



知识城（广州）投资集团有限公司

（广州市黄埔区知凤街9号知识大厦A座东塔14-16层）

2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券 募集说明书（第二期）摘要

发行人	知识城（广州）投资集团有限公司
本期发行金额	不超过15亿元（含15亿元）
增信情况	本期公司债券为信用发行，无增信
主体评级/债项评级	AAA/AAA
受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
资信评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

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
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

联席主承销商

平安证券
PINGAN SECURITIES

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

签署日期：2023年4月3日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）发行人净资产及可分配利润情况

本期债券发行上市前，发行人2022年9月末净资产为190.30亿元（2022年9月30日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为73.57%，母公司口径资产负债率为78.30%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8.73亿元（2019年度、2020年度和2021年度实现的归属于母公司所有者的净利润124,578.82万元、71,604.51万元和65,586.99万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

（二）有息债务规模较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务余额为 4,207,754.14 万元，占当期末总负债的比例为 79.44%，发行人报告期内有息债务规模有所增大。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 15.59、3.86、2.99，发行人报告期内 EBITDA 利息保障倍数有较大幅度下滑。根据发行人当前的经营情况，公司项目建设资金需求较大，发行人有息债务规模有可能进一步增加，从而影响发行人的持续融资能力。

（三）利润依赖投资收益的风险

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 268,922.94 万元、67,808.95 万元、58,787.02 万元和 66,734.69 万元，分别占各期利润总额的比例分别为 66.29%、61.57%、49.77%和 554.58%。发行人部分投资收益来源于地产企业，受地产政策影响，若相关企业在未来经营中不能有效行业政策的调控变化，其经营情况将收到一定负面冲击，从而对发行人投资收益来源的可持续性造成不利影响。发行人报告期内利润对投资收益依赖度较高，若未来投资收益向下出现大幅波动，将影响发行人的盈利能力。

（四）经营性现金流波动风险

最近三年及一期，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为-260,909.82 万元、-75,873.20 万元、-562,371.52 万元及-1,210,420.57 万元。报告

期内，发行人最近经营活动产生的现金流量净额均为负。若发行人未来的经营活动现金流量净额持续为负，将对本期债券的偿付造成一定的不利影响。

（五）投资控股型公司的风险

发行人属于经营成果主要来源于子公司的投资控股型企业。发行人有息债务集中于母公司，但母公司盈利能力近年来有所增强、且单体资产质量较高，母公司近三年平均净利润为 2.99 亿元，预计足以覆盖本期债券一年的利息。整体来看，发行人投资控股型架构对其偿债能力影响较小。但若未来发行人对核心子公司的控制力下降，或其自身盈利能力有所下滑，导致盈利能力与债务不匹配的情形发生，可能会对发行人的偿债能力构成不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）资信评级机构对本期公司债券进行信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA。中证鹏元资信评估股份有限公司出具的知识城（广州）投资集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）信用评级报告》披露的关注方面如下：

1、公司总债务规模持续攀升，在建房地产项目尚有较大的资金缺口，面临较大的资金和债务压力及一定的或有负债风险。受业务规模扩张、资金需求扩大影响，截至2022年9月末，公司总债务规模持续攀升至495.02亿元，现金短期债务比仅为0.3，主要在建房地产项目尚需投资325.79亿元，近年公司经营活动现金流持续净流出，随着广州开发区及中新广州知识城建设推进，作为区域开发建设重要主体，公司还需投入大量建设资金，资金及债务压力较大。截至2022年9月末，公司对外担保余额为8.00亿元，被担保方与公司均属于同一实际控制人，且均未设置反担保措施。

2、公司存在一定的商誉减值风险。2021年公司合并广亚铝业有限公司等子公司，增加公司商誉账面价值14.41亿元，2021年广亚铝业实现营业收入为69.45亿元，净利润为-1.06亿元，若未来被并购企业经营业绩不达预期，公司将面临一定的商誉减值风险。

（二）投资者适当性条款

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通

投资者及专业投资者中的个人投资者认购不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《证券期货投资者适当性管理办法》。

（三）无担保债券

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（四）质押式回购安排

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（五）投资者保护机制

发行人已就本期债券发行人行为限制承诺，具体承诺内容详见“第十节 投资者保护机制”，相关安排对投资者无不利影响。

（六）可续期公司债券特殊发行事项

本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项：

1、本期债券分为两个品种，其中品种一以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债

券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

2、递延支付利息条款

本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

如发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日披露递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

3、强制付息事件

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、利息递延下的限制事项

若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特

别提示。

5、票面利率确定方式及调整机制

本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重新定价周期内保持不变。当期基准利率为重新定价周期起息日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。

6、会计处理

发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

7、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。

8、赎回选择权

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后

仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

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

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方式一旦公告不可撤销。

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

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
释义	10
第一节 发行条款	13
一、本期债券的基本发行条款.....	13
二、本期债券的特殊发行条款.....	15
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	18
第二节 募集资金运用	20
一、本期债券的募集资金规模.....	20
二、本期债券募集资金使用计划.....	20
三、募集资金的现金管理.....	21
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	21
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	21
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	22
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	23
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	23
第三节 发行人基本情况	26
一、发行人基本情况.....	26
二、发行人的历史沿革.....	26
三、发行人的股权结构.....	35
四、发行人的重要权益投资情况.....	35
五、发行人法人治理结构及其运行情况.....	39
六、发行人的董监高情况.....	50
七、主营业务经营情况.....	54
八、发行人所在行业状况.....	90
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	98

第四节 发行人主要财务情况	101
一、发行人财务报告总体情况.....	101
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	108
三、发行人财务状况分析.....	119
第五节 发行人信用状况	168
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	168
二、发行人其他信用情况.....	169
第六节 备查文件	175
一、备查文件.....	175
二、查询地址.....	175

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/集团	指	知识城（广州）投资集团有限公司
本次债券、本期公司债券	指	知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券
本期债券	指	知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
本募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为发行本期债券而制作的《知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之持有人会议规则》
新收入准则	指	《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）
43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
50 号文	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）
87 号文	指	《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）
牵头主承销商/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商/平安证券	指	平安证券股份有限公司
中兴华会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	广东金桥百信律师事务所
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
董事会	指	知识城（广州）投资集团有限公司董事会
监事会	指	知识城（广州）投资集团有限公司监事会
最近三年/近三年	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度
最近三年末/近三年末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末

报告期/最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，均指人民币
控股股东/实际控制人/广州开发区管委会/管委会	指	广州经济技术开发区管理委员会
区国资局	指	广州开发区国有资产监督管理局
开控集团	指	广州开发区控股集团有限公司
科学城集团	指	科学城（广州）投资集团有限公司
开投集团	指	广州开发区投资集团有限公司
高新投集团	指	广州高新区投资集团有限公司
商业服务总公司	指	广州市经济技术开发区商业服务总公司
商业发展公司	指	广州开发区商业发展有限公司
商业集团公司	指	广州市开发区商业发展集团有限公司
产投集团	指	知识城（广州）产业投资集团有限公司（曾用名：广州知识城投资开发有限公司）
GKC 公司	指	中新广州知识城投资开发有限公司
知识城广亚	指	知识城广亚（广州）控股集团有限公司
广亚铝业	指	广亚铝业有限公司
智泰公司	指	广州智泰贸易有限公司
知建公司	指	知识城（广州）建设开发集团有限公司（曾用名：广州知识城建设开发有限公司）
邻里公司	指	广州知识城邻里中心开发有限公司
商建公司	指	知城（广州）建设开发有限公司
智创公司	指	广州智创产业园投资发展有限公司（曾用名：广州市启智产业园开发有限公司）
启日公司	指	广州市启日房地产开发有限公司
重庆凯德	指	重庆凯德古渝雄关置业有限公司
越新投资	指	广州市越新投资发展有限公司
美芯科技	指	广州开发区美芯科技发展有限公司
昆山昆安	指	昆山昆安置业有限公司
凯德上海	指	凯德管理（上海）有限公司
华南海控股集团	指	知识城华南海（广州）控股集团有限公司
商旅集团	指	知识城（广州）商旅服务集团有限公司
九龙安置房	指	中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）
重达实业	指	上海重达实业发展有限公司

诉讼专户	指	债券受托管理人设立诉讼专项账户
------	---	-----------------

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

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**知识城（广州）投资集团有限公司。

（二）**债券全称：**知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2023 年 1 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意知识城（广州）投资集团有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕94 号），注册规模为不超过 44 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。

本期债券分为两个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种，其中品种一基础期限为 2 年，品种二基础期限为 3 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（五）”

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 4 月 7 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次。

（十三）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在

利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券分为两个品种，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 4 月 7 日，本期债券品种二的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 4 月 7 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。

本期债券于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为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

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

（十九）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的普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）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，公司的主体信用等级为 AAA、本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 12 亿元用于偿还到期债务，约 3 亿元用于补充流动资金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（二十四）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）续期选择权

本期债券分为两个品种，其中品种一以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（二）递延支付利息条款

本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有

利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

如发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日披露递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

（三）强制付息事件

付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（四）利息递延下的限制事项

若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（五）票面利率确定方式及调整机制

本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。

（六）会计处理

发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

（七）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。

（八）赎回选择权

1、发行人因税务政策变更进行赎回

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

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

2、发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方式一旦公告不可撤销。

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

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2023 年 4 月 3 日。
- 2、簿记建档日：2023 年 4 月 4 日。
- 3、发行首日：2023 年 4 月 6 日。
- 4、发行期限：2023 年 4 月 6 日至 2023 年 4 月 7 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、本期发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的

申请。具体时间将另行公告。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排：

详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕94号），本期债券注册总额不超过 44.00 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 12 亿元用于偿还到期债务，约 3 亿元用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额。

（一）偿还到期债务

本期债券募集资金 12 亿元拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额和明细。

根据需要，发行人将本期债券募集资金中的 12 亿元拟用于偿还以下有息债务，发行人拟偿还债务明细如下表所示：

单位：万元

借款主体	贷款银行	借款余额	拟用募集资金偿还金额	到期日
发行人	广发银行	3,700.00	3,700.00	2023/4/26
	宁波银行	4,000.00	4,000.00	2023/4/14
	厦门国际银行	35,000.00	35,000.00	2023/4/27
	华商银行	30,000.00	30,000.00	2023/4/17
	广州农村商业银行	25,000.00	12,350.00	2023/5/27
	广东华兴银行	34,950.00	34,950.00	2023/4/10
合计		132,650.00	120,000.00	-

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金约 3 亿元用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50%以下的，应按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50%，可能对债券持有人权益产生重大影响，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专户作为本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司

将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），发行人将本期债券分类为权益工具，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。本期债券发行后计入所有者权益，可以有效降低本公司资产负债率，优化公司资本结构。

假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券拟募集不超过 15 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 15 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 12 亿元用于偿还公司有息债务，3 亿元用于补充流动资金；
- 5、假设本期债券发行在 2022 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并财务报表的财务结构的影响如下表：

单位：万元

科目	2022 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	4,915,124.39	4,945,124.39	+30,000.00
非流动资产合计	2,284,650.15	2,284,650.15	-
资产总计	7,199,774.54	7,229,774.54	+30,000.00
流动负债合计	3,261,143.92	3,141,143.92	-120,000.00
非流动负债合计	2,035,664.75	2,035,664.75	-
负债合计	5,296,808.67	5,176,808.67	-120,000.00
所有者权益	1,902,965.87	2,052,965.87	+150,000.00
资产负债率（%）	73.57	71.60	-1.97

科目	2022 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动比率（倍）	1.51	1.57	+0.06

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表口径的资产负债率将由 73.57%降低至 71.60%，公司财务结构得到进一步优化，长期偿债能力得到加强。流动比率将由 1.51 增加至 1.57，流动比率有所提高，流动资产对流动负债的覆盖能力得以进一步提升，短期偿债能力增强。

发行人本次发行可续期公司债券的票面利率由基准利率、初始利差和跳升利率决定，其中，基准利率于每一个重定价周期末重新确定一次，初始利差和跳升利率于发行前确定，即本期债券的票面利率每个周期会重置一次，但在每一个周期内固定不变。鉴于未来市场利率存在周期波动的可能，发行可续期公司债券，有利于发行人锁定财务成本。

综上所述，本期债券募集资金拟用于偿还公司债务和补充流动资金，将有助于增强发行人的整体业务竞争力和抗风险能力，降低发行人资产负债率，优化发行人资本结构，同时为发行人的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使发行人更有能力应对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长与转型，提高发行人盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不直接或间接用于住宅地产开发项目；不直接或间接用于购置土地；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

（一）“知识城（广州）投资集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）”募集资金用途使用情况

1、募集说明书中约定用途

知识城(广州)投资集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）（以下简称“21 知投 01”）发行规模为不超过 16 亿元，实际发行规模为 16 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，约 14 亿元将用于偿还有息负债，约 2 亿元将用于补充流动资金。

2、实际资金用途

21 知投 01 发行规模为 16 亿元，截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已按计划用途全部使用完毕。

（二）“知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）”募集资金用途使用情况

1、募集说明书中约定用途

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）（以下简称“22 知投 G1”）发行规模为不超过 5 亿元，实际发行规模为 5 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用之后 3.50 亿元募集资金用于知识城大厦项目建设，1.43 亿元募集资金用于补充公司绿色领域所需的流动资金。

2、实际资金用途

22 知投 G1 发行规模为 5 亿元，截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已按计划用途全部使用完毕。

（三）“知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第二期）”募集资金用途使用情况

1、募集说明书中约定用途

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第二期）（以下简称“22 知投 G2”）发行规模为不超过 5 亿元，实际发行规模为 5 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用之后用于知识城大厦、知识城广场、知识城产业聚集服务中心项目建设及偿还募投项目贷款。

2、实际资金用途

22 知投 G2 发行规模为 5 亿元，截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已按计划用途全部使用完毕。

（四）“知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发

行永续期公司债券（第一期）”募集资金用途使用情况

1、募集说明书中约定用途

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（以下简称“23 知投 Y1”）发行规模为不超过 20 亿元，实际发行规模为 10 亿元。根据募集说明书约定，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，10 亿元用于偿还到期债务。

2、实际资金用途

23 知投 Y1 发行规模为 10 亿元，截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已按计划用途全部使用完毕。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称	知识城（广州）投资集团有限公司
法定代表人	洪汉松
注册资本	208,490.57万元
实缴资本	208,490.57万元
公司网址	https://www.kci-gz.com/
成立日期	1984-07-19
统一社会信用代码	91440101190670266A
注册地址	广州市黄埔区知凤街9号知识大厦A座东塔14-16层
邮政编码	510555
电话号码	020-82112937
传真号码	020-82112949
所属行业	综合
信息披露事务负责人	杨忠东
信息披露事务负责人职位	党委委员、副总经理
信息披露事务负责人联系方式	020-82112950
经营范围	知识产权服务（不含专利代理服务）；园区管理服务；商业综合体管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；市政设施管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；工程管理服务；各类工程建设活动。

二、发行人的历史沿革

（一）发行人设立情况

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

算形式为独立核算，注册资金为 2,000.00 万元。

发行人设立时的股权结构，如下表所示：

单位：万元

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

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1984-7-19	设立	发行人的前身为广州市经济技术开发区商业服务总公司，根据“穗编字〔1984〕165 号文”设立，注册资本为 2,000.00 万元，控股股东广州经济技术开发区国有资产管理委员会持有公司 100% 股权。
2	1985-12-24	减资	根据广州市经济技术开发区财政局于 1985 年出具的《企业资金信用证明》，公司注册资本变更为 340.00 万元。
3	1998-3-5	增资	根据“穗开财〔1997〕173 号文”，公司注册资本变更为 3,836.89 万元。
4	2004-6-22	改制/更名	根据“穗开国资委〔2004〕15 号文”，公司名称变更为“广州开发区商业发展有限公司”，企业性质变更为有限责任公司（国有独资）。
5	2006-5-30	更名/增资	根据“穗开国资委〔2006〕1 号、穗开国资办〔2006〕24 号、穗开国资办〔2006〕30 号文”，公司名称变更登记为“广州市开发区商业发展集团有限公司”，公司注册资本变更为 10,000 万元。
6	2014-1-15	股东变更/增资	根据“穗开编〔2011〕18 号、穗开国资〔2014〕2 号文”，公司股东变更为广州开发区国有资产监督管理局，公司注册资本变更为 60,296.68 万元。
7	2017-7-31	更名	根据“穗开国资〔2017〕1 号、穗开国资〔2017〕10 号文”，公司名称变更为“知识城（广州）投资集团有限公司”。
8	2018-12-6	股东变更/增资	根据“穗开管办〔2017〕36 号、穗开国资〔2018〕111 号文”，公司股东变更为广州经济技术开发区管理委员会，公司注册资本变更为 184,621.35 万元。
9	2020-10-28	增资	根据“穗开国资〔2020〕133 号文”，公司注册资本变更为 203,488.29 万元。
10	2021-8-6	股东变更	根据“粤财资〔2020〕78 号文”，将公司 10% 股权无偿划转至广东省财政厅，股权结构变更为广东省人民政府持股 90%、广东省财政厅持股 10%。
11	2022-11-11	增资	根据“穗开国资〔2022〕139 号文”，公司注册资本变更为 208,490.57 万元。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、1985 年注册资本变更

根据广州市经济技术开发区财政局于 1985 年出具的《企业资金信用证明》，

商业服务总公司资金总额为 340 万元，1985 年 12 月 24 日，商业服务总公司就注册资金从 2000 万元变更为 340 万元的相关事宜向广州市工商行政管理局申请办理工商变更手续，1986 年 10 月 13 日，商业服务总公司就上述变更事宜取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（穗 VI 字 06776 号）。

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

2、1997 年至 1998 年注册资本变更

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

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

本次增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	持股比例
广州经济技术开发区国有资产管理委员会	3,836.89	100.00%

3、2004 年公司改制及名称变更

2004 年 5 月 14 日，商业服务总公司向广州市经济技术开发区管理委员会申请变更登记为有限责任公司（国有独资），变更登记后公司名称为广州开发区商

业发展有限公司（简称“商业发展公司”），注册资本为 3,836.9 万元，股东为广州经济技术开发区国有资产管理委员会。

2004 年 5 月 31 日，商业服务总公司就改制事宜办理企业国有资产产权变更登记。2004 年 6 月 4 日，广州市经济技术开发区管理委员会出具穗开国资委（2004）15 号批复，同意商业服务总公司变更登记为有限责任公司（国有独资）。广州市正开会计师事务所有限公司于 2004 年 6 月 4 日出具的穗正开（验）字（2004）第 97 号《验资报告》审验确认截至 2004 年 6 月 4 日商业发展公司已收到广州经济技术开发区国有资产管理委员会缴纳的注册资本合计 3,836.9 万元，其中截至 1992 年 11 月财政拨款为 558.4 万元，财政借款核转国家资本金为 3,278.5 万元。2004 年 6 月 22 日，商业发展公司就上述变更事宜取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：440108110603）。

4、2005 年名称变更及注册资本变更

2005 年 12 月 16 日，商业发展公司召开董事会，会议决议将公司名称变更登记为广州市开发区商业发展集团有限公司（以下简称“商业集团公司”），并决议公司注册资本由 3836.9 万元变更为 10000 万元。开发区国资局分别于 2006 年 1 月 4 日及 3 月 7 日出具穗开国资委（2006）1 号及穗开国资办（2006）24 号文件，同意商业发展公司公司名称变更及增加注册资本金事宜，同时于 2006 年 3 月 21 日出具穗开国资办（2006）30 号文件，同意商业发展公司修改并完善公司章程相关条款。广州市正开会计师事务所有限公司于 2006 年 3 月 26 日出具的穗正开（验）字（2006）第 33 号《验资报告》审验确认，截至 2006 年 3 月 7 日商业发展公司已收到广州经济技术开发区国有资产管理委员会缴纳的新增资本合计 11,394.2 万元，其中注册资本 6,163.1 万元，资本公积 5,231.1 万元，出资方式为商业发展公司及所投资企业欠财政债务核转为资本性投入，本次变更增加注册资本后，发行人注册资本共计 10,000 万元。2006 年 5 月 17 日，商业发展公司就实收资本变更事宜办理企业国有资产产权变更登记。2006 年 5 月 30 日，商业发展公司就上述变更事宜取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	持股比例
广州经济技术开发区国有资产管理委员会	10,000	100.00%

5、2014 年股东变更

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

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

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

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

6、2014 年注册资本变更

2013 年 7 月 8 日，商业集团公司召开董事会，会议决议公司注册资本由 10000 万元变更为 60296.68 万元，并修改公司章程相关条款。广州玮铭会计师事务所有限公司于 2013 年 10 月 9 日出具的玮铭〔2013〕验 12078 号《验资报告》审验确认截至 2013 年 9 月 10 日商业集团公司已收到广州开发区国有资产监督管理局缴纳的新增注册资本合计 50,296.68 万元，其中货币出资 24,374.00 万元，实物出资 25,782.01 万元，其他出资 140.67 万元。2013 年 11 月 8 日，商业集团公司就实收资本变更事宜取得广州开发区国有资产监督管理局核发的《国家出资企业产权登记证》。广州开发区国有资产监督管理局于 2014 年 1 月 2 日出具穗开国资〔2014〕2 号文件，同意商业集团公司增加注册资本金及股东名称由广州经济技术开发区国有资产管理委员会变更为广州开发区国有资产监督管理局的事宜。2014 年 1 月 15 日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更

登记。

本次实物出资情况如下：

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

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

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

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

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

上述实物资产出资未经评估手续，不符合当时有效的《公司法》（2004年修订版）关于对作为出资的实物必须进行评估作价要求，存在法律瑕疵。但上述实物资产在出资时已由履行出资人职责的国有资产监督管理机构核准作价，并

交由发行人实际使用，且已由会计师事务所出具了验资报告，并通过工商行政管理部门核准登记。同时，截至本法律意见书出具之日，未发生因上述出资而产生的其他债权人或任何第三方向发行人提起诉讼、仲裁的情形。上述出资瑕疵属于历史遗留问题，对本次发行不构成实质性法律障碍。

本次增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	持股比例
广州开发区国有资产监督管理局	60,296.68	100.00%

7、2017 年名称变更

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

广州开发区国有资产监督管理局于 2017 年 7 月 25 日出具穗开国资〔2017〕10 号文件，同意商业集团公司公司名称变更为知识城（广州）投资集团有限公司，并同意就该事项修订公司章程相应条款。2017 年 7 月 31 日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

8、2018 年股东变更

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

2018 年 5 月 7 日，发行人股东作出决定，同意公司股东由广州开发区国有资产监督管理局变更为开发区管委会。广州开发区国有资产监督管理局根据开发区管委会授权，代表开发区管委会履行出资人职责。

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

9、2018 年注册资本变更

2018 年 5 月 7 日，发行人股东作出决定，同意公司注册资本由 60,296.68 万元变更为 184,621.35 万元，其中新增注册资本 124,324.67 万元由开发区管委会

以货币方式于 2019 年 12 月 31 日前缴足；同意公司就变更事项启用新章程。同日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2018〕111 号文件，同意发行人关于修订公司章程的请示。

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

本次增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	持股比例
广州经济技术开发区管理委员会	184,621.35	100.00%

10、2020 年注册资本变更

根据《2017-2019 年审计报告》，发行人于 2017 年收到新增实收资本 59,774.67 万元，截至 2017 年末发行人实收资本合计 120,071.35 万元；发行人于 2018 年收到新增实收资本 83,416.94 万元，截至 2018 年末发行人实收资本合计 203,488.29 万元。尽管发行人上述新增注册资本实缴事项未经会计师出具验资报告验证，但据此可知发行人 2018 年新增注册资本均已实缴。本次新增实收资本后，发行人未及时办理注册资本变更手续。

2020 年 10 月 21 日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2020〕133 号文件，同意知识城（广州）投资集团有限公司关于修订公司章程的请示，同意发行人修订公司章程，将公司章程所载的注册资本从 184,621.35 万元变更为 203,488.29 万元，并启用新章程。

2020 年 10 月 28 日，发行人就注册资本变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

截至本法律意见书出具之日，发行人 2020 年新增注册资本实缴事项未经会计师出具验资报告验证。根据《2020 年审计报告》，截至 2020 年末发行人实收资本合计 203,488.29 万元，因此，发行人 2020 年新增注册资本均已实缴。

本次增资完成后，发行人的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	注册资本	持股比例
广州经济技术开发区管理委员会	203,488.29	100.00%

11、2021 年股东变更

根据《广东省财政厅 广东省人力资源和社会保障厅 广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78 号）文件精神，开发区管委会将其持有发行人 10%股权划转至广东省财政厅。2021 年 8 月 3 日，发行人召开股东会并作出股东会决议，一致同意上述国有股权划转事项并重新制定公司章程。

2021 年 8 月 6 日，发行人就上述股东变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

本次股权及注册资本变更后，公司股东及股权结构如下表所示：

单位：万元

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

12、2022 年注册资本变更

2022 年 9 月 26 日，发行人作出《知识城（广州）投资集团有限公司股东会决议》，一致同意发行人注册资本由 203488.29 万元增至人民币 208,490.57 万元。

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

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

本次注册资本变更后，发行人股东及股权结构如下表所示：

单位：万元

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

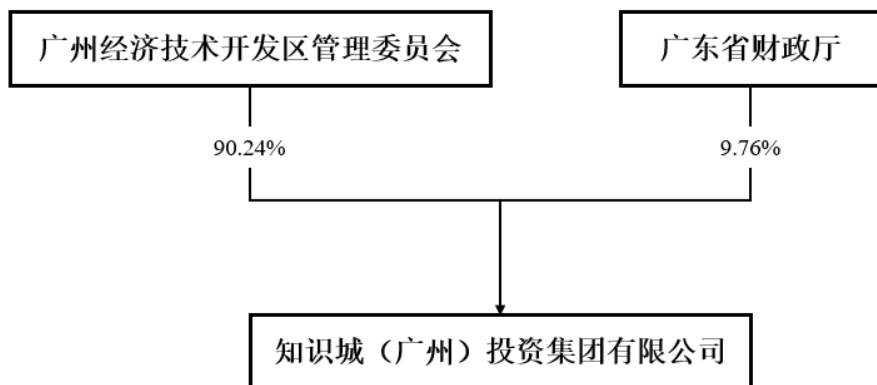
（三）重大资产重组

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东与实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会，不存在控股股东和实际控制人将发行人股权进行质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司 5 家，情况如下：

单位：%、亿元

序号	公司名称	主要营业收入板块	层级	股权比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	知识城（广州）产业投资集团有限公司	商务服务业	一级	100.00	153.10	112.45	40.65	7.73	0.92	是
2	中新广州知识城投资开发有限公司	商务服务业	一级	50.00	136.94	42.94	94.00	0.04	5.89	否
3	知识城广亚（广州）控股集团有限公司	批发业	一级	51.00	65.92	63.80	2.11	8.47	0.16	否
4	知识城（广州）建设开发集团有限公司	房屋建筑业	一级	100.00	2.60	1.13	1.47	7.64	0.29	是
5	广州智泰贸易有限公司	批发业	二级	60.00	0.69	0.65	0.05	6.86	0.01	是

1、发行人主要子公司相关财务数据存在重大增减变动原因

表：发行人主要子公司 2021 年度/末相关财务数据存在重大增减变动情况

序号	企业名称	存在重大增减变动的指标	主要原因
1	知识城（广州）产业投资集团有限公司	总负债同比增长 64.79%，净资产同比下降 42.70%，净利润同比下降 85.47%	总负债同比增长及净利润同比下滑主要因项目建设需要，增加银行借款，期间费用较多，且主要项目尚在建设期，未形成稳定现金收入所致；净资产同比下滑主要系划转 GKC 公司股权所致
2	知识城（广州）建设开发集团有限公司	总资产同比增长 110.98%，净利润同比增长 204.1%	因根据集团战略部署，2021 年通过无偿划拨方式将广州智泰贸易有限公司纳入合并范围所致
3	广州智泰贸易有限公司	总资产同比增长 792.83%，总负债同比增长 1,661.35%，收入同比增长 102.13%，净利润同比增长 212.80%	主要系业务规模扩大，收入增加，相应的资产负债增加所致

2、存在发行人持股比例不超过 50%但纳入合并范围的持股公司

截至 2022 年 9 月末，发行人对中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“GKC 公司”）持有 50.00% 股权但并表，主要原因：综合考虑 GKC 公司的设立目的、GKC 公司相关活动决策的掌控力等相关事实和情况，发行人作为广州开发区管委会的国有控股公司，拥有主导 GKC 公司相关经营活动的权力，故审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）将 GKC 公司纳入发行人的合并财务报表范围。针对该事项，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《关于子公司会计处理的专项意见》，同时，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司合并范围在内的 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报告进行了审计，并分别出具了中兴华审字（2020）第 410144 号、中兴华审字（2021）第 410068 号和中兴华审字（2022）第 410079 号的标准无保留意见的审计报告。

3、存在发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围的持股公司

截至 2022 年 9 月末，发行人对广州知识城腾飞科技园开发有限公司持股 51.03% 但未并表，主要原因：一方面广州知识城腾飞科技园开发有限公司董事会系其最高决策机构，董事会成员 7 名，发行人委派人数为 3 名，另外 4 名由另一方股东委派，且董事长由另一方股东委派；另一方面系发行人对广州知识城腾飞科技园开发有限公司享有的收益比例仅 48%，未形成实质控制。

（二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 4 家，情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	主要营业收入板块	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广州科锦投资开发有限公司	非居住房地产租赁	920,034.20	58.75	919,975.45	0.00	-24.55	否
2	广州市翡冷翠房地产开发有限公司	房地产开发经营	330,110.42	162,395.39	167,715.03	23,791.81	10,468.60	是
3	广州市璧湖房地产开发有限公司	房地产开发经营	500,035.72	220,528.62	279,507.10	319,223.84	92,529.12	是
4	广州市满庭芳房地产开发有限公司	房地产开发经营	355,951.71	204,317.75	151,633.96	83,530.20	10,753.89	是

1、发行人重要合营、联营公司相关财务数据存在重大增减变动原因

发行人 2021 年度/末主要子公司相关财务数据存在重大增减变动情况

序号	企业名称	存在重大增减变动的指标	主要原因
1	广州市翡冷翠房地产开发有限公司	利润同比下降 82%	主要系根据收楼情况，2021 年结转面积较 2020 年减少所致
2	广州市璧湖房地产开发有限公司	负债同比下降 53%；利润同比增加 746%	主要系 2021 年收楼后，预收账款中的预收房款确认为收入，导致负债减少、利润增加
3	广州市满庭芳房地产开发有限公司	利润同比增加 460%	主要系根据收楼情况，2021 年结转面积较 2020 年增多所致

（三）发行人投资控股型情况分析

1、发行人属于投资控股型企业

报告期内，发行人铝型材板块主要由子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司及其下属子公司负责运营；土地转让板块主要由子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、中新广州知识城投资开发有限公司和广州智创产业园投资发展有限公司负责运营；建材贸易板块主要由子公司广州智泰贸易有限公司负责运营；基础设施代建板块的经营主体为集团本部；工程管理板块主要由子公司知识城（广州）建设开发集团有限公司负责运营；物业租赁板块主要由知识城华南海（广州）控股集团有限公司和知识城（广州）商旅服务集团有限公司负责运营；发行人房地产开发板块主要由发行人子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、知识城（广州）城市开发投资集团有限公司等负责运营。

因此，发行人属于经营成果主要来源于子公司的投资控股型企业。

2、发行人母公司偿债能力分析

在母公司盈利能力方面，最近三年一期，发行人母公司实现净利润分别为 58,707.69 万元、7,740.87 万元、23,400.71 万元和 10,240.80 万元，占合并口径净利润的比例分别为 18.63%、7.80%、24.41%和 351.73%，占比近年来有所提高，母公司盈利能力较强。

在母公司有息债务方面，截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径有息债务余额为 4,207,754.14 万元，其中母公司单体有息债务余额为 3,365,026.50 万元，占合并口径有息负债总额中的比例为 79.97%，占比较高。发行人有息债务主要集中于母公司，主要系母公司整体资产实力较强，信用资质良好，发行人通过母公司进行融资可降低融资成本，具有合理性。

在子公司股权质押方面，截至 2022 年 9 月末，根据发行人与农业银行签署的《权利质押合同（编号：44100420210003801）》，以发行人持有知识城（广州）商旅服务集团有限公司（曾用名：广州智成置业投资发展有限公司）100.00%的股权作为质押，质押期间为 2021 年 7 月 30 日至 2028 年 6 月 21 日；根据发行人与民生银行签署的《质押合同（编号：公质字第 ZH2200000025512 号）》，以发行人持有广州钜富创业服务有限公司 70.00%的股权作为质押，质押期间为 2022 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日。截至本募集说明书签署之日，发行人质押的子公司股权主要系发行人根据融资需要进行的股权质押，具有合理性；发行人涉及股权质押的借款正常还本付息，待债务到期后发行人子公司股权可解质押。

在子公司分红方面，发行人未有明确的子公司分红政策，发行人分红主要系子公司股东会根据子公司盈利情况确定具体分红金额。最近三年及一期，发行人收到子公司分红分别为 19,661.33 万元、21,844.92 万元、31,079.86 万元和 29,098.65 万元。报告期内，发行人子公司现金分红较少，主要系核心子公司仍有项目在建和拟建，仍有较大的资金需求。若在本期债券存续期内子公司无法现金分红，将对本期债券偿债能力造成一定影响。

在母公司资产质量方面，截至 2022 年 9 月末，发行人母公司资产总额为 4,805,858.36 万元，占合并口径总资产的比例为 66.75%，占比较高，主要由其他应收款、长期股权投资、存货、投资性房地产和货币资金构成。发行人母公司单体资产质量较高。

在母公司受限资产方面，截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径受限资产为 979,940.84 万元，其中母公司单体受限资产为 131,100.00 万元，占合并口径受限资产总额中的比例为 13.78%，占比较低。发行人母公司单体受限资产规模较小，主要受限资产为长期股权投资和投资性房地产。

在核心子公司控制能力方面，发行人核心子公司为知识城（广州）产业投资集团有限公司（以下简称“产投集团”）及中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“GKC 公司”）。截至 2022 年 9 月末，发行人持有产投集团的股权比例为 100.00%，拥有绝对的控制权；发行人持有 GKC 公司股权比例为 50%，但发行人对其具有控制权，主要原因如下：第一，GKC 公司主要是满足中方实际控制人广州开发区管委会对知识城开发的需要，基于知识城起步区发展的原则和框架，设立的知识城发展的总开发商；第二，GKC 公司设立并发展的基础是产投集团注资的土地资源，该资源由中方实际控制人广州开发区管委会控制，发行人作为中方代表，控制着 GKC 公司的关键基础；第三，GKC 公司的收入主要为土地开发收入、土地转让收入和土地对外投资产生的投资收益，发行人对土地资源控制能力，对 GKC 公司的回报具有重大影响。因此，发行人对核心子公司的控制能力较强，能够对子公司的回报产生重大影响，必要情况下，能够通过控制子公司的分红进行偿债。

综上，发行人母公司有息债务集中于母公司、子公司股权存在质押情况、子公司分红较少，但母公司单体盈利能力较强、单体资产质量较高、受限资产规模较小、对核心子公司控制能力较强；发行人母公司近三年平均净利润为 23,567.29 万元，预计足以覆盖本期债券一年的利息，本期债券发行规模具有合理性；发行人历史上已发行多期债务融资工具和公司债券，均可以按时足额还本付息。因此，投资控股型架构对发行人偿债能力影响较小。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）治理结构

根据《公司法》《企业国有资产法》和《广州市商事登记暂行办法》等有关法律法规，发行人股东制定了《知识城（广州）投资集团有限公司公司章程》，具体内容如下：

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成。公司有两名股东，分别为广州经

济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）、广东省财政厅（以下简称“省财政厅”）。广州开发区国有资产监督管理局（以下简称“区国资局”）根据管委会授权，代表管委会履行股东职责。

（1）股东的职权如下：

- ①决定公司的经营方针和投资计划；
- ②按有关规定，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- ③审议批准董事会的报告；
- ④审议批准监事会的报告；
- ⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- ⑧对发行公司债券作出决议；
- ⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- ⑩修改公司章程；
- ⑪公司章程规定的其他职权。

省财政厅将本条第⑦项以外的其他权利委托给区国资局全权行使，由区国资局代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。区国资局有权将本条第⑦项以外的其他权利授权或下放至公司。涉及本条第⑦项事项应征求省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

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

（2）股东会的议事规则如下：

- ①股东会对公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散或变更公司形式作出决议，须经代表三分之二以上表决权的股东通过；
- ②修改公司章程的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；
- ③股东会会议作出的其他决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；
- ④股东会会议由股东按照出资比例行使表决权；
- ⑤股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持，依照公司章程规定行

使职权；

⑥股东会会议分为定期会议和临时会议；

⑦定期会议应当按照公司章程的规定按时召开（股东会每年召开 1 次）。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会可以提议召开临时会议；

⑧股东会会议由董事会负责召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持；

⑨召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东；

⑩股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员七人，其中，非职工代表董事六人，职工代表董事一人。非职工代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生。公司总经理原则上担任董事。企业党委副书记原则上担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。

董事每届任期三年。董事任期届满，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会应当积极维护股东和公司的利益，妥善处理股东、公司、高级管理人员、职工之间的利益关系，有效调动高级管理人员和职工的积极性，促进公司的稳定和持续发展，实现国有资产保值增值。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

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

（2）制订公司主业；制定公司战略规划；制订董事会报告；

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

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

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

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

（7）决定公司的年度经营计划、投资方案及购买较低风险理财产品方案；

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

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

（10）决定公司及全资、控股及实际控制企业的下列重大事项：

①主业内人民币 500 万元以上的投资；

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

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

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

⑤企业资产减值准备财务核销事项。

（11）按照干部管理权限，对公司高级管理人员行使管理权；

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

（13）制订公司年度财务决算方案；

（14）决定公司内部管理机构 settings、基本管理制度和董事会运作的各项制度；

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

（16）根据有关规定，决定公司提供的对外借款或担保；决定公司的全资、

控股及实际控制企业超股比对外借款或对外担保事项；

（17）法律法规、国资管理文件规定以及股东会授予的其他职权。

上述事项须经区国资局或管委会审批的，应按相关程序报批。

3、监事会

公司设监事会。监事会成员为五人，其中，非职工代表监事两人，职工代表监事三人。非职工代表监事由相关部门提名并经股东会选举产生。监事会设主席一人，由相关部门提名并由全体监事过半数选举产生。职工代表监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果按有关规定报送。公司董事、高级管理人员、总经理助理、财务部门负责人不得兼任监事。

监事每届任期为三年，任期届满可连选连任。监事任期届满，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在新的监事就任前，原监事仍应履行监事职务。

监事会行使下列职权：

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

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

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

（4）指导各直接出资企业监事会工作；

（5）法律法规规定以及股东会授予的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会和监事会的监督。公司

设副总经理若干名，协助总经理工作。

总经理应当根据董事会或监事会的要求，向董事会或者监事会报告公司合同签订履行、资金运用、盈亏等情况。总经理应制订总经理工作细则，报董事会批准后实施。总经理对公司和董事会负有忠实、勤勉义务，应当维护股东和公司利益，认真履行职责，落实董事会决议和要求，完成年度、任期经营业绩考核指标和公司经营计划。

总经理行使下列职权：

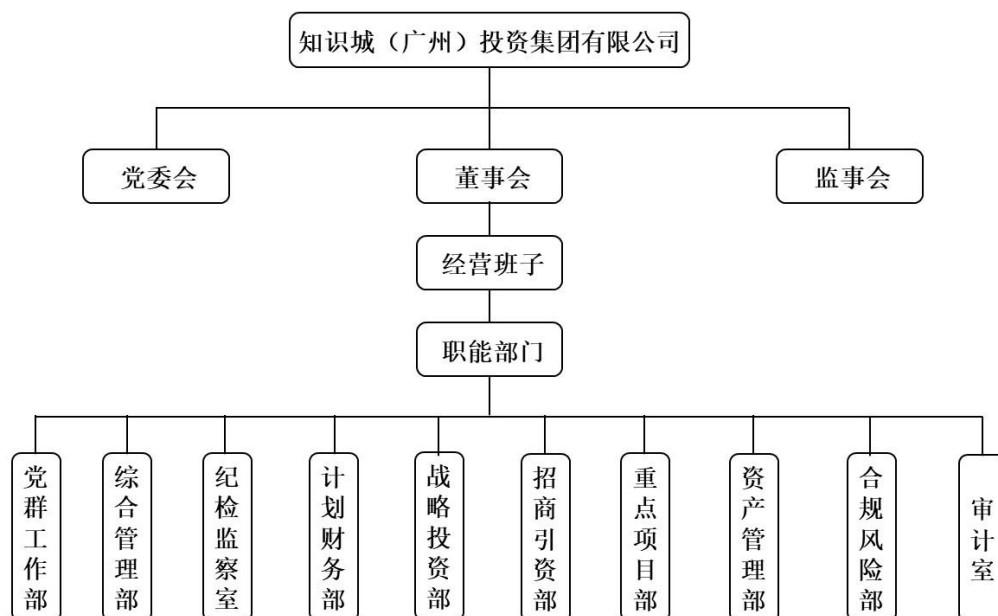
- （1）主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资项目；
- （3）组织实施公司年度全面预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；
- （5）制订公司的具体管理制度；
- （6）决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- （7）决定公司及全资、控股及实际控制企业的下列重大事项：
 - ①年度融资计划内，单笔人民币 5,000 万元以下的借款；
 - ②单笔资产评估值人民币 100 万元以下的资产处置（公司章程第十五条所规定的属于区国资局审核批准职权范围内的资产处置事项除外）；
 - ③其他重大事项。
- （8）法律法规、国资管理文件和董事会授予的其他职权。

报告期内，发行人股东会、董事会、监事会及管理层均按照有关法律、行政法规和《公司章程》的规定规范运作。

（二）组织机构设置及运行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人共设 10 个职能部门，分别为党群工作部、综合管理部、战略投资部、资产管理部、计划财务部、纪检监察室、审计室、重点项目部、招商引资部和合规风险部。

发行人组织机构设置情况，如下图所示：



1、党群工作部

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

2、综合管理部

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

3、纪检监察室

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

4、计划财务部

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

5、战略投资部

组织编制集团公司中、长期发展战略规划及短期发展目标；负责集团公司对外投资、合作项目的市场调研、资料收集；参与项目洽谈和协助起草合作项目相关协议；负责组织投资项目立项，参与投资评审；编写投资项目议案提交集团公司董事会研究决策；负责集团公司新设项目公司的工商登记工作；负责与上级政策研究部门的沟通与协调，根据工作需要开展综合调研和有关专题调研；参与集团公司的企业兼并、资产重组及相关实施方案的制订；收集、整理有关政策、信息，供领导决策参考；对集团下属企业的投资工作进行指导和监督；参与集团公司项目工程投资评审；参与集团公司相关制度的制定和修订工作；完成领导交办的其他工作。

6、招商引资部

主要负责研究产业发展趋势和产业政策，研究、分析投资动态和区域招商动态；制定年度招商工作目标、统筹集团招商资源、落实招商工作；负责产业策划工作，招商引资政策宣贯；做好招商服务工作，为产业集聚、营造产业生态，统筹集团内部资源做好产业落地服务、落地项目后续服务及人才服务等相关工作。

7、重点项目部

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

8、资产管理部

负责集团总部物业资产的管理与处置工作；负责集团资产评估日常管理、

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

9、合规风险部

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

10、审计室

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

报告期内，发行人各个部门按照公司制度规定各司其职，规范运作。

（三）内控制度

发行人从会计核算及财务管理、风险控制及重大事项决策、对外投资管理、对外担保管理、资金管理、关联交易管理等不同方面制定了一系列内部管理制度，形成了较为规范的管理体系，并根据内部管理制度规范运营。

发行人主要内部管理制度如下：

1、会计核算及财务管理控制

发行人制定了《财务报告管理制度》《财务预决算审计电子数据档案管理制度》《全面预算管理制度》等管理制度，对财务管理机构的设置和职责、会计科目核算方法、资金筹集与使用管理、应收账款的核查和追收、资产核算、管理与转让等方面都做出了指导和规定；同时对公司财务人员的选拔和任职做出了规定，要求公司财务人员必须具备专业能力、遵守职业道德。发行人同时

聘用了会计师事务所进行财务报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。发行人的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

2、风险控制及重大事项决策相关制度

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

3、对外投资管理控制

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

4、对外担保管理制度

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

5、资金管理制度

发行人制定的《资金集中管理暂行办法》《总部资金支付管理制度》《直属全资、控股企业资金支付管理办法》有效规范了公司及下属企业的融资活动。实行总部集中融资模式，各下属单位不得自行开展融资或资金拆借。融资及资金外部拆借事项须经公司班子会同意后执行。规范开展融资询价，积极争取低成本融资，确保融资方案有效落实。

6、关联交易管理制度

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

7、其他主要内控制度

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

（四）独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，与控股股东、实际控制人之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力。具体情况如下：

1、资产

发行人与控股股东、实际控制人产权关系明确，不存在法律纠纷或潜在纠纷，不存在被控股股东及其他关联方违规占用资金、资产及其他资源的情况。

2、人员

发行人与控股股东、实际控制人在人员方面相互独立。发行人拥有独立于控股股东、实际控制人的劳动、人事和工资管理体系，董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序。

3、机构

发行人拥有独立的机构设置，与控股股东、实际控制人在机构设置上完全分开并独立运行。发行人拥有独立的生产经营场所和办公机构，所有职能部门均独立行使职权，独立开展生产经营活动，不受控股股东、实际控制人的干预，不存在混合经营、合署办公的情况。

4、财务

发行人设有独立的财务部门和专职财务人员，建立健全了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人在银行独立开户，不存在与控股股东、实际控制人共用银行账户的情况。发行人依法独立纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东、实际控制人干预发行人资金使用的情况。

5、业务经营

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，主营业务独立于控股股东、实际控制人，具有独立面对市场经营的能力，并与控股股东、实际控制人及其

控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事及高级管理人员情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

姓名	职务	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
洪汉松	董事长	2021 年 10 月	是	否
李敏	党委副书记、总经理、董事	2021 年 6 月	是	否
彭月梅	党委副书记、职工董事	2021 年 11 月	是	否
杨舜贤	外部董事	2021 年 9 月	是	否
吴必科	外部董事	2021 年 9 月	是	否
亢小燕	外部董事	2021 年 9 月	是	否
彭说龙	外部董事	2021 年 9 月	是	否
易武	监事会主席（外部监事）	2017 年 9 月	是	否
袁俊杰	外部监事	2018 年 6 月	是	否
张威	职工监事	2018 年 1 月	是	否
朱乔冲	职工监事	2018 年 1 月	是	否
罗伟斌	职工监事	2018 年 1 月	是	否
彭振宇	党委委员、纪委书记	2017 年 9 月	是	否
陈长虹	党委委员、副总经理	2017 年 9 月	是	否
杨忠东	党委委员、副总经理	2021 年 6 月	是	否
杜飞	党委委员、副总经理	2020 年 7 月	是	否

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

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）人员简历

1、董事会成员简历

洪汉松先生，1962 年出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历，高级经济师。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；科学城（广州）投资集团有限公司党委书记、董事长。现任知识城（广州）投资集团有限公司董事长。

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

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

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

吴必科先生，1964 年 2 月生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历，高级工程师，曾任广州恒运企业集团股份有限公司副总经理。现任广州高新区投资集团有限公司、知识城（广州）投资集团有限公司专职外部董事。

亢小燕女士，1976 年 2 月生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历，企业法律顾问，曾任广州市广百股份有限公司副总经理、首席运营官。现任深圳市格兰莫尔科技有限公司董事、合伙人、武汉万江龙网络有限公司董事、联合创始人，知识城（广州）投资集团有限公司兼职外部董事。

彭说龙先生，1963 年 2 月生，中国国籍，无境外居留权，博士学历。现任广州智光电气股份有限公司独立董事、赛尔网络有限公司监事会主席、华南理工大学工商管理学院教授、广州尚品宅配家居股份有限公司独立董事、广州康盛生物科技股份有限公司独立董事，知识城（广州）投资集团有限公司兼职外部董事。

2、监事会成员简历

易武先生，1963 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于河北地质学院，高级会计师。历任海南水文地质工程地质勘察院科长、总会计师，广州开发区财务总监、财务总监室主任，萝岗区人大常委会财经工委副主任，广州开发区国资办（局）副局长、广州开发区控股集团有限公司副总经理等职。现任知识城（广州）投资集团有限公司监事会主席（外派监事）。

袁俊杰先生，1984 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于北京理工大学珠海学院，会计师。历任广东省粤讯实业有限公司财务部主管，广东省广业电子机械产业集团有限公司财务部主管。现任知识城（广州）投资集团有限公司外派监事。

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

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

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

3、非董事高级管理人员简历

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

陈长虹先生，1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于中山大学地理系经济地理专业，历任广州开发区规划建设管理局局长，兼任广州开发区控股集团有限公司董事；广州开发区工业发展集团有限公司党委委员、董事、副总经理。现任知识城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理。

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

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

（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人上述董事、监事和高级管理人员没有在党政机关中兼任公务员的情形，在公司合并范围之外的公司兼职的情况如下：

姓名	职务	外部任职情况
洪汉松	董事长	科学城（广州）投资集团有限公司董事长
杨舜贤	外部董事	广州开发区控股集团有限公司外部董事
吴必科	外部董事	广州高新区投资集团有限公司外部董事
亢小燕	外部董事	深圳市格兰莫尔科技有限公司董事、合伙人、武汉万江龙网络科技有限公司董事、联合创始人
彭说龙	外部董事	广州智光电气股份有限公司独立董事、赛尔网络有限公司监事会主席、华南理工大学工商管理学院教授、广州尚品宅配家居股份有限公司独立董事、广州康盛生物科技股份有限公司独立董事
张威	职工监事	广州峻森投资有限公司监事、广州峻和投资有限公司监事
袁俊杰	外部监事	黄埔区开发区审计局、广州开发区人才教育工作集团有限公司专职监事
易武	外部监事（监事会主席）	黄埔区开发区审计局、广州恒运企业集团股份有限公司监事会主席、广州开发区人才工作集团有限公司监事会主席、广州开发区交通投资集团有限公司监事会主席、广州高新区现代能源集团有限公司监事

发行人董事、监事和高级管理人员均具备相应的任职主体资格，发行人对董事、监事和高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。发行人董事、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职领薪情况，符合中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》及《公务员法》等相关要求。

七、主营业务经营情况

（一）发行人营业总体情况

1、发行人经营范围

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

2、主要业务板块情况

报告期内，发行人主要业务板块为铝型材板块、土地转让板块、建材贸易板块、基础设施代建板块、工程管理板块、物业租赁板块、房地产开发板块。

报告期内，发行人主要业务板块概况如下：

发行人铝型材板块主要由子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司（以下简称“知识城广亚”）及其下属子公司负责运营，主要产品包括建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块等，是发行人重要的收入来源。

发行人土地转让板块主要由子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、中新广州知识城投资开发有限公司和广州智创产业园投资发展有限公司负责运营，是发行人重要的利润来源。

发行人建材贸易板块主要由子公司广州智泰贸易有限公司负责运营，主要业务涉及型钢、废钢、镀锌钢管等货物贸易业务，是发行人重要的收入来源之一。

发行人基础设施代建板块的经营主体为集团本部，主要承担中新广州知识城区域内部分安置房建设等代建业务，是发行人重要的收入和利润来源之一。

发行人工程管理板块主要由子公司知识城（广州）建设开发集团有限公司负责运营，主要业务涉及征地拆迁、工程建设等，是发行人收入和利润的补充来源。

发行人物业租赁板块主要由知识城华南海（广州）控股集团有限公司和知识城（广州）商旅服务集团有限公司负责运营，主要业务为物业租赁，是发行人收入和利润的补充来源。

发行人房地产开发板块主要由发行人子公司知识城（广州）建设开发集团有限公司、知识城（广州）城市开发投资集团有限公司等负责运营，报告期内房地产开发收入结转较少。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、公司报告期内营业收入构成

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 223,633.20 万元、133,150.32 万元、293,455.71 万元和 516,872.75 万元。其中，发行人 2021 年度营业收入较 2020 年度增加 160,305.39 万元，增幅 120.39%，主要系发行人 2021 年合并了广亚铝业有限公司而新增了铝型材业务；发行人 2020 年度营业收入较 2019 年度下降 90,482.88 万元，降幅 40.46%，主要系发行人 2020 年土地转让收入和基础设施代建收入大幅减少所致。

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
铝型材业务	408,811.00	79.09%	82,013.74	27.95%	-	-	-	-
土地转让业务	28,776.00	5.57%	76,866.36	26.19%	80,937.28	60.79%	148,136.40	66.24%
建材贸易业务	43,080.84	8.33%	73,621.33	25.09%	34,226.61	25.71%	29,606.48	13.24%
基础设施代建业务	-	-	34,308.93	11.69%	1,993.97	1.50%	35,015.10	15.66%
工程管理业务	2,640.42	0.51%	11,552.89	3.94%	8,374.71	6.29%	4,118.37	1.84%
物业租赁业务	16,716.09	3.23%	8,656.72	2.95%	3,036.52	2.28%	3,678.55	1.64%
房地产开发业务	-	-	-	-	238.81	0.18%	329.23	0.15%
其他业务	16,848.40	3.26%	6,435.74	2.19%	4,342.42	3.26%	2,749.07	1.23%
合计	516,872.75	100.00%	293,455.71	100.00%	133,150.32	100.00%	223,633.20	100.00%

注：发行人铝型材业务主要由知识城广亚（广州）控股集团有限公司开展。2021 年 12 月，科学城（广州）投资集团有限公司将所持广东科城广亚控股有限公司的股权无偿划转至发行人。2022 年 2 月，广东科城广亚控股有限公司更名为知识城广亚（广州）控股集团有限公司。

发行人报告期内营业收入主要由铝型材业务、土地转让业务和建材贸易业务构成，收入结构发生较大变化的原因主要系发行人 2021 年合并了广亚铝业有限公司而新增了铝型材业务。

发行人土地转让业务较为依赖发行人的土地储备及相关规划，未来土地转让业务的可持续性存在一定不确定性。基于此，发行人近年来正在积极进行业务转型，多元化拓展营收来源：

（1）2021 年新增铝型材业务，营收占比 27.95%，2022 年 1-9 月进一步提高为 79.09%，建材贸易业务和铝型材业务在未来有望成为发行人新的利润支撑点。

（2）在基础设施代建业务及工程管理业务方面，随着知识城基础设施建设的进一步推进，发行人相关业务具有较好的发展前景。

（3）在物业租赁业务方面，随着发行人承建的产业园区及产业聚集服务中心等项目的逐步完工，园区物业租赁收入将成为发行人重要的收入来源。

（4）在房地产开发方面，近一年及一期尚未形成销售收入。但随着在建项目的逐步完工，未来房地产开发收入有望获得大幅提升。

综上所述，发行人近年来正在积极进行业务转型，多元化拓展营收来源。报告期内发行人盈利情况虽有波动，但整体呈现出波动上升趋势，随着发行人各业务板块的运营体系逐步成熟，能够为其盈利能力的可持续性形成有力的支撑，收入结构变化较大对发行人偿债能力造成的不利影响较小。

2、公司报告期内营业成本构成

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 134,441.72 万元、64,340.17 万元、187,787.15 万元和 452,224.02 万元。其中，发行人 2021 年度营业成本较 2020 年度增加 123,446.98 万元，增幅 191.87%，主要系发行人 2021 年合并了广亚铝业有限公司而新增了铝型材业务；发行人 2020 年度营业成本较 2019 年度下降 70,101.55 万元，降幅 52.14%，主要系发行人 2020 年土地转让成本和基础设施代建成本大幅减少所致。

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
铝型材业务	387,889.00	85.77%	78,815.50	41.97%	-	-	-	-
土地转让业务	6,022.03	1.33%	22,522.62	11.99%	22,898.53	35.59%	65,119.62	48.44%
建材贸易业务	42,739.47	9.45%	73,880.64	39.34%	33,856.36	52.62%	29,598.41	22.02%
基础设施代建业务	-	-	-	-	1,871.70	2.91%	32,868.06	24.45%
工程管理业务	1,359.36	0.30%	8,962.94	4.77%	3,338.55	5.19%	1,667.03	1.24%
物业租赁业务	10,809.67	2.39%	1,953.61	1.04%	950.36	1.48%	1,601.03	1.19%
房地产开发业务	-	-	-	-	179.68	0.28%	117.52	0.09%
其他业务	3,404.49	0.75%	1,651.84	0.88%	1,244.99	1.94%	3,470.05	2.58%
合计	452,224.02	100.00%	187,787.15	100.00%	64,340.17	100.00%	134,441.72	100.00%

3、公司报告期内营业毛利润构成及毛利率

（1）营业毛利润情况

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 89,191.48 万元、68,810.15 万元、105,668.56 万元和 64,648.73 万元。其中，发行人 2021 年度营业毛利润较 2020 年度增加 36,858.41 万元，增幅 53.57%，主要系发行人 2021 年基础设施代建业务利润增加所致。

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
铝型材业务	20,922.00	32.36%	3,198.24	3.03%	-	-	-	-
土地转让业务	22,753.97	35.20%	54,343.74	51.43%	58,038.75	84.35%	83,016.78	93.08%
建材贸易业务	341.37	0.53%	-259.31	-0.25%	370.25	0.54%	8.07	0.01%
基础设施代建业务	-	-	34,308.93	32.47%	122.27	0.18%	2,147.04	2.41%
工程管理业务	1,281.06	1.98%	2,589.95	2.45%	5,036.16	7.32%	2,451.34	2.75%
物业租赁业务	5,906.42	9.14%	6,703.11	6.34%	2,086.16	3.03%	2,077.52	2.33%
房地产开发业务	-	-	-	-	59.13	0.09%	211.71	0.24%
其他业务	13,443.91	20.80%	4,783.90	4.53%	3,097.43	4.50%	-720.98	-0.81%
合计	64,648.73	100.00%	105,668.56	100.00%	68,810.15	100.00%	89,191.48	100.00%

(2) 毛利率情况

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 39.88%、51.68%、36.01% 和 12.51%。其中，发行人 2022 年 1-9 月毛利率偏低，主要系发行人土地转让业务收入占比降低以及毛利率较低的铝型材业务收入占比大幅提升所致；发行人 2021 年度毛利润率较 2019 年有所下降，主要系新增了毛利率较低的铝型材业务所致；发行人 2020 年度毛利润率较 2019 年有明显提升，主要系土地转让业务占比较高且土地转让业务毛利率同比增长所致。

表：发行人最近三年及一期毛利率情况

业务板块名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
铝型材业务	5.12%	3.90%	-	-
土地转让业务	79.07%	70.70%	71.71%	56.04%
建材贸易业务	0.79%	-0.35%	1.08%	0.03%
基础设施代建业务	-	100.00%	6.13%	6.13%
工程管理业务	48.52%	22.42%	60.14%	59.52%
物业租赁业务	35.33%	77.43%	68.70%	56.48%
房地产开发业务	-	-	24.76%	64.30%
其他业务	79.79%	74.33%	71.33%	-26.23%
综合毛利率	12.51%	36.01%	51.68%	39.88%

（三）发行人主要业务板块

1、铝型材板块

发行人铝型材板块主要由发行人子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司下属广亚铝业有限公司（以下简称“广亚铝业”）负责运营，主要产品包括建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块等。发行人自 2021 年开始拓展相关业务板块，新增铝型材业务。2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人铝型材业务收入分别为 82,013.74 万元和 408,811.00 万元，占营业收入比重分别为 27.95% 和 79.09%。

广亚铝业于 2021 年 12 月划入发行人旗下，其始创于 1996 年，总部位于广东佛山，占地面积 100 万 m²（南海基地 26 万 m²，三水基地 36 万 m²、山东临沂基地 38 万 m²），是集铝合金建筑型材、工业铝型材和铝合金门窗幕墙研发、设计、生产及销售于一体的综合性大型企业，是国家生态建材示范企业、中国建筑铝型材企业前五强、“中国房地产 TOP500 首选供应商品品牌”，并参与我国主导的首个铝型材标准的起草制定，具备业内领先地位。

（1）铝型材业务的运作模式

广亚铝业盈利模式为采购铝锭、铝棒等原材料，通过深加工制成各类铝型材进行销售。

广亚铝业采购模式为“以销定产、以产定购”，采购原材料主要包括两大类：一类是铝锭和铝棒；另一类是化工原料和包装物等辅料。根据当期订单数量确定生产计划，铝锭和铝棒制定专人负责采购，采购价格主要参照广东南储市场价，小部分以上海长江有色金属现货 A00 铝锭均价为定价基准。

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

（2）铝型材业务的开展情况**①铝型材板块采购情况****表：发行人报告期内铝型材板块采购情况**

单位：吨、万元

采购货物品类	2022 年 1-9 月		2021 年度	
	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额
铝棒	68,944.09	125,445.49	12,552.79	22,293.22
铝锭	90,644.04	154,969.80	19,330.58	33,750.90
铝材	5,018.90	10,734.31	1,417.67	2,884.94
铝合金模板	773.66	1,475.70	-	-
粉末氟碳漆	-	8,310.37	63.27	977.48
燃料	623.40	5,154.01	-	683.06
废料	5,516.11	10,015.14	1,779.87	3,005.94
包装物	-	4,190.03	-	543.15
低值易耗品	-	6,691.99	-	352.24
化工	-	2,567.66	-	301.19
钢材	-	2,559.37	-	227.51
其他	-	15,424.38	3,530.73	1,071.74
合计	171,520.20	347,538.25	38,674.92	66,091.37

注：上表部分货物计量单位非以重量单位计量，因此部分采购数量未列示。

广亚铝业采购原材料供应商主要为铝材销售厂商为主。2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人采购前五大供应商金额分别占各期采购总金额的 66.02%、32.09%。

表：发行人 2022 年 1-9 月铝型材板块前五大供应商情况

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
佛山市湘融金属材料有限公司	19,373.93	33,851.53	9.74%	否
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	17,380.01	30,354.87	8.73%	否
广东泽宇同创金属材料有限公司	13,220.06	24,032.53	6.92%	否
广东正圣金属有限公司	8,481.60	16,082.06	4.63%	否
科学城（广州）国际贸易有限公司	3,927.86	7,188.64	2.07%	否
合计	62,383.46	111,509.63	32.09%	

表：发行人 2021 年度铝型材板块前五大供应商情况

单位：吨、万元

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

②铝型材板块销售情况

广亚铝业下游行业主要为房地产业、建筑业，铝型材需求企业或铝型材贸易行业为主，产品类别为建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块五大类。

表：发行人报告期内铝型材板块销售情况

单位：吨、万元

销售货物品类	2022 年 1-9 月		2021 年度	
	销售数量	销售金额	销售数量	销售金额
电泳着色	566.70	1,686.39	379.07	876.03
隔热-喷粉料	8,498.48	20,778.70	2,480.72	5,889.09
光身料	8,769.53	33,021.73	2,581.20	5,645.19
铝棒	5,634.37	10,198.07	9,397.64	16,607.64
铝锭	63,533.67	110,016.05	11,507.85	19,603.18
铝模板	129,500.97	5,415.43	-	1,586.14
幕墙门窗工程	32,300.65	3,018.85	-	820.47
喷粉料	69,848.03	178,506.09	7,320.50	16,608.91
喷漆料	2,530.86	9,121.31	437.24	1,470.64
氧化银白	5,295.98	21,675.87	2,773.85	6,438.93
氧化着色	2,619.53	11,941.81	832.41	1,756.07
其他	1,008.07	3,430.70	-	4,711.45
合计	330,106.85	408,811.00	37,710.47	82,013.74

注：上表部分货物计量单位非以重量单位计量，因此部分采购数量未列示。

发行人下游客户主要以房地产业、建筑业公司为主。2021 年度及 2022 年 1-

9 月铝型材前五大客户销售金额占总销售金额的 48.23%、7.00%。

表：发行人 2022 年 1-9 月铝型材板块前五大客户情况

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
广亚铝业（香港）有限公司	1,302.42	9,310.41	2.21%	是
安徽新视野门窗幕墙工程有限公司	2,559.12	7,261.37	1.73%	否
武汉齐力同创建材有限公司	1,669.18	4,658.61	1.11%	否
沈阳万兴金属制造有限公司	1,388.18	4,091.34	0.97%	否
东莞市方大新材料有限公司	1,166.89	3,315.35	0.79%	否
合计	8,085.79	28,637.08	6.81%	

表：发行人 2021 年度铝型材板块前五大客户情况

单位：吨、万元

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

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

（3）铝型材业务的关键技术及工艺

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

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

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

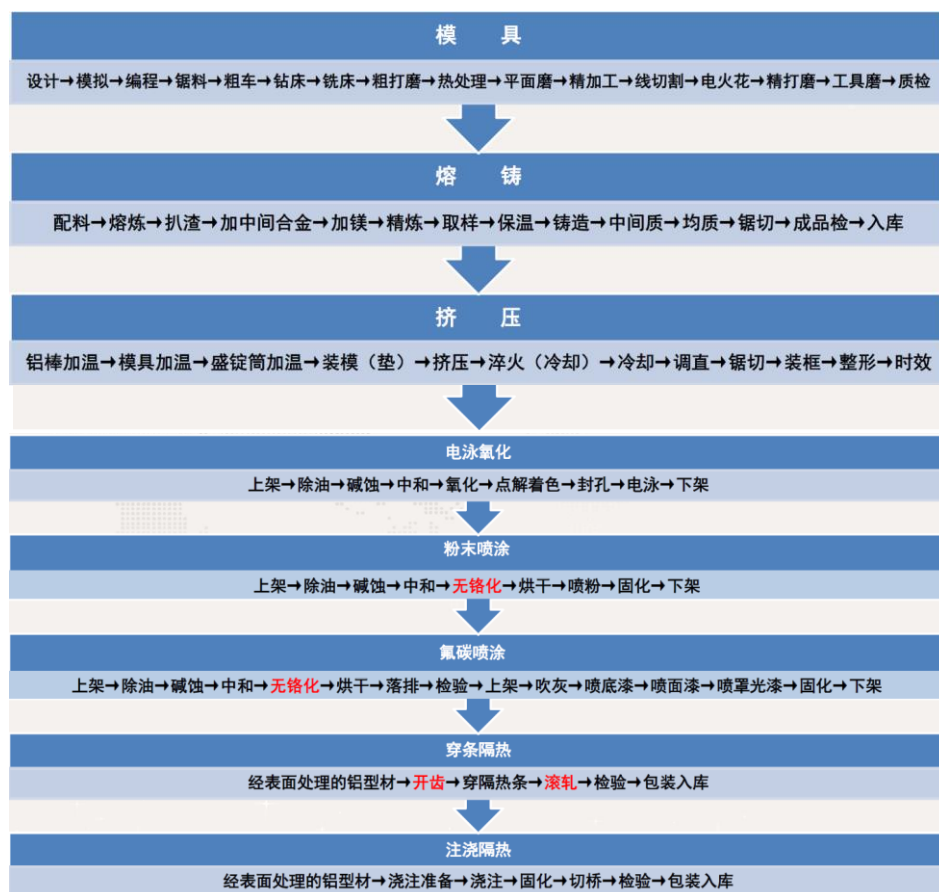
③氧化电泳生产线：广亚铝业拥有 7 条氧化电泳生产线，年产量 5 万吨，可生产符合 GB5237.2 及欧洲 Qualanod、英 BS3987 和日本 JISH8601 及 JISH8602 标准要求的高质量阳极氧化产品。年产能 30,000 吨，1 条台湾电泳表面处理生产线和 2 条韩国电泳表面处理生产线。

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

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

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

图：广亚铝业主要生产工艺流程图



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

2、土地转让板块

发行人土地转让板块主要由发行人子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司（以下简称“产投集团”）、中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“GKC 公司”）和广州智创产业园投资发展有限公司（以下简称“智创公司”）负责运营。最近三年及一期，发行人土地转让业务收入分别为 148,136.40 万元、80,937.28 万元、76,866.36 万元和 28,776.00 万元，占营业收入比重分别为 66.24%、60.79%、26.19% 和 5.57%。

（1）土地转让业务的运作模式

发行人土地转让业务模式分为两种，一种是股权转让方式，一种是土地被收购方式，具体如下：

①股权转让方式

例如，产投集团先将自有土地转让出售给 GKC 公司（原产投集团子公司），GKC 公司将土地注资至项目公司，而后运营主体将项目公司股权（出售的股权比例占 90%）出售给外部企业，与外部企业共同开发土地。

由于股权处置后，产投集团丧失了对项目公司的控制权，转让的土地亦视为实现对外销售 90%（按股权对应的比例），确认土地转让收入，并按当时取得土地的成本确认成本。该板块毛利率较高的原因主要是发行人获取土地的成本较低。

②土地被收购方式

政府按照土地利用总体规划和城市总体规划，通过收购、回购等方式从发行人处取得土地。发行人根据与政府相关机构签订的合同，按土地被收购金额确认收入，按取得土地的成本确认成本。

（2）土地转让业务的合法合规性

发行人不存在《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）中的“（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《土地管理法》第三十七条和《城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”的情况。

发行人土地转让业务符合《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号文）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号文）等相关法律法规的规定，业务合法合规。

(3) 土地转让业务的开展情况

表：发行人报告期内土地转让业务经营情况

单位：平方米、万元/平方米

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
	启旺、启希	产投集团	产投集团	启日
当年土地转让面积	30,000.00	120,254.00	23,674.00	172,422.00
当年土地转让均价	0.96	0.64	3.42	1.4

表：发行人报告期内土地转让业务的收入明细

单位：万元、平方米

年份	项目名称/土地证号	土地来源	是否缴纳出让金	土地转让面积	土地转让收入		土地转让成本
					计入主营业务收入	计入投资收益	
2022 年	ZSCN-C1-2-1/粤（2017）广州市不动产权第 06600067 号	招拍挂	是	30,000.00	17,136.00	-	6,022.03
2022 年	ZSCN-B4-1/粤（2017）广州市不动产权第 06600064 号	招拍挂	是		11,640.00	-	
2021 年	ZSCN-C2-2/粤（2018）广州市不动产权第 06600019 号	招拍挂	是	120,254.00	76,866.36	-	22,522.62
2020 年	ZSCN-D3-2/（粤 2019）广州市不动产权第 06860512 号	招拍挂	是	23,674.00	80,937.28	-	22,898.53
2019 年	ZSCN-C1-3 启日/粤（2017）广州市不动产权第 06600055 号	招拍挂	是	172,422.00	148,136.40	120,537.74	65,119.62

表：发行人报告期内主要土地转让款项支付安排及款项收回情况

单位：万元

业务	收款时间	收款金额
ZSCN-C2-2 产投集团土地被收购	2022 年 2 月	23,059.91
	2021 年 12 月	23,059.91
	小计	46,119.82
ZSCN-D3-2 产投集团土地被收购	2020 年 12 月	32,374.91
	2020 年 9 月	24,281.18
	2021 年 5 月	24,281.18
	小计	80,937.27
ZSCN-C1-3 启日转让 90% 股权	2019 年 8 月	72,322.56
	2019 年 12 月	168,752.64
	小计	241,075.20
合计		368,132.29

注：ZSCN-C1-2-1、ZSCN-B4-1 地块转让发生于 2022 年 7 月，未有回款。

表：发行人报告期内主要土地转让业务的客户情况

单位：万元、平方米

年份	客户名称	销售金额	是否为关联方
2022 年	中新广州知识城合作项目服务管理中心	28,776.00	否
2021 年	中新广州知识城合作项目服务管理中心	76,866.36	否
2020 年	中新广州知识城合作项目服务管理中心	80,937.28	否
2019 年	广州市万景房地产有限公司	241,075.20	否

报告期内，发行人土地转让项目共五个，相关转让情况如下：

2018 年 7 月 5 日，以 ZSCN-C1-3 地块出资成立的项目公司广州市启日房地产开发有限公司（以下简称“启日公司”）的股权转让公告在广东联合产权交易中心发布，开始在线竞价。最终，启日公司 90%的股权由广州市万景房地产有限公司以 241,075.20 万元拍得，GKC 公司于同年 8 月 15 日与对方签订了《产权交易合同》。2019 年 1 月 17 日，GKC 公司完成了启日公司的工商变更。

2020 年 9 月 25 日，发行人子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司（曾用名：广州知识城投资控股有限公司）与中新广州知识城合作项目服务管理中心签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，由中新广州知识城合作项目服务管理中心以 80,937.28 万元的价格收回 ZSCN-D3-2 地块内的 23,674 平方米土地（以下简称“ZSCN-D3-3 地块”），发行人确认土地转让收入 80,937.28 万元，土地转让成本 22,898.53 万元。

2021 年 12 月 2 日，发行人子公司广州智创产业园投资发展有限公司与中新广州知识城合作项目服务管理中心签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，由中新广州知识城合作项目服务管理中心以 76,866.36 万元的价格收回 120,254 平方米的 ZSCN-C2-2 地块，发行人确认土地转让收入 76,866.36 万元，土地转让成本 22,522.62 万元。

2022 年 7 月，发行人子公司广州市启旺房地产开发有限公司与中新广州知识城合作项目服务管理中心签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，由中新广州知识城合作项目服务管理中心以 11,640 万元的价格收回 12,000 平方米的 ZSCN-B4-1 地块，发行人确认土地转让收入 11,640 万元。

2022 年 7 月，发行人子公司广州市启希房地产开发有限公司与中新广州知

识城合作项目服务管理中心签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，由中新广州知识城合作项目服务管理中心以 17,136 万元的价格收回 18,000 平方米的 ZSCN-C1-2-1 地块，发行人确认土地转让收入 17,136 万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人自持土地主要位于中新广州知识城区域内，计划用于自行开发或合作开发，暂未有其他明确的土地转让计划，未来土地转让业务或存在不确定性。

3、建材贸易板块

发行人建材贸易板块主要由发行人子公司广州智泰贸易有限公司（以下简称“智泰公司”）负责运营，主要业务涉及型钢、废钢、镀锌钢管等货物贸易业务。最近三年及一期，发行人建材贸易业务收入分别为 29,606.48 万元、34,226.61 万元、73,621.33 万元和 43,080.84 万元，占营业收入比重分别为 13.24%、25.71%、25.09% 和 8.33%。

（1）建材贸易业务的运作模式

智泰公司于 2019 年 10 月开始经营建材贸易业务，业务订单主要通过市场化方式获取，目前采购品类主要涉及废钢、盘螺钢、镀锌钢管、热轧合金钢板、螺纹钢等物资。智泰公司根据下游客户的订单需求，与其签订相应的购销合同，再与上游供应商签订采购合同，采购价格和销售价格均参照市场价格，主要通过代理采购、委托加工等方式赚取差价。

（2）建材贸易业务的开展情况

①建材贸易板块采购情况

近一年及一期，发行人建材采购情况如下：

单位：吨、万元

采购货物品类	2022 年 1-9 月		2021 年	
	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额
镀锌钢管	27,532.86	13,729.10	18,298.77	9,950.25
高线	5,124.07	2,138.72	5,018.12	2059.82
螺纹钢	7,254.66	3,076.99	2,930.24	1335.16
盘螺	977.07	422.30	-	-
热轧合金钢板	1,070.70	920.78	4,397.22	3,967.81
废钢（直销）	454.14	152.85	133,074.14	47,187.52
废钢（用于加工）	-	-	-	-

采购货物品类	2022 年 1-9 月		2021 年	
	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额
废钢加工费	1,016.15	377.68	-	-
型钢	53,946.68	22,203.43	9,542	3,866.65
合计	97,376.33	43,021.85	173,260.49	68,367.21

表：发行人 2022 年 1-9 月建材贸易板块前五大供应商情况

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
吉林鑫达钢铁有限公司	59,004.70	24,312.45	56.51%	否
迁安正大通用钢管有限公司	10,760.03	5,377.73	12.50%	否
唐山京华制管有限公司	8,316.21	4,148.69	9.64%	否
厦门海翼国际贸易有限公司	3,033.80	1,422.93	3.31%	否
天津市友发德众钢管有限公司	2,268.47	1,161.72	2.70%	否
合计	83,383.21	36,423.52	84.66%	

表：发行人 2021 年建材贸易板块前五大供应商情况

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
浙江德鑫再生资源有限公司	113,880.52	40,362.75	59.04%	否
迁安正大通用钢管有限公司	14,418.82	7,767.09	11.36%	否
吉林鑫达钢铁有限公司	14,560.12	5,926.46	8.67%	否
杭州杭钢对外经济贸易有限公司	4,594.07	4,063.27	5.94%	否
安吉宜德供应链管理有限公司	8,996.18	3,208.58	4.69%	否
合计	156,449.71	61,328.15	89.70%	

②建材贸易板块销售情况

近一年及一期，发行人建材销售情况如下：

单位：吨、万元

销售货物品类	2022 年 1-9 月		2021 年	
	销售量	销售金额	销售量	销售金额
钢坯	1,016.15	378.79	-	-
螺纹钢	7,031.60	3,006.75	2,930.24	1,335.94
盘螺	977.07	425.70	-	-
废钢	454.14	153.00	133,074.14	47,234.87

销售货物品类	2022 年 1-9 月		2021 年	
	销售量	销售金额	销售量	销售金额
镀锌钢管	27,532.86	13,791.76	18,850.78	10,301.14
热轧合金钢板	1,047.39	886.91	4,118.12	3,785.6
高线	5,124.07	2,149.98	5,018.12	2,064.15
型钢	53,575.21	22,287.95	9,542.00	3,898.27
合计	96,758.49	43,080.84	173,533.40	68,619.97

注：上表数据为公司按业务口径统计，销售金额合计数与营业收入明细中的建材贸易业务收入金额略有差异，主要系统统计口径不同所致。

表：发行人 2022 年 1-9 月建材贸易板块前五大客户情况

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
佛山市盛达供应链管理有限公司	53,575.21	22,287.95	51.74%	否
广西方管金属制品有限公司	13,684.09	6,803.16	15.79%	否
广州市建材发展集团有限公司	12,989.84	5,607.68	13.02%	否
南宁市蓝方钢材有限公司	6,282.32	3,126.68	7.26%	否
上海灿虎实业有限公司	1,047.39	886.91	2.06%	否
合计	87,578.85	38,712.38	89.86%	-

表：发行人 2021 年建材贸易板块前五大客户情况

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
四川罡宸不锈钢有限责任公司	133,074.14	47,234.87	68.84%	否
广州市建材发展集团有限公司	11,114.99	5,273.60	7.69%	否
佛山市盛达供应链管理有限公司	9,542.00	3,898.27	5.68%	否
上海灿虎实业有限公司	4,118.12	3,785.60	5.52%	否
广西方管金属制品有限公司	3,913.04	2,188.92	3.19%	否
合计	161,762.29	62,381.26	90.92%	

发行人建材销售业务的结算模式分为两种，一种是先款后货，一种是先货后款。对于规模较小的下游客户，一般采取先款后货模式，由客户全额或支付一定货款后再由发行人向供应商进行采购；对于规模较大、资质较高的下游客户，一般采取先货后款模式，由发行人代垫货款向上游供应商进行采购，下游客户收货后即付款。

发行人凭借其自身定位优势、资金与资源优势，可大力开展针对上下游客户的集中采购和销售，也可有效撮合产业链上的贸易交易成功率，加快贸易商品的流通以及资金的运转，在产业链上具有一定的存在价值。同时随着广州开发区的快速发展以及来自控股股东的大力支持，该业务板块发展潜力较大，有望在未来三年逐步形成稳定的供应链平台，在区域内具备单个品种垄断性销售能力，实现营业收入快速增长。

4、基础设施代建板块

发行人基础设施代建板块的经营主体为集团本部，主要承担中新广州知识城区域内部分安置房建设等代建业务。

（1）基础设施代建业务的运作模式

发行人根据区政府对中新广州知识城总体规划要求，旨在配合中新广州知识城区域开发而产生的建设需要，而承担的相应代建任务。报告期内，发行人主要承担中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）（以下简称“九龙安置房”）项目代建任务，主要参照区财政基本建设项目建设管理程序、《区统筹投资基本建设项目管理的通知》等相关规定，发行人与区政府签署政府采购合同，委托发行人成为项目的建设业主。

根据发行人与区政府签订的《政府采购项目合同书》显示，区政府拥有中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）项目形成的各类资产的所有权和支配权，并委托发行人组织实施建设该项目。自项目建成初验之日起，区政府开始按年度支付采购资金，项目合同约定的回款期间为 2017-2029 年。

（2）基础设施代建业务的开展情况

表：发行人报告期内主要基础设施代建业务情况

单位：万平方米、万元

项目名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	项目收入	项目成本	项目收入	项目成本	项目收入	项目成本	项目收入	项目成本
中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）项目	-	-	33,996.92	0.00	1,993.97	1,871.70	35,015.10	32,868.06
合计	-	-	33,996.92	0.00	1,993.97	1,871.70	35,015.10	32,868.06

最近三年及一期发行人分别确认基础设施代建收入 35,015.10 万元、1,993.97 万元、34,308.93 万元和 0.00 万元。中新广州知识城九龙新城首期安置

房（棚户区）（标段三）项目，由于项目的实际投建成本存在动态调整的情况，确认时按照预计的总成本以施工进度为比例计提，最终竣工决算时发现项目实际建设成本小于预估值，建设成本在以前年度就提前计提完毕，导致 2021 年度出现未确认成本的情况。在收入方面，2020 年度受疫情影响项目进展不大，故 2020 年度确认收入较少；2021 年根据项目进度正常确认收入。

表：发行人报告期内主要基础设施代建项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	业主方	建筑面积	资本金到位情况	总投资额	自有资金	项目批复情况
中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）	发行人	32.88	已到位	14.59	4.20	穗府国用（2015）第 05000046 号、穗知识城规地（2014）10 号；穗知识城规建证（2015）60-63 号；施工许可证编号：440112201912090201；穗萝环影字（2014）24 号

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

截至本募集说明书签署之日，发行人基础设施代建板块无拟建项目。

（3）基础设施代建业务的合规性

发行人代建业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）（以下简称“43 号文”）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）（以下简称“50 号文”）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）（以下简称“87 号文”）等关于地方政府债务管理的规定，相关情况说明如下：

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）规定，明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。发行人代建业务系通过公开招投标中标获得，报告期内的代建项目不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增地方政府债务及地方政府隐性债务的情况；发行人不承担政府融资职能，亦不存在地方政府为发行人债务提供担保的情况，符合“43 号文”关于地方政府债务管理的相关规定。

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）规定，地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。发行人代建业务不涉及地方政府将公益性资产、储备土地注入融资平台公司、承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源的情形，符合“50号文”的相关规定。

根据《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）规定，应当严格按照规定范围实施政府购买服务政府购买服务内容，严格规范政府购买服务预算管理，严禁利用或虚构政府购买服务合同违法违规融资。九龙安置房项目不属于“87号文”规定的实施政府购买服务的禁止范围，不涉及利用或虚构政府购买服务合同违法违规融资的情形，且相应的资金列入了政府预算，符合“87号文”规定的预算管理的要求。

综上，报告期内，发行人基础设施代建业务合法合规。

5、工程管理板块

发行人工程管理板块主要由发行人子公司知识城（广州）建设开发集团有限公司（曾用名：广州知识城建设开发有限公司，以下简称“知建公司”）负责运营，主要业务涉及征地拆迁、工程建设等。最近三年及一期，发行人工程管理工作收入分别为 4,118.37 万元、8,374.71 万元、11,552.89 万元和 2,640.42 万元，占营业收入比重分别为 1.84%、6.29%、3.94%和 0.51%。最近三年，发行人工程管理规模不断增加，主要系随着知识城建设的推进，发行人征拆项目及工程管理项目不断增加所致。

（1）工程管理业务的运作模式

工程管理业务的项目来源为接受项目业主委托和接受集团委托。接受项目业主委托主要从事区财政投资征地拆迁、工程建设、管线迁移等代建业务；接受集团委托主要完成集团投资项目建设任务。征地拆迁、管线迁改业务方面，知建公司针对不同的工作内容及规模，向项目业主收取相应工程管理费；工程管理业务方面，项目业主向知建公司支付项目总投资的 2.5%-3% 不等的管理费用，知建公司按照工作及工程完成进度确认工程管理费收入。

工程管理业务的工作流程如下：

①征拆业务：接受项目业主委托，开展项目征地、拆迁、安置业务。工作

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

②工程（含管线）业务：接受项目建设业主委托，开展工程建设及管线迁改业务。工作环节：负责工程、管线项目从立项、报批、报建、建设至竣工验收、保修期满全过程跟踪管理；负责施工阶段组织、指挥、协调和现场综合管理；负责工程安全、质量、进度、工程进度款支付、变更签证管理；工程档案管理。

（2）工程管理业务的开展情况

①征地拆迁业务

A.已完成征拆项目

截至 2022 年 9 月末，发行人工程管理板块已完成的拆迁项目情况如下：

单位：万元、平方米

序号	项目名称	位置	开工日至竣工日	合同补偿总金额	房屋拆除面积	征地及借地面积（亩）	备注
1	回收保税区广茂广川科技地块补偿	夏港街	2017 年-2018 年	16,000.00	51,347.17	61.92	已完成全部拆迁量
2	珠江钢厂（金博物流园）征拆补偿	夏港街	2017 年-2019 年	39,500.54	62,862.64	291.69	已完成签约、补偿及土地移交工作，测量费、评估费、清拆费已结算，代业主工作经费未结算
3	南湾产业园储备用地征收补偿	穗东街	2017 年-2020 年	12,398.98	22,981.77	276.99	已完成全部拆迁量
4	九龙大道北段拓宽工程-拆迁补偿-管线迁移补偿	九佛街	2012 年-2020 年	1,400.00	18,000.00	-	已完成全部拆迁量
5	福山立交匝道	新龙镇	2018 年-2020 年	100,000.00	12,229.23	157.12	已完成全部拆迁量
6	龙新路建设工程拆迁补偿项目	九龙片区	2019 年-2020 年	8,099.93	15,057.80	99.53	已完成全部拆迁量
7	广汕公路扩建工程（金坑至中新段）拆迁补偿项目	九龙片区	2013 年-2021 年	293,218.00	157,094.08	1.55	已完成全部拆迁量，拆房费、评估费、

序号	项目名称	位置	开工日至竣工日	合同补偿总金额	房屋拆除面积	征地及借地面积（亩）	备注
							测量费、管理费、临迁费未结算
8	永九快速路范围内拆迁项目（永九快速路（KC11段）拆迁及管线迁改）	九龙片区	2017 年-2021 年	21,959.15	29,749.64	222.04	已完成全部拆迁量，代建管理费、评估费、测量费未结算
9	福山第二公墓与广河高速连接线工程项目	新龙镇	2018 年-2021 年	100,000.00	23,000.00	256.96	拆迁量已经完成，征地社保等其他费用的未结算，不排除还有扩征地。
10	广州市宝芝林药业有限公司地块回收	夏港街道	2019 年-2022 年	703.15	6,804.85	-	已完成签约、补偿及土地移交工作，测量费、评估费、清拆费已结算，代业主工作经费未结算
11	宋联松用地地块回收	夏港街道	2019 年-2022 年	2,154.48	15,906.12	-	已完成签约、补偿及土地移交工作，测量费、评估费、清拆费已结算，代业主工作经费未结算
12	科北站 500 千伏及 220 千伏线路工程项目	新龙镇	2021 年-2022 年	2,500.00	-	249.08	科北 站 220KVT 塔基新增超高树木砍伐、及牵张场用地等，测量费、评估费暂未结算
13	龙湖街九佛墟范围内拆迁及管线迁改补偿	龙湖街	2020 年-2023 年	72,602.29	169,141.39	-	已完成全部拆迁量，拆房费、评估费、测量费、管理费、临迁费未结算
合计				670,536.52	584,174.69	1,616.88	

报告期内，主要已完成征拆项目具体情况如下：

珠江钢厂（金博物流园）征拆补偿项目：2017 年 10 月，发行人受广州市黄埔区夏港街道办事处委托，负责珠江钢厂地块收购相关工作。该项目需收购用地面积为 291.69 亩，涉及建筑面积为 62,862.64 平方米，合同补偿金额 40,917.42

万元。截至 2022 年 9 月末，该项目已完成全部拆迁量。

龙新路建设工程拆迁补偿项目：2011 年 8 月，发行人受“广州市萝岗区拆迁管理办公室”委托，负责该项目拆迁工作（穗萝拆委〔2011〕38 号）。2019 年 3 月，区国土部门下达征地预公告。2019 年 7 月，新龙镇下发关于开展知识城龙新路（一期）建设工程拆迁补偿项目征地拆迁工作的委托函-穗埔新龙府函〔2019〕351 号。项目征地面积约 99.53 亩，房屋拆除面积约 25,000.00 平方米，合同补偿总金额约 20,000.00 万元。截至 2022 年 9 月末，该项目已完成全部拆迁量。

福山第二公墓与广河高速连接线工程项目：2016 年 2 月，发行人受中新广州知识城社会事务管理中心委托，负责该项目拆迁工作。该项目征地面积约为 256.96 亩，包含 8 个村社、约 30 户拆迁户、38 栋房屋，拆迁面积约 23,000.00 平方米，预计合同补偿总金额约 100,000.00 万元。截至 2022 年 9 月末，该项目拆迁量已经完成，征地社保等其他费用的未结算，不排除还有扩征地。

广汕公路扩建工程（金坑至中新段）拆迁补偿项目：2012 年 12 月，发行人受广州市萝岗区拆迁管理办公室委托作为该项目的拆迁单位，签订拆迁委托合同（穗萝迁代〔2013〕003 号），实施拆迁工作。项目 2012 年启动、2014 年停工、2016 年 5 月重新启动，涉及 3 个村（金坑村、均和村、镇龙村），涉及 23 家企业，400 户拆迁户、473 栋房屋。截至 2022 年 9 月末，该项目已完成全部拆迁量，拆房费、评估费、测量费、管理费、临迁费未结算。

B.主要正在/拟征拆项目

截至 2022 年 9 月末，发行人工程管理板块主要正在/拟征拆项目情况如下：

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	位置	开工日至预计竣工日	预计合同补偿总金额	房屋拆除面积	征地及借地面积（亩）	项目进度	预计管理费收入
1	护林路三期（开发区段）征地拆迁项目	云埔街	2019 年-2022 年	2,500.00	0.70	5.00	完成比例约 92%	70.00
2	福山村和福洞村整体搬迁征拆补偿项目	新龙镇	2020 年-2025 年	256,832.00	42.00	550.26	完成比例约 64.52%	5,512.10
3	九龙金龙工业园（镇龙地块五）征拆补偿项目	九龙片区	2020 年-2025 年	42,000.00	11.70	-	完成比例约 30%	505.00

序号	项目名称	位置	开工日至预计竣工日	预计合同补偿总金额	房屋拆除面积	征地及借地面积（亩）	项目进度	预计管理费收入
4	九龙地区新征土地（1）征地补偿-地块五项目	九龙片区	2020 年-2025 年	16,000.00	-	731.67	完成比例约 96%	286.00
5	九佛街山龙村九佛经济社（墟镇范围）拆迁项目	九佛街	2020 年-2022 年	11,000.00	2.93	-	完成比例约 94%	460.00
6	镇龙宝能新能源汽车规划园区一二市政道路及配套工程征地拆迁项目	新龙镇	2021 年-2022 年	32,710.00	-	37.00	完成比例约 40%	14.00
7	中新广州知识城综合保税区范围内国有土地使用权收回补偿项目	九佛街	2022 年	25,000.00	3.13	104,226.00	详见注 2	200.00
8	大吉沙岛人居环境提升搬迁安置补偿	黄埔街道	2022 年-2025 年	21,443.00	-	-	完成比例约 11%	548.00
9	220 千伏黄广甲乙线大跨越改造工程征地拆迁补偿	黄埔街道	2022 年	326.88	-	27.76	完成比例约 95%	13.87
合计					60.46	105,577.69		7,608.97

注 1：上表中部分项目的“房屋拆除面积”和“征地面积”为估计数而非精确数。

注 2：已完成国有土地证收集，查册、查档工作，地块上建筑物已测量固化，评估总额约为 1.93 亿元（以正式评估报告为准），为加快市残联地块异地置换，于 2022 年 2 月 25 日邀请市残联相关负责人到知识城力鑫产业园、纳米谷园区实地考察及了解可置换物业基本情况；3 月 11 日、4 月 26 日，西区管委会陪同广州市残联陈学军理事长到西区碧华楼、钢博会、摩天工坊、保盈商业广场、融捷创新产业园实地考察综保区收储项目可供置换物业情况，市残联党委会对融捷创新产业暂为满意。因市残联地块存在第三方运营企业带资进场改造装修，已进行市残联地块主体建筑物装修剥离评估，权属第三方企业资产设备评估（约 300 万），发行人初步估计融捷创新产业园价值 1.5 亿。

报告期内，发行人主要正在/拟征拆项目具体情况如下：

福山村和福洞村整体搬迁征拆补偿项目：项目涉及征收福山村、福洞村集体土地面积约 550.26 亩，拆迁房屋约 1,270 栋，拆除建筑面积约 420,000.00 平方米，预计合同补偿总金额约为 256,832.00 万元。截至 2022 年 9 月末，该项目完成进度约 64.52%。

九佛街山龙村九佛经济社（墟镇范围）拆迁项目：项目涉及房屋拆除面积约为 29,286.10 平方米，建设范围为山龙村九佛队，预计合同补偿金额约为

11,000.00 万元。截至 2022 年 9 月末，该项目完成进度约 94%。

中新广州知识城综合保税区范围内国有土地使用权收回补偿项目：项目涉及房屋拆除面积约为 31,253.48 平方米，建设范围为九龙工业园凤凰三横路以东，预计合同补偿总金额约为 25,000.00 万元。截至 2022 年 9 月末，该项目已完成国有土地证收集，查册、查档工作，地块上建构筑物已测量固化。

②工程建设业务

A.已完成工程建设项目

截至 2022 年 9 月末，发行人工程管理板块已完成工程建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	位置	开工日至竣工日	总投资额	工程面积/长度	代建管理费	已收取管理费	未来三年计划收取管理费
1	科学城北区中安置区（一期）建设项目	知识城	2011.3.3-2013.10.17	36,303.00	9.77 万平方米	1,050.00	790.00	260.00
2	科学城北区北安置区（一期）建设项目	知识城	2011.4.5-2015.12.4	50,356.00	14.41 万平方米	1,223.00	900.00	323.00
3	永龙隧道及道路市政配套工程-隧道南出入口至永和大道道路及市政配套工程项目	永和	2009.7.1-2011.9.29	21,747.00	3.41 公里	549.00	435.00	114.00
4	永龙隧道及道路市政配套工程-隧道北出入口至广汕路段工程项目	新龙镇	2009.9.1-2013.9.30	40,638.00	8.53 公里	934.32	934.32	0.00
合计				149,044.00	-	3756.32	3059.32	697.00

报告期内，发行人已完成工程建设项目具体情况如下：

永龙隧道及道路市政配套工程-隧道北出入口至广汕路段工程（一标、二标）：全长 8.53 公里，包括道路、隧道、桥梁、涵洞、市政管网、绿化、交通设施、照明及配套工程等，项目概算总投资 40,638.00 万元，建安工程投资 31,157.00 万元，其他费用为 3,527.00 万元，预备费为 1,734.00 万元。项目 2009 年 9 月 1 日正式开工，2013 年 8 月 24 日完工，2013 年 9 月 30 日完成竣工验收。该项目获得全国市政金杯示范工程奖、广东省市政金杯示范工程奖、广州市市政优良样板工程、广州市建设工程优质奖。

B.在建、拟建工程建设项目

截至 2022 年 9 月末，发行人工程管理板块在建、拟建工程建设项目情况如下：

单位：万元、公里

序号	项目名称	位置	开工日至预计竣工日	总投资额	工程面积/长度	代建管理费	已收取管理费	未来三年计划收取管理费
1	九龙玉兰大道（一期）市政工程项目	知识城	2020.4.1-2023.12.30	52,010.00	4.25	560.00	242.34	317.66
2	钟太快速路（二期）工程项目	知识城	2020.7.1-2022.12.30	19,320.00	1.08	317.83	75.00	242.83
3	知识城北片区土地平整工程（三期）项目	知识城	2021.12.1-2023.2.28	14,348.00	116.8 万平方米	160.18	-	160.18
4	云埔工业区宁埔大道（开发区段）市政道路及配套工程项目	云埔街道	2021.6.1-2023.2.28	14,550.00	0.78	97.76	-	48.88
5	知识城生物医药园区西部道路完善工程项目	九佛街道	2021.12.1-2023.6.30	61,041.00	5.25	592.85	177.86	118.57
合计				161,269.00		1,728.62	495.20	888.11

报告期内，主要在建、拟建工程建设项目具体情况如下：

九龙玉兰大道（一期）市政工程项目：项目总投资额 52,010.00 万元，全长约 4.25 公里，路线呈东西走向，道路设计等级为城市快速路，红线宽 45 米，双向八车道，建设内容包括道路工程、桥隧工程、交通工程、给排水工程、电气工程，其中桥梁工程主要是沿线设置一座大桥。截至 2022 年 9 月末，该项目完成进度约 86%。

知识城钟太快速路（二期）工程项目：项目总投资额 19,320.00 万元，全长约 1.08 公里，西接钟太快速路西延线终点，东接永九互通立交，新建道路总长约，路线呈东西走向，道路设计等级为城市快速路，规划红线宽度 45 米，双向八车道，建设内容包括道路、桥隧、交通、给排水、电气工程等。截至 2022 年 9 月末，该项目完成进度约 51%。

知识城生物医药园区西部道路完善工程项目：项目总投资额 61,041.00 万元，项目全长约 5.25 公里，建设范围包含创新大道、康耀西路、康耀七路及康耀八路四条道路，建设内容包括道路工程、桥梁工程、交通工程、排水工程、给水工程、照明工程、电力管道工程、绿化工程，不包含通信管道及燃气管道工程。截至 2022 年 9 月末，该项目完成进度约 31%。

6、物业租赁板块

发行人物业租赁板块主要由知识城华南海（广州）控股集团有限公司（以下简称“华南海控股集团”）和知识城（广州）商旅服务集团有限公司（以下简称“商旅集团”）负责运营。最近三年及一期，发行人物业租赁业务收入分别为

3,678.55 万元、3,036.52 万元、8,656.72 万元和 16,716.09 万元，占营业收入比重分别为 1.64%、2.28%、2.95%和 3.23%。其中，发行人 2021 年度物业租赁业务收入较 2020 年度大幅增长，主要系 2021 年发行人提升了物业经营水平进而提高了租金和出租率所致。

（1）物业租赁业务的运作模式

根据广州市政府文件及公司物业租赁管理办法的要求，发行人出租物业都会以具有评估资质的中介评估机构并经备案的评估结果作为定价的基础。同时，发行人也将参看周边物业出租价格及出租物业的地理位置，在以不低于评估价的基础上做适量的租金调增。截至 2022 年 9 月末，发行人收取管理费的物业有西区员工大厦、东区员工大厦及东园大厦等，收取管理费的标准均取决于成本。

发行人盈利来源于出租物业的租金收入、管理物业的管理费用收入、特约服务的服务收入、收取的水电费收入、停车场停车费收入及其他综合性收入，扣除从事物业管理的各项支出。发行人拥有租赁物业的产权，租赁对象大部分为中小企业，租赁期限在一年以上。

（2）物业租赁业务的经营情况

报告期内，发行人物业租赁板块经营情况如下：

单位：万平方米、万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
可租赁面积	51.65	30.00	19.00	19.00
出租率	67.00%	89.53%	82.60%	90.57%
物业租赁业务收入	16,716.09	8,656.72	3,036.52	3,678.55

注 1：上表中“可租赁面积”为估计数而非精确数。

注 2：2022 年 1-9 月发行人出租率大幅下滑主要系新增物业知识城大厦和知识城广场暂未开始对外出租导致。

2022 年 1-9 月，发行人主要出租物业情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	类型	总可租赁面积	物业租赁收入
1	科贸园	办公	4,497.80	195.05
2	华乐大厦	办公	2,400.00	111.32
3	加工区一期宏明路 120 号查验楼	办公	1,862.00	38.29
4	加工区二期宏明路 130 号综合楼	办公	4,809.10	275.92

序号	项目名称	类型	总可租赁面积	物业租赁收入
5	加工区宏明路 120 号旧海关综合楼（小红楼）	办公、仓储	2,715.32	50.95
6	加工区宏明路以北 NP-B5 地块	仓储、堆场	63,407.48	828.84
7	西区员工大厦	住宅、商业	33,584.00	447.68
8	东区员工大厦	住宅、商业	26,827.62	538.41
9	知识大厦	办公	33,190.46	1,463.07
10	邻里中心	商业	20,975.00	1,413.51
11	东园大厦	商业	41,393.57	4,017.14
合计			235,662.35	9,380.17

2021 年度，发行人主要出租物业情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	类型	建筑面积	物业租赁收入
1	东区员工大厦	住宅	30,548.43	620.11
2	西区员工大厦	住宅	35,030.85	742.38
3	天河区科贸园	写字楼、停车场	4,497.80	385.00
4	华乐大厦	写字楼	2,400.00	121.72
5	碧华楼	厂房	14,522.47	393.96
6	出口加工区物业	堆场、仓库	28,080.00	644.43
7	青年路商铺及住宅	商铺、住宅	6,274.52	185.39
8	绿地公寓 T4 栋	公寓	19,972.67	593.03
9	城南邻里中心	商铺	48,073.00	1,583.94
10	东江大道 266 号商检综合大楼	写字楼	15,148.28	135.44
11	加工区二期宏明路 130 号综合楼	写字楼	11,969.53	359.57
12	融汇大厦	写字楼	13,218.05	306.88
13	九龙新城首期安置房商铺	商铺	1,787.65	184.49
14	东园大厦	公寓	41,393.57	130.00
合计			272,916.82	6,386.34

①西区员工大厦：

物业位于开发区西区东江大道 101 号，大厦内配套设施齐全，是区内外来务工人员较集中的住宿生活区。总建筑面积 35,030.85 平方米，可出租面积 33,584.00 平方米。2011 年华南海物业承接广州开发区西区员工大厦物业管理工作，出租率约为 99.6%。

②东区员工大厦

物业位于东区一横路春晖四街，总建筑面积 30,548.43 平方米，分 A、B 两栋，楼高九层，出租率 85.07%。2008 年 5 月自发行人接管后，生活配套设施更加完善，有供员工娱乐的健身房、羽毛球场、篮球场、阅览室及网吧等。

③天河区科贸园

物业位于天河区天河北路 890-892 号，靠近市中心，且临近地铁口。总建筑面积为 4,497.80 平方米，共计 6 层，均用于办公用途，承租租户中以电子信息或科技类公司居多，出租率约为 97.7%，且多为续租租户。

④碧华楼

物业位于广州开发区锦锈路 3 号，总建筑面积为 14,522.47 平方米，共分两期：一期为 2001 年验收合格投入使用，二期 2006 年验收合格投入使用，结构为钢筋混凝土的标准厂房，共计五层楼。2011 年华南海物业承接碧华楼物业管理工作，出租率为 100%。

⑤城南邻里中心

物业位于知识城南起步区九龙大道十字路口，地铁 14 号线何棠下站，项目占地面积 18,000 平方米，总建筑面积 48,073.00 平方米，借鉴了新加坡花园城市规划建设经验，引入新加坡先进社区服务理念筑造，致力打造成为中新广州知识城内首个一站式生活服务商业中心，居民第二客厅，是集餐饮、购物、教育、休闲、娱乐、健身为一体的社区商业综合体，为周边社区居民及附近就业人员提供社区、商业、政务、文化等一站式服务。

⑥东江大道 266 号商检综合大楼

物业位于广州东江大道 266 号，地处广州市开发区保税区。总建筑面积 6,808.45 平方米，可出租面积 5,165.29 平方米，出租率 77.89%，主要租户构成 为报关行公司。

⑦融汇大厦

物业位于广州开发区西区志诚大道 302 号，毗邻即将开通的地铁 5 号线东延线广州开发区站。总建筑面积 13,136.53 平方米，可出租面积 11,136.84 平方米，出租率约 74.06%，主要租户为广东省广海控股集团有限公司、广州中球（国际）服饰有限公司等。

⑧九龙新城首期安置房商铺

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

⑨东园大厦

物业位于广州开发区西区东园五街 1 号，毗邻即将开通的地铁 5 号线东延线广州开发区站。总建筑面积 41,393.57 平方米，可出租面积 41,393.57 平方米，出租率 100%，现作为区隔离酒店。

未来，发行人租赁板块发展规划主要为以下三方面：一是立足于自身丰富的租赁资源，发挥自身优势，深耕租赁相关增值服务，提高自身市场竞争力，扩大市场占有率；二是紧跟市场发展，根据广州开发区经济发展的实际需求，扩大投资，兴建配套服务设施，做大做强业务；三是利用物业智能现场移动管理系统，建立智能物业管理系统并结合智能化配套设施的高效管理模式，让物业管理信息化和业主服务平台无缝对接，提高管理效率，让物业管理服务更加专业化、规范化、信息化，提升项目物业的品质，确保物业保值增值。

7、房地产开发板块

发行人房地产开发板块主要由发行人子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、知识城（广州）城市开发投资集团有限公司等负责运营。最近三年及一期，发行人房地产开发业务收入分别为 329.23 万元、238.81 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 0.15%、0.18%、0.00% 和 0.00%。报告期内，发行人房地产开发业务收入规模较小，主要系前期开发的房地产项目已销售结转完成，当前主要房地产项目仍处于在建或拟建的阶段。

（1）房地产开发业务的资质情况

截至 2022 年 9 月末，发行人房地产开发业务的资质情况如下：

序号	主体	资质证书名称	证书编号	到期日
1	知城（广州）建设开发有限公司	房地产开发企业开发资质三级	1310552-11	已过期
2	广州知识城邻里中心开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	1510705-05	已过期
3	知识城（广州）产业投资集团有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	HPQ15100010	已过期
4	广州市龙狮房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	粤房开证字贰 0100311	2025-8-1

序号	主体	资质证书名称	证书编号	到期日
5	广州市启韵房地产开发有限公司	房地产开发企业 二级资质证书	粤房开证字贰 0100315	2025-8-8
6	广州元上房地产开发有限公司	中华人民共和国 房地产开发企业 二级资质证书	粤房开证字贰 0100386	2025-8-18

注 1：知城（广州）建设开发有限公司的房地产开发企业资质证书已到期，该公司主要完工的房地产项目为东城雅苑、东方华庭，其中，东城雅苑和东方华庭均于 2006 年 1 月竣工，剩余少量地下车库和 2 个商铺未出售，由于目前其名下未有新增土地，因而房地产开发业务资质未续期。

注 2：邻里公司的房地产开发企业资质证书已到期，该公司拟申请房地产开发企业二级资质。

（2）房地产开发业务的运作模式

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

在建项目预计部分自持、部分用于出租、部分用于出售，出租部分按照经营租赁模式分期确认收入，出售部分先预售待满足收入结转条件时再确认收入。

（3）房地产开发业务的开展情况

①已完工房地产开发项目

截至 2022 年 9 月末，发行人已完工房地产开发项目情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目名称	项目类型	销售开始时间	总可售面积	已售面积	销售回款	房地产开发收入			
							2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
1	科城网羽项目	商业	2018 年	37,830.46	37,830.46	销售当年全部回款	-	-	-	-
2	东城雅苑项目	商住综合楼	2003 年	79,907.87	73,727.66	已销售的全部回款，剩余少量尾货	-	-	-	-
3	东方华庭项目	商住综合楼	2005 年	32,245.57	30,709.40	已销售的全部回款，剩余少量尾货	16.29	316.00	238.81	329.23
合计				149,983.90	142,267.52	-	16.29	316.00	238.81	329.23

注：2021 年度起发行人房地产开发收入计入在主营业务收入-其他中。

报告期内，发行人主要已完工房地产开发项目具体情况如下：

科城网羽项目：项目位于广州开发区科学大道北，总可售面积约 3.78 万平方米，2009 年 12 月开工建设，2016 年 10 月项目完工，2018 年出售给广州农村商业银行股份有限公司，获得收入 5.05 亿元。

东城雅苑项目：项目位于广州开发区开创大道东，总可售面积约 7.99 万平方米，2004 年开始动工，2006 年竣工。截至 2022 年 9 月末，该项目已销售的部分全部回款，剩余少量尾货。

东方华庭项目：项目位于广州开发区开创大道东，总可售面积约 3.22 万平方米，2003 年开始动工，2006 年竣工。截至 2022 年 9 月末，该项目已销售的部分全部回款，剩余少量尾货。

②在建房地产开发项目

截至 2022 年 9 月末，发行人在建房地产开发项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目类型	项目建设期	建筑面积	计划投资额	已投资额	未来三年投资规划		
							2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年
1	知识城广场项目（一、二、三期）	商务金融、办公	2018 年-2024 年	51.40	51.80	32.58	1.20	7.50	10.52
2	知识城广场项目（四期）	商务金融、办公	2021 年-2025 年	25.65	39.90	11.70	1.50	9.00	9.00
3	知识城产业聚集服务中心	商业、酒店、办公	2021 年-2025 年	55.89	44.94	17.27	1.20	8.50	8.50
4	钜富创业中心	商业	2020 年-2022 年	17.25	11.07	7.40	0.60	3.07	-
5	知识城第二邻里中心	商业	2020 年-2023 年	3.19	3.00	1.89	0.50	0.61	-
6	凯德星贸商务中心	商业	2019 年-2024 年	22.17	27.00	14.08	1.28	10.34	1.29
7	悦辰花园	住宅、含学校、幼儿园	2020 年-2028 年	79.31	85.07	23.98	3.30	6.83	7.45
8	长岭雅居 A4-2 地块	住宅、含学校、幼儿园	2022 年-2024 年	38.49	77.06	42.37	0.66	17.73	16.30
9	长岭雅居 A4-3 地块	住宅、含公配建筑	2024 年-2026 年	54.01	109.05	61.46	-	-	11.23
10	长岭雅居 A4-5 地块	住宅、含商业服务设施、幼儿园	2022 年-2024 年	19.85	48.97	26.78	-	10.98	11.21
11	启科-知识城南起步区地块办公产业园区	商服	2019 年-2023 年	18.67	14.30	11.24	0.43	1.85	0.00
12	启川-九龙湖知识塔项目	酒店商业和办公	2020 年-2025 年	39.98	60.30	18.57	2.65	9.02	10.23
13	龙狮住宅项目	住宅、含幼儿园	2021 年-2025 年	25.13	21.50	10.09	3.53	6.31	4.81

序号	项目名称	项目类型	项目建设期	建筑面积	计划投资额	已投资额	未来三年投资规划		
							2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年
合计				450.99	593.96	279.41	16.85	91.74	90.54

报告期内，发行人主要在建房地产开发项目具体情况如下：

知识城广场项目：项目位于广州市黄埔区中新广州知识城南起步区 ZSCN-D3-2 地块，总建筑面积约 77.05 万平方米，建设内容包括会议及展览中心、独栋办公区、合院办公区、人才公寓区和超高层办公楼区及商业配套区，地上建设层数为 2~53 层，主要服务对象为在广东省内具有知识产权服务需求的企业或个人，以及周边地区的创新企业及个人等。

启川-九龙湖知识塔项目：项目位于广州市黄埔区中新知识城中区，建于广州市黄埔区开放大道（九龙大道）以西，九龙湖以北 JLXC-F1-1 地块，总建筑面积约 39.98 万平方米，项目规划地下 5 层，地上 53 层，高度 330 米，拟规划有商务办公、配套商业及五星级酒店，该项目将打造为中新两国合作的标杆项目。

知识城产业聚集服务中心项目：项目位于知识城北起步区开放大道以东、智慧东路以北，总建筑面积约 55.89 万平方米，总计算容积率建筑面积 37.97 万平方米，其中商业功能计容建筑面积≤3.80 万平方米，商务办公功能计容建筑面积≤34.18 万平方米，地下室面积约 10 万平方米。地块内的建筑都应达到绿色建筑三星级标准，装配式建筑面积的比例不低于 40%。

悦辰花园项目（曾用名：领隼城市花园项目）：项目位于知识城南起步区狮龙大道以南，总建筑面积约 79.31 万平方米，容积率为 2.19，机动车位 5,881 个。项目将借鉴新加坡先进的生态人居理念，结合岭南建筑风格及地块自身条件，融入绿色、智能、生态、时尚等特征，打造大型国际化生态智慧型社区，聚集亚洲高新青年人才。

长岭雅居 A4-2 地块：即 CPPQ-A4-2 地块（内部包含 AG0119067、AG0119063 两个分地块）。其中，AG0119067 为二类居住用地（R2），总用地面积约为 6.16 万平方米，容积率不超过 3.5，计容总建筑面积约为 21.56 万平方米，建设内容包括住宅、幼儿园、服务设施等；AG0119063 为中小学用地（A33），总用地面积约为 4.00 万平方米，计容总建筑面积约为 2.75 万平方米，

规划 72 班的九年一贯制学校，建设教学楼、学生宿舍、操场活动设施等。

长岭雅居 A4-3 地块：即 CPPQ-A4-3 地块（内部包含 AG0119070、AG0119073、AG0119072 三个分地块）。其中，AG0119070 为二类居住用地（R2），总用地面积为 5.92 万平方米，容积率不超过 3.5，计容总建筑面积约为 20.71 万平方米，建设内容包括住宅、医疗卫生设施、商业服务设施等；AG0119073 为二类居住用地（R2），总用地面积约为 124.35 万平方米，容积率不超过 3.0，计容总建筑面积约为 13.06 万平方米，建设内容包括住宅、行政管理设施、居民健身场所等；AG0119072 为服务设施用地（R22），建设内容包括幼儿园（27 班）、托儿所等。

表：发行人在建房地产开发项目批文情况

序号	项目名称	项目批复情况
1	知识城广场（一二三期）	粤（2022）广州市不动产权第 06068708 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068709 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068712 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068713 号；穗知识城规建证（2019）115 号、穗知识城规建证（2019）88 号、穗知识城规建证（2019）105 号、穗知识城规建证（2019）28 号；穗知国规复（2020）147 号、穗知识城规建证（2020）62 号、穗知识城规建证（2020）99 号、穗知识城规建证（2020）102 号、穗规划资源建证（2021）5063 号、穗规划资源建证（2021）5752 号、穗规划资源建证（2021）6455 号、穗规划资源建证（2022）1321 号编号 440112201912260301、440112201909270101、440112201911270101、440112201906280101、440112202006220201、440112202008270101、440112202006220301、440112202008200401、440112202107150101、440112202201140301、440112202111180201、440112202206300401；穗知识城规地（2018）19 号；环评备案号：201944011200001412
2	知识城广场（四期）	项目备案证号 2104-440112-04-01-673288；穗知识城规地（2021）11 号；施工许可证：440112202112200101、440112202203080101、440112202210120101、440112202210271201
3	知识城产业聚集服务中心	项目备案证号：2020-440112-47-03-039479、不动产权证书：粤（2022）广州市不动产权第 06015287 号、建设用地规划许可证：穗规划资源地证[2021]454 号、工程规划许可证：穗规划资源建证[2022]25 号、穗规划资源建证[2022]2616 号、穗规划资源建证[2022]2393 号、穗规划资源建证[2022]2373 号、穗规划资源建证[2022]2276 号、穗规划资源建证[2022]2522 号、穗规划资源建证[2022]2240 号、穗规划资源建证[2022]3329 号、穗规划资源建证[2022]4951 号、穗规划资源建证[2022]5154 号、施工许可证：440112202207140501、440112202112080101、440112202103030201"
4	钜富创业中心	粤（2021）广州市不动产权第 06084922 号；建设用地规划许可证穗开规地（2005）65 号；建设工程规划许可证（穗开审规建证（202020）39 号）；建筑工程施工许可证（编号 440112202006301101）；
5	知识城第二邻里中心	"粤（2018）广州市不动产权第 06600016 号；穗知识城城建（2020）111 号；穗知识城规地（2020）2 号；建筑工程施工许可证（编号 440112202009040101）；环评备案号 202044011200000185；穗规划资源核实（2022）796 号（2022 年 4 月批复）；穗联验(埔)字（2022）071 号（2022 年 5 月批复）"
6	凯德星贸商务中心项目	国有土地使用证（粤（2020）广州市不动产权证第 06401120 号、粤（2020）广州市不动产权证第 06401121 号、粤（2020）广州市不动产权证第 06401119 号、粤（2020）广州市不动产权证第 06401122 号）；建设用地规划许可证（穗规划资源地证（2019）372 号）；建设工程规划许可证（穗规划资源建证【2021】4657 号、穗规划资源建证【2021】4727 号、穗规划资源建证【2021】4685 号、穗规划资源建证（2021）692 号、穗规划资源建证（2020）1657 号）；建筑工程施工许可证（编号 440112202110130401、编号 440112202106150101、编号 440112202010140201）

序号	项目名称	项目批复情况
7	长岭雅居 A4-2 地块	项目备案证号：2203-440112-04-01-699513；不动产权证书（住宅地块）：粤（2022）广州市不动产权第 06049777 号；不动产权证书（教育地块）：粤（2022）广州市不动产权第 06049778 号；不动产登记证明：粤（2022）广州市不动产权证明第 06037297 号；不动产登记证明：粤（2022）广州市不动产权证明第 06037300 号；房地产开发企业资质证书：粤房开证字贰 0100386；建设工程规划许可证：建字第 440112202217557 号穗规划资源建证（2022）3065；建设工程规划许可证：建字第 440112202219469 号穗规划资源建证（2022）4925；建设工程规划许可证：建字第 440112202219471 号穗规划资源建证（2022）4927；建设工程规划许可证：建字第 440112202219472 号穗规划资源建证（2022）4928；建设用地规划许可证：440112202201287 号穗规划资源地证（2022）121 号；建筑工程施工许可证：440112202207220401、440112202205100101、440112202207080201、440112202207080301、440112202207080401、《关于广州元上房地产开发有限公司房地产开发企业资质意见的函》：编号：HPQ15100051；《关于同意黄埔区 CPPQ-A4-2 地块（长岭雅居建设项目）设计方案的复函》：编号：穗规划资源业务函（2022）8281 号"
8	长岭雅居 A4-3 地块	项目备案证号：2203-440112-04-01-903658；建设用地规划许可证：440112202201288 号穗规划资源地证（2022）122 号；不动产权证书（城镇住宅用地-南）：粤（2022）广州市不动产权第 06060035 号；不动产权证书（城镇住宅用地-北）：粤（2022）广州市不动产权第 06060036 号；不动产权证书（城镇住宅用地-西）：粤（2022）广州市不动产权第 06060037 号；
9	长岭雅居 A4-5 地块	建设用地规划许可证：440112202201533 号穗规划资源地证（2022）361 号；广东省企业投资项目备案证(2208-440112-04-01-806292)
10	悦辰花园	粤 2020 广州市不动产权第 06860005 号、粤 2020 广州市不动产权第 06860006 号、粤 2020 广州市不动产权第 06860754 号、项目备案证号 2020-440112-47-03-103644、建设工程规划许可证穗规划资源建证（2022）2617、穗规划资源建证（2022）2618、穗规划资源建证（2022）2433、穗规划资源建证（2022）2508、穗规划资源建证（2022）2431、穗规划资源建证（2022）672 号、穗规划资源建证（2022）599 号、穗规划资源建证（2022）2434、公建配套垃圾站施工许可证 440112202207050501、440112202207050401、S1 营销中心施工许可证：440112202206230101、一期 A 区工程【±0.000 以上】施工许可证：440112202204010201、一期 A 区工程【地下室】施工许可证：440112202204010101、一期 B、C 区基坑支护和土方开挖施工许可证：440112202111170101、一期 BC 区工程-B 区【地下室】施工许可证：440112202201260301、一期 B 区（自编号 A7-A10、D1-D12）地上施工许可证：440112202206270101、二、三期施工许可证【基坑开挖和土方开挖阶段】：440112202111170301、二、三期建设项目二期工程【地下室阶段】施工许可证：440112202201140401
11	启科-知识城南起步区地块办公产业园区	粤（2020）广州市不动产权第 06860323 号；建设用地规划许可证（穗知识城规地（2017）6 号）；关于知识城南起步区 ZSCN-A3-2 地块办公产业园区设计方案审查的批复（穗知国规（2019）5 号）；商品房屋建设项目计划备案（穗发改城备（2019）6 号）；建设工程规划许可证：穗知识城规建证（2019）64 号；穗知识城规建证（2019）94 号；穗知识城规建证（2019）95 号；穗知识城规建证（2019）128 号；穗知识城规建证（2019）146 号；施工许可证：编号 440112201908230101、440112201912180101、440112201912260101、440112201912260201
12	启川-九龙湖知识塔项目	F1-1 地块不动产权证书粤（2021）广州市不动产权第 06072011 号、九龙湖知识塔项目建设用地规划许可证（穗知识城规地[2020]53 号）、建设工程规划许可证（穗规划资源建证（2021）5501 号）、黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局关于广州市启川房地产开发有限公司申请建设中新广州知识城 JLXC-F1-1 地块九龙湖知识塔项目计划备案的复函（穗埔发改函（2020）342 号）、知识塔项目设计方案的复函（穗知国规批（2021）14 号）、建筑工程施工许可证编号 440112202008200301、建筑工程施工许可证（编号 440112202106290101）、黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局关于申请调整中新广州知识 JLXC-F1-1 地块九龙湖知识塔项目投资备案复函（穗埔发改函（2021）971 号）、建筑工程施工许可证（编号 440112202203230201）
13	龙狮住宅项目	ZSCN-E1 地块不动产权证书（粤（2017）广州市不动产权第 06600020 号）；ZSCN-E1 地块建设用地规划许可证（穗知识城规地（2019）20 号）；关于广州市龙狮房地产开发有限公司申请建设 ZSCN-E1 地块住宅项目计划备案的复函（穗埔发改函（2020）813 号）；关于广州市龙狮房地产开发有限公司申请变更 ZSCN-E1 地块住宅项目主要建设内容的复函（穗埔发改函（2020）929 号）；

序号	项目名称	项目批复情况
		关于同意知识城南起步区 ZSCN-E1 地块住宅项目建筑工程设计方案审查的复函（穗规划资源业务函〔2021〕15413 号）；关于申请调整知识城南起步区 ZSCN-E1 地块学校（自编号幼儿园 E1#）建设工程规划许可批前公示的复函（穗规划资源业务函〔2022〕2618 号）；关于同意知识城南起步区 ZSCN-E1 地块学校（自编号幼儿园 E1#）申请调整建设工程规划许可证的复函（穗规划资源业务函〔2022〕3500 号）；建设工程规划许可证（穗规划资源建证〔2021〕6595 号、穗规划资源建证〔2021〕6735 号、穗规划资源建证〔2021〕6912 号、穗规划资源建证〔2022〕165 号、穗规划资源建证〔2022〕770 号、穗规划资源建证〔2022〕772 号、穗规划资源建证〔2021〕7019 号、穗规划资源建证〔2022〕1773 号、穗规划资源建证〔2022〕2118 号）；建筑工程施工许可证（编号 440112202111040101、编号 440112202112300101、编号 440112202203090101）"

③拟建房地产开发项目

截至 2022 年 9 月末，发行人拟建房地产开发项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目类别	地块编号	占地面积	建筑面积	计划总投资	计划建设期	未来三年投资规划		
								2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年
1	知识城国际会议中心项目	酒店	暂未取得	10.89	18.56	35.20	3 年	14.08	12.32	8.80
2	超级邻里中心	体育、商业	ZSCN-D2-3	7.03	28.79	35.98	3 年	14.39	12.59	9.00
3	大科学配套服务区项目	商务商业、公建配套	暂未取得	1.13	5.75	6.25	3 年	1.93	1.78	1.83
合计				19.05	53.1	77.43		30.4	26.69	19.63

报告期内，发行人主要拟建房地产开发项目具体情况如下：

知识城国际会议中心项目：项目选址位于知识城九龙湖西北侧，计划总投资额约为 35.20 亿元，总建筑面积约为 18.56 万平方米，项目主要为会议中心及配套酒店。

超级邻里中心项目：项目选址位于广州市知识城南起步区，创新大道以西、知识大道以南，计划总投资额约为 35.98 亿元，项目将打造体育、文化、商业、社区服务等各项功能紧密融合，具有全新综合体体验的超级邻里中心。

发行人房地产开发业务的合法合规性情况如下：

A. 发行人及项目开发主体已具备相应资质；

B. 企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

C. 发行人诚信合法经营，不存在以下情形：违反供地政策（限制用地目录

或禁止用地目录）；违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；土地权属存在问题；未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；发行人所开发的项目的合法合规性，相关批文齐全、不存在先建设后办证情况，自有资金比例符合要求、及时到位；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

综上，报告期内，发行人房地产开发业务合法合规。

八、发行人所在行业状况

（一）发行人所在行业状况

1、铝型材行业

（1）行业现状

报告期内，发行人铝型材板块主要涉及建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块等产品。铝材加工是将原材料铝锭通过熔铸、轧制、挤压和表面处理等工艺和流程，生产出铝型材、管材、棒材等挤压材，板、带、箔等平轧材以及铸造材等各类铝材。铝材位于铝产业链的中游加工环节，上游为电解铝和再生铝生产，下游广泛应用于建筑、汽车、家电等行业。

随着我国经济迅速发展和铝加工行业高新技术的不断突破，我国铝冶炼及加工行业得到快速发展。加之铝材行业下游的建筑、汽车、家电、电子电力等行业的不断发展，对铝材的需求也是稳步上升。在原料供给充足，需求不断增长的背景下，我国铝材产量也是随之稳步增长。据国家统计局数据显示，2021 年我国铝材产量为 6,105.2 万吨，同比增长 5.6%。

（2）行业前景

随着近年来我国“双碳”目标的确立，各大相关领域快速发展，铝材需求量也随之增长。在光伏用铝领域，受“双碳”目标驱动，能源结构调整的带动，光伏用铝成为我国铝材应用增长最快的细分领域。同时，汽车轻量化、电池箔等用铝需求持续增长，铝材行业将迎来新机遇。

随着后疫情时代到来，国内铝材行业将面临国外复产及国内绿色环保日严的双重压力，国家“双碳”政策对铝板带生产行业提出了新的要求，企业将面临新的挑战。铝材加工流程中涉及铸造、热轧开坯、轧制挤压变形、退火等多个高耗能环节，直接承受国家政策压力，新的政策环境势必将对行业的发展产生深远影响，加速推进行业节能、减排方面的新工艺、新技术、新装备研究、创新和推广应用。

2、建材贸易行业

（1）行业现状

报告期内，发行人建材贸易板块主要涉及钢材销售等业务。钢材是重要的基础生产资料，被广泛应用于建筑、机械、工程施工和高科技等重要领域，在国民经济发展中具有重要地位。钢材贸易属于商品流通领域，受商品经济规模影响及制约，与国内外宏观经济形势密切相关。贸易商依托信用资质、信息不对称、时间及空间差异、客户供应商资源和销售渠道等，赚取购销差价，下游需求主要来自于建筑业（包括房地产和基础设施建设）。

2021 年，钢铁行业继续深化供给侧结构性改革，进一步巩固钢铁去产能成果，推动行业绿色低碳转型，积极应对国内外需求形势变化，积极保供稳价，维护产业链供应链安全稳定，行业总体运行态势良好。据国家统计局数据显示，2021 年全年中国钢材累计产量达到了 133,666.8 万吨，累计增长 0.6%，累计日产 366.21 万吨、同比增长 0.88%。

（2）行业前景

“碳达峰”将是钢铁行业“十四五”时期面临的主要任务。从可行性角度来看，短期压缩产量、维持吨钢能耗强度的可行性较大；中期通过结构优化，提升废钢比、降低吨钢能耗实现可能性较大；长期通过技术创新突破现有的工艺技术，降低碳排放须要长期投入。整体来看，钢铁行业当前面临着行业转型，发行人依托良好的区位优势，钢材贸易仍有一定的发展空间。

3、基础设施建设行业

报告期内，发行人工程管理板块与基础设施建设行业密切相关。城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视和重点扶持。

随着新型城镇化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

作为周期性行业，城市基础设施建设行业的发展受宏观经济形势影响较大，其中固定资产投资直接驱动着行业增长。据国家统计局数据显示，2021 年全社会固定资产投资 552,884 亿元，比上年增长 4.9%。在固定资产投资（不含农户）中，东部地区投资增长 6.4%，第二产业投资增长 11.3%，基础设施投资增长 0.4%。近年来，随着国民经济实力的增强以及城镇化进程的加快推进，全社会固定资产投资总额继续增长，基础设施建设投资也保持了较快增长。

据《广州市黄埔区广州开发区 2021 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2021 年黄埔区实现地区生产总值（GDP）4,158.37 亿元，同比增长 8.2%。2021 年，黄埔区完成工业增加值 2,395.24 亿元，同比增长 7.0%；工业总产值 8,902.98 亿元，同比增长 4.3%。2021 年，黄埔区固定资产投资同比增长 13.1%。2021 年，黄埔区牵头的 164 个重点建设项目完成投资 812 亿元，完成年度计划的 142%，投资额和投资完成率均位居广州市第一。其中 43 个省重点项目完成投资 203 亿元，完成年度计划的 187%；100 个市重点项目完成投资 526 亿元，完成年度计划的 158%。人类细胞谱系、航空轮胎大科学中心、世界气象中心（北京）粤港澳大湾区分中心、创新型疫苗生产基地等 32 个项目实现开工，康方药业、西门子配变智能化工厂、京广协同创新中心、区委党校新校区、广州海事博物馆等 21 个项目竣工。

总体来看，广州开发区经济发展势头良好，固定资产投资稳健增长，重点项目加快推进。

（2）行业前景

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，要加强城市基础设施建设，统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，完善现代城市功能，提升基础设施和“老城市新活力”战略投资能级；加快推动“三旧”改造，强力推动开创大道、广汕路、黄埔东路、九龙大道等重点干线沿线更新项目；实施市政道路提升工程，优化改造与高等级路网衔接的交通节点，打通关键断头路；加快建设开放大道、创新大道、开达

路南延线、知识大道、永九快速路、东部快速路等项目，推进开创大道、科学大道、开泰大道、开发大道、黄埔大道等城市主干路快速化改造和改扩建，重点打通知识城与科学城之间交通大动脉，完善知识城、科学城、鱼珠片区、西区、生物岛等片区路网体系；结合园区开发建设和城市更新，大力推进集成电路价值创新园、新能源新材料价值创新园等价值创新园和三条围产业园、新材料产业园、机械谷智能产业园等大型产业园区道路的新建与改建，打通断头路，完善周围配套设施，提升园区内外交通效率。

整体来看，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，国家及地方政府对城市基础设施的投资将持续加大，城市基础设施建设行业仍具有较好的发展前景。

4、物业租赁行业

（1）行业现状

报告期内，发行人物业租赁板块主要涉及住宅、写字楼、厂房等物业租赁。据克尔瑞研究中心发布的《2021 年住房租赁行业监测报告》显示，截至 2021 年末，全国范围内共推出纯租赁土地约 79 块，规划建筑面积约 511 万方。在加速发展保障性租赁住房的政策指引下，2021 年相较 2020 年纯租赁用地供应环比上涨超过 65%。全国 76% 的纯租赁用地集中在上海、南京和武汉等核心城市。上海作为人口净流入城市，积极推出纯租赁用地建设人才公寓和保障性租赁住房，供应力度最高，2021 年供应了超 233 万方。在核心城市中，杭州和武汉等迅速发展的城市在纯阻力用地成交数量上也占有一定比例。

据仲量联行发布的《2021 年广州房地产市场回顾与 2022 年展望》显示，广州办公楼市场整体较 2020 年显著回暖，全年净吸纳量近 50 万平方米，同比增长约 47%。尤其是在前三季度，由于疫情推动了网络消费等新经济行业快速扩张，行业巨头租赁需求持续释放；而金融业、专业服务业等行业亦积极寻求扩张机遇，租赁市场一至三季度净吸纳量已超过 2020 年全年净吸纳量。截至 2021 年 12 月末，全市全年甲级办公楼市场新增供应约为 78 万平方米，同比增长约 38%。

（2）行业前景

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

整体来看，根据目前我国经济复苏的良好态势，以及国家对住房租赁和科技企业的扶持力度，我国租赁市场发展前景广阔，未来有望成为我国房地产行业中增长最快的市场。

5、房地产开发行业

（1）行业现状

报告期内，发行人房地产开发板块主要涉及房地产项目开发、建设及销售等环节。房地产行业的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

根据国家统计局数据，2021 年，全国房地产开发投资 14.76 万亿元，同比 4.4%，两年平均增长 5.7%；全国商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%；商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，双双创下新高。据此计算，2021 年全国商品房均价为 10139 元/平方米，涨幅为 2.8%。无论是房价还是销量，都显示了房地产市场的较强韧性。

据中国社会科学院发布的《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告 (No.19·2022)》预计，随着 2021 年年底信贷环境的改善以及 2022 年第一季度信贷额度相对宽松，2022 年，在坚持“房住不炒”目标定位的前提下，“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”将是贯穿全年的主题，2022 年房地产交易市场逐步修复。

当前，房地产开发投资持续增长，商品房销量增长稳定，商品房销售价格涨幅受国家政策调控。

（2）行业前景

随着我国经济发展步入中高速增长的“新常态”，中央对房地产的宏观调控思路更重市场化，我国房地产业已逐渐进入新的发展阶段。从中长期看，受益

于城镇化水平的提升、消费升级，房地产业依然将作为经济发展的支柱产业之一发挥重要作用。

展望未来，中央将继续坚持“房住不炒”定位，全面落实房地产长效机制，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行，房价将保持稳中小幅上涨态势，一线及二线热点城市因有较强经济支撑，房价仍将保持上涨势头，但在严格的调控政策背景下，涨幅有限；部分城市群内部三、四线城市调控政策存收紧空间，或带动房价理性回归。

（二）发行人所处行业地位

根据《国务院关于中新广州知识城总体发展规划（2020—2035 年）的批复》（国函〔2020〕119 号），中新广州知识城作为中新两国共同打造的国家级双边合作项目和国际化知识创新平台，被中央赋予了“打造成为具有全球影响力的国家知识中心，成为中新合作的新典范、高质量发展的新样板、全方位开放的新平台、知识型创新的新标杆”的重大使命，未来发展前景较好。

根据《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，以“一号工程”、举全市之力支持知识城高质量发展，全面落实知识城总体发展规划，深入实施中新广州知识城总体发展规划，推动形成粤港澳大湾区独特的知识经济平台优势和产业生态，举办国家级知识产权交易博览会，打造知识创造新高地、国际人才自由港、湾区创新策源地和开放合作示范区，高质量建成具有全球影响力的国家知识中心。

发行人是总部设在中新广州知识城的唯一区属国企集团，成为参与中国-新加坡国家级双边合作项目的最主要载体，承担了中新广州知识城区域内主要基础设施工程的建设任务，在土地转让、工程管理、物业租赁、基础设施代建及房地产开发等领域具有区域性垄断的优势地位。

（三）公司面临的主要竞争状况

1、主要竞争

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

发行人知识城（广州）投资集团有限公司与广州开发区控股集团有限公司（以下简称“开控集团”）、科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学

城集团”）、广州开发区投资集团有限公司（以下简称“开投集团”）、广州高新区投资集团有限公司（以下简称“高新投集团”）系同属于广州开发区下属国有企业。相较科学城集团、开投集团、高新投集团，发行人在主体评级、盈利能力等方面处于领先地位，同时在盈利能力方面优于同评级的开控集团。

表：广州开发区主要区属企业 2021 年度/末主要财务数据

单位：亿元

项目	发行人	开控集团	科学城集团	开投集团	高新投集团
总资产	502.27	1,216.93	1,126.64	388.62	635.64
净资产	152.64	451.23	320.17	184.61	229.55
资产负债率	69.61%	62.92%	71.58%	52.50%	63.89%
营业收入	29.35	68.10	233.05	28.59	31.88
毛利率	36.01%	17.52%	12.22%	22.04%	21.71%
净利润	9.59	7.79	6.70	4.56	6.27
主体评级（最新）	AAA	AAA	AA+	AA+	AA+

2、主要优势

（1）区位优势

广州市是广东省省会、副省级市、国家中心城市、超大城市、广州都市圈核心城市，国务院批复确定的中国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽，是中国通往世界的南大门，粤港澳大湾区、泛珠江三角洲经济区的中心城市以及“一带一路”的枢纽城市。在权威世界城市研究机构 GaWC 发布的《2020 年世界级城市名册》中，广州位列世界一线城市（Alpha-级别），内地城市排名第三。

据《2021 年广州市国民经济和社会发展统计公报》显示，2021 年，广州市实现地区生产总值（初步核算数）28,231.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.1%；2021 年年末常住人口 1,881.06 万人，城镇化率为 86.46%；2021 年一般公共预算收入 1,883.18 亿元，增长 9.4%。

据商务部发布的《2021 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果》显示，广州经济技术开发区综合排名全国第二，利用外资排名全国第一，对外贸易排名全国第五。

（2）政策优势

中新广州知识城地处粤港澳大湾区，总面积 123 平方公里，是继苏州工业园、天津生态城之后，中国-新加坡两国又一跨国合作的标志性项目。2020 年 8 月 28 日国务院下发了《关于中新广州知识城总体发展规划（2020-2035 年）的批复》（国函〔2020〕119 号），2020 年 10 月 28 日广东省人民政府发布了《关于印发中新广州知识城总体发展规划（2020-2035 年）的通知》（粤府函〔2020〕272 号），指出中新广州知识城是粤港澳大湾区建设的重大创新载体之一，是我国与新加坡共同打造的国家级双边合作项目和国际化知识创新平台，围绕建设具有全球影响力的国家知识中心，着力打造知识创造新高地、国际人才自由港、湾区创新策源地、开放合作示范区，成为粤港澳大湾区高质量发展重要引擎。

作为总部设在中新广州知识城的唯一区属国企集团，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东省政府、广州市政府及广州开发区管委会的大力支持。

（3）多元化经营优势

发行人营业收入主要来自土地转让、建材销售、工程管理、物业租赁、基础设施代建及房地产开发等业务，随着广州开发区及中新广州知识城开发建设，发行人业务将得到持续发展。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）项目经验优势

发行人立足中新广州知识城，坚持聚焦城市开发、中新国际合作、产业投资、金融服务等四大领域，积极融入粤港澳大湾区建设和“一带一路”国家战略，围绕知识城“一核两心三区多园”规划布局，全力推进国家知识产权运用和保护综合改革试验区建设，为中新广州知识城发展新一代信息技术、人工智能、生物医药等知识密集型产业提供平台支撑。发行人具有丰富的项目经验优势，目前重点推进知识城大厦、知识城广场、华侨中学、中新智慧园、西安电子科技大学广州研究院、大科学装置研发中心、中试验证和成果应用示范区、马头庄 TOD 商业综合体、九龙湖国际会议中心、龙狮住宅、启韵住宅、知识塔等项目建设，承建项目土地约 150 万平方米，建成后建筑面积约 450 万平方米，总投资额超 560 亿元。

（5）人才优势

发行人高级管理人员有着丰富的经营管理经验，同时不断完善用人机制，采用市场化的机制引进了一批高端专业人才，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，可以为公司未来的发展带来专业支撑和管理保障。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

2022 年 3 月 24 日，中国网相关报道：“知识城集团拟“借新还旧”：待偿还直接债务融资余额 127 亿元，在建项目压力大。”

对此，发行人回应如下：

截至 2022 年 9 月末，发行人后续投资项目主要集中于房地产开发板块，具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	主营业务 板块	项目名称	计划投资额	自有资金 已投入	外部融资 已投入	未来仍需自 有资金投入	未来仍需外 部融资投入	未来三年投资规划		
								2022 年 10- 12 月	2023 年	2024 年
1	房地产开 发板块	知识城广场项目（一、 二、三期）	51.80	28.70	3.88	0.00	19.22	1.20	7.50	10.52
2		知识城广场项目（四期）	39.90	11.70	0.00	0.00	28.20	1.50	9.00	9.00
3		知识城产业聚集服务中心	44.94	17.27	0.00	0.00	27.67	1.20	8.50	8.50
4		钜富创业中心	11.07	3.27	4.13	0.87	2.80	0.60	3.07	-
5		知识城第二邻里中心	3.00	1.08	0.81	0.22	0.89	0.50	0.61	-
6		凯德星贸商务中心	27.00	11.56	2.52	0.00	12.92	1.28	10.34	1.29
7		悦辰花园	85.07	19.49	4.49	6.03	55.06	3.30	6.83	7.45
8		长岭雅居 A4-2 地块	77.06	42.05	0.32	4.38	30.31	0.66	17.73	16.30
9		长岭雅居 A4-3 地块	109.05	61.46	0.00	6.20	41.39	-	-	11.23
10		长岭雅居 A4-5 地块	48.97	26.78	0.00	0.00	22.19	-	10.98	11.21
11		启科-知识城南起步区地 块办公产业园区	14.30	5.46	5.78	0.00	3.06	0.43	1.85	0.00
12		启川-九龙湖知识塔项目	60.30	18.07	0.50	0.00	41.73	-	-	-
13		龙狮住宅项目	21.50	9.99	0.10	0.00	11.41	3.53	6.31	4.81
合计			593.96	256.88	22.53	17.70	296.85	14.20	82.72	80.31

发行人关于上述项目主要通过自有资金、银行贷款及债券融资等方式筹集项目建设资金，目前融资成本为 3.08%-5.39%。发行人目前在建项目大部分已完成自有资金出资，未来投资金额中需自有资金出资的占比较小，后续项目投资金额可以通过银行贷款、销售回款、债券融资等多种方式满足。此外，发行人资质情况良好，获得银行授信充足，截至 2022 年 9 月末，发行人合计获得 413.89 亿元的银行授信额度，其中未使用授信额度为 217.85 亿元。同时发行人具备 AAA 级主体评级，在资本市场的融资能力较强，融资渠道畅通。

综上，项目建设资金需求对发行人未来的融资成本上升形成的压力不大，不会对其偿债能力形成较大不利影响。

（二）发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司经审计的 2017-2019 年度财务报告、2020 年度财务报告、2021 年度财务报告及未经审计的 2022 年 1-9 月合并及母公司财务报表。如无特别说明，财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。

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

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称《企业会计准则》）编制。此外，发行人还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年度、2020 年度和 2021 年度的财务数据进行了审计，并出具了“中兴华审字（2020）第 410144 号”、“中兴华审字（2021）第 410068 号”和“中兴华审字（2022）第 410079 号”标准无保留意见的审计报告。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

发行人 2019-2020 年度无重大会计政策变更。

发行人 2021 年度，发行人会计政策变更情况如下：

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

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

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

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

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

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

表：执行新金融工具准则对发行人合并财务报表的影响

单位：万元

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

表：执行新金融工具准则对发行人母公司合并财务报表的影响

单位：万元

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

(2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

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

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

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

表：执行新收入准则对发行人 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：万元

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

（3）执行新租赁准则导致的会计政策变更

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

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

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

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

①发行人作为承租人

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

剩余租赁付款额中。

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

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

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

2、重大会计估计变更

报告期内无重大会计估计变更。

3、重大会计差错更正

报告期内无重大会计差错更正。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2022 年 1-9 月合并范围的变化情况

表：2022 年 1-9 月新纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	知城(广州)酒店投资有限公司	800.00	100.00%	投资设立
2	广州元鼎房地产开发有限公司	146,915.88	100.00%	投资设立
3	广州智埔科技有限公司	60,000.00	51.00%	投资设立
4	知城（广州）酒店管理有限公司	2,800.00	100.00%	投资设立

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
5	广州科云文旅发展有限公司	500.00	51.00%	投资设立
6	广州科学城文化教育投资有限公司	30,000.00	100.00%	托管
7	广东科城广亚铝业有限公司	50,000.00	51.00%	托管
8	知城（广州）建设管理有限公司	10,000.00	100.00%	非同一控制下企业合并
9	广州市凯科星贸房地产开发有限公司	93,336.29	55.00%	非同一控制下企业合并
10	知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	500.00	100.00%	非同一控制下企业合并

2、2021 年合并范围的变化情况

表：2021 年新纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	知识城（广州）金融服务有限公司	90,384.50	100.00%	非同一控制下的企业合并
2	广东兆阳生物科技有限公司	2,070.00	100.00%	非同一控制下的企业合并
3	知城（广州）建设管理有限公司	10,000.00	100.00%	非同一控制下的企业合并
4	知识城（广州）融资租赁有限公司	30,000.00	65.00%	非同一控制下的企业合并
5	广亚铝业有限公司	13,604.89	51.00%	非同一控制下的企业合并
6	佛山市广成铝业有限公司	3,300.00 万美元	100.00%	非同一控制下的企业合并
7	佛山市广亚铝模科技有限公司	1,000.00	100.00%	非同一控制下的企业合并
8	佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	500.00	100.00%	非同一控制下的企业合并
9	临沂市骏富金属制品有限公司	5,000.00	100.00%	非同一控制下的企业合并
10	佛山市南海骏富金属制品有限公司	984.56	100.00%	非同一控制下的企业合并
11	广东广亚控股有限公司	10,000.00	100.00%	非同一控制下的企业合并
12	香港港亚国际有限公司	341.75	100.00%	非同一控制下的企业合并
13	广州智体投资运营有限公司	100.00	100.00%	投资设立
14	广州市知凯投资有限公司	100.00	100.00%	投资设立
15	知识城（广州）城市运营管理有限公司	1,000.00	100.00%	投资设立
16	广州钜富创业服务有限公司	27,000.00	70.00%	投资设立
17	广州元居房地产开发有限公司	278,468.20	100.00%	投资设立
18	广州元上房地产开发有限公司	180,855.56	100.00%	投资设立

表：2021 年不再纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	原持股比例	现持股比例	划出方式
1	广州智科投资开发有限公司	100.00%	0.00%	划拨

3、2020 年合并范围的变化情况

表：2020 年新纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	广州智慧城市运营管理有限公司	1,500.00	100.00%	投资设立
2	广州智科投资开发有限公司	88,500.00	100.00%	投资设立
3	知识城（广州）投资集团城市更新投资发展有限公司	5,000.00	100.00%	投资设立
4	广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	100.00	50.00%	投资设立
5	广州元博产业园投资有限公司	10,000.00	100.00%	投资设立
6	广州智邻物业管理有限公司	500.00	100.00%	投资设立

表：2020 年不再纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	原持股比例	现持股比例	划出方式
1	广州中新知识城股权投资基金管理有限公司	65.00%	30.00%	股权出售

4、2019 年合并范围的变化情况

表：2019 年新纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	广州智泰贸易有限公司	1,000.00	60.00%	投资设立
2	广州元创投资开发有限公司	20,000.00	98.13%	投资设立
3	广州中新知识城股权投资基金管理有限公司	1,000.00	65.00%	投资设立

表：2019 年不再纳入合并范围的子公司情况

单位：万元

序号	名称	原持股比例	现持股比例	划出方式
1	广州市启日房地产开发有限公司	100.00%	10.00%	股权出售

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	728,836.35	332,138.11	597,955.21	360,129.82
交易性金融资产	1,972.85	3,077.90	-	-
应收票据	4,167.43	1,606.51	-	-
应收账款	142,904.42	83,488.12	29,647.62	16,238.49
预付款项	528,078.19	523,235.98	6,679.47	6,057.37
其他应收款	630,954.17	600,801.34	265,503.48	88,261.90
其中：应收利息		10,385.33	6,376.87	10,544.66
存货	2,693,165.14	1,015,011.18	1,023,796.27	620,749.44
合同资产	181.73	-	-	-
持有待售资产	8,851.42	8,851.42	5,459.28	-
一年内到期的非流动资产	155,764.14	66,923.53	-	-
其他流动资产	20,248.54	127,435.16	11,778.36	298,314.37
流动资产合计	4,915,124.39	2,762,569.26	1,940,819.69	1,389,751.40
非流动资产：		-		-
长期应收款	160,713.51	137,073.06	-	-
可供出售金融资产		-	145,294.64	143,640.37
长期股权投资	607,310.33	623,719.55	299,513.01	292,707.06
其他非流动金融资产	156,269.09	150,669.09	-	-
投资性房地产	609,112.14	609,149.72	289,561.11	256,808.76
固定资产	220,313.36	225,576.60	15,834.47	9,131.40
在建工程	164,481.46	153,151.42	34,348.10	16,473.04
使用权资产	8,098.11	2,566.48	-	-
无形资产	114,682.03	119,921.95	1,010.85	1,000.83

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
开发支出	114.21	-	-	-
商誉	144,077.92	144,077.92	-	-
长期待摊费用	15,159.98	2,560.17	235.77	107.63
递延所得税资产	71,436.76	72,487.77	71,777.51	71,078.35
其他非流动资产	12,881.28	19,198.38	37,806.74	38,591.40
非流动资产合计	2,284,650.15	2,260,152.11	895,382.18	829,538.85
资产总计	7,199,774.54	5,022,721.37	2,836,201.87	2,219,290.25
流动负债：				
短期借款	1,422,566.54	910,304.32	676,907.29	259,860.00
应付票据	152,400.78	17,435.82	-	-
应付账款	169,365.97	453,816.89	103,422.24	64,480.65
预收款项	7,053.45	-	2,347.43	13,400.66
合同负债	64,927.21	10,369.19	-	-
应付职工薪酬	7,290.79	9,484.28	3,309.69	1,229.27
应交税费	8,685.88	10,731.63	8,717.44	17,006.26
其他应付款	602,843.81	728,203.80	547,718.53	462,723.47
其中：应付利息		30,895.27	11,728.55	5,797.36
一年内到期的非流动负债	7,482.80	12,575.20	9,000.00	198.44
其他流动负债	818,526.69	302,319.81	100,000.00	-
流动负债合计	3,261,143.92	2,455,240.95	1,451,422.62	818,898.74
非流动负债：				
长期借款	537,769.14	328,946.60	279,810.00	237,600.00
应付债券	1,359,735.50	567,000.00	-	-
租赁负债	6,948.42	2,501.31	-	-
长期应付款	1,745.48	1,906.28	1,198.00	1,448.00
递延收益	6,925.90	12,622.74	2,791.10	2,854.53
递延所得税负债	120,196.79	125,788.91	46,422.46	44,208.78
其他非流动负债	2,343.52	2,343.52	-	-
非流动负债合计	2,035,664.75	1,041,109.36	330,221.56	286,111.31
负债合计	5,296,808.67	3,496,350.31	1,781,644.18	1,105,010.05
股东权益：				
实收资本	216,809.89	216,809.89	203,488.29	203,488.29

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他权益工具	590,000.00	260,000.00	-	-
其中：永续债	440,000.00	260,000.00	-	-
资本公积	70,659.47	51,250.20	50,957.21	71,957.21
其他综合收益	94,665.81	94,952.55	1,396.17	338.16
盈余公积	2,340.07	2,340.07	-	14,491.98
未分配利润	359,920.55	390,179.49	337,830.91	346,088.78
归属于母公司股东权益合计	1,334,395.79	1,015,532.19	593,672.58	636,364.41
少数股东权益	568,570.08	510,838.87	460,885.12	477,915.79
所有者权益合计	1,902,965.87	1,526,371.06	1,054,557.69	1,114,280.20
负债和股东权益总计	7,199,774.54	5,022,721.37	2,836,201.87	2,219,290.25

2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	516,872.75	293,455.71	133,150.32	223,633.20
其中：营业收入	516,872.75	293,455.71	133,150.32	223,633.20
二、营业总成本	579,202.54	238,807.97	98,770.50	151,170.70
其中：营业成本	452,224.02	187,787.15	64,340.17	134,441.72
税金及附加	3,799.35	4,779.57	1,824.31	956.82
销售费用	6,468.83	1,508.88	895.51	465.36
管理费用	37,063.97	23,858.42	18,623.82	13,873.27
研发费用	6,941.16		-	-
财务费用	72,705.22	20,873.94	13,086.70	1,433.52
其中：利息费用	91,736.02	60,067.33	39,517.20	27,906.41
利息收入	23,453.31	42,482.84	27,472.97	27,101.88
资产减值损失	-	-	-	-1,167.44
加：其他收益	845.21	275.05	578.32	471.47
投资收益（损失以“-”号填列）	66,734.69	58,787.02	67,808.95	268,922.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,878.58	55,013.42	61,378.07	135,458.96

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-472.13	-836.75	8,854.74	66,397.46 ¹
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-44.37	-4,115.59	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-1,753.08	-1,167.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-102.80	-	0.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,733.61	108,654.67	109,868.75	407,087.17
加：营业外收入	7,884.75	13,911.37	1,510.53	47.91
减：营业外支出	585.02	4,445.98	1,255.03	1,450.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,033.34	118,120.06	110,124.26	405,685.06
减：所得税费用	9,121.82	22,249.17	10,867.74	90,524.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,911.52	95,870.89	99,256.52	315,160.51
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,911.52	95,870.89	99,256.52	-
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）	-3,869.65	65,586.99	71,604.51	124,578.82
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,781.15	30,283.90	27,652.01	190,581.69

3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	472,710.54	189,433.73	128,005.76	58,421.13
收到的税费返还	34,515.42	12,168.09	5,230.03	530.79
收到其他与经营活动有关的现金	152,799.89	390,633.70	538,852.70	1,413,418.37
经营活动现金流入小计	660,025.85	592,235.52	672,088.50	1,472,370.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,503,967.04	626,975.58	335,597.01	211,404.83

¹ 注：发行人 2019 年公允价值变动收益较大主要是由于 2019 年东园大厦及东园商业中心项目转入投资性房地产后评估增值所致

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	52,014.70	22,959.45	14,862.43	11,918.34
支付的各项税费	37,804.87	32,467.75	27,257.24	70,265.68
支付其他与经营活动有关的现金	276,659.82	472,204.26	370,245.02	1,439,691.26
经营活动现金流出小计	1,870,446.42	1,154,607.04	747,961.69	1,733,280.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,210,420.57	-562,371.52	-75,873.20	-260,909.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	39,929.59	2,154.00	21,957.63	-
取得投资收益收到的现金	6,849.70	43,489.72	22,302.10	17,282.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.81	48.56	2,277.14	6.36
收到其他与投资活动有关的现金	116,701.83	-	-	-
投资活动现金流入小计	163,483.93	45,692.28	46,536.87	17,288.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	73,510.82	428,532.09	108,626.62	7,000.15
投资支付的现金	128,487.12	311,357.33	41,976.29	10,801.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	18,460.78	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	623,030.27	1.94	472.10	0.42
投资活动现金流出小计	825,028.22	758,352.15	151,075.00	17,801.73
投资活动产生的现金流量净额	-661,544.29	-712,659.86	-104,538.13	-513.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	18,698.00	282,618.68	0.00	21,550.00
取得借款收到的现金	4,607,552.24	3,211,177.04	1,251,667.29	393,565.00
收到其他与筹资活动有关的现金	330,000.00	19,460.78	-	-
筹资活动现金流入小计	4,956,250.24	3,513,256.51	1,251,667.29	415,115.00
偿还债务支付的现金	2,734,438.33	2,492,971.56	703,288.44	292,691.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,227.47	52,783.66	91,502.06	36,730.57
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,852,665.80	2,545,755.22	794,790.50	329,421.91
筹资活动产生的现金流量净额	2,103,584.43	967,501.29	456,876.79	85,693.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	216.38	-9.58	-1.43	0.60
五、现金及现金等价物净增加额	231,835.96	-307,539.67	276,464.03	-175,729.45
加：期初现金及现金等价物余额	290,415.54	597,955.21	321,491.18	497,220.63

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
六、期末现金及现金等价物余额	522,251.49	290,415.54	597,955.21	321,491.18

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

4、母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	165,976.92	41,009.19	250,967.89	61,689.51
交易性金融资产	1,872.72	1,872.72	-	-
应收账款	375.86	209.86	72.90	15,972.25
预付款项	343,994.45	265.78	4.89	4.45
其他应收款	1,995,892.33	1,209,154.20	316,000.42	220,615.38
存货	225,015.00	225,015.00	108,576.49	104,743.73
持有待售资产	8,851.42	8,851.42	5,459.28	-
其他流动资产	22.94	-	-	177.99
流动资产合计	2,742,001.63	1,486,378.18	681,081.87	403,203.32
非流动资产：				
长期应收款	126,087.33	126,087.33	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	39,605.69
长期股权投资	1,662,301.04	1,460,088.15	522,041.49	311,930.02
其他权益工具投资	-	-	41,259.96	-
其他非流动金融资产	39,134.41	39,134.41	-	-
投资性房地产	213,465.78	213,465.78	211,517.73	209,803.33
固定资产	4,142.18	4,222.83	4,503.93	4,230.78
在建工程	-	-	-	766.10
无形资产	26.47	37.30	47.95	14.30
长期待摊费用	119.05	165.63	6.21	12.41
递延所得税资产	18,547.84	18,547.84	18,547.84	11,868.92
其他非流动资产	32.62	32.62	32.62	32.62
非流动资产合计	2,063,856.72	1,861,781.91	797,957.73	578,264.18
资产总计	4,805,858.36	3,348,160.09	1,479,039.60	981,467.50
流动负债：				
短期借款	1,113,441.00	771,091.00	675,000.00	259,860.00

项目	2022 年 1-9 月	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	18,228.50	246,847.25	5,835.93	21,953.64
预收款项	-	-	-	8,222.42
合同负债	-	-	27,431.93	-
应付职工薪酬	1,018.06	1,558.32	1,522.17	6.45
应交税费	23.77	268.63	228.82	790.47
其他应付款	340,087.62	269,168.68	100,149.99	37,299.19
其中：应付利息	-	-	-	569.40
一年内到期的非流动负债	-	1,600.00	9,000.00	198.44
其他流动负债	644,500.00	230,049.36	100,768.57	
流动负债合计	2,117,298.94	1,520,583.24	919,937.39	328,330.60
非流动负债：				
长期借款	247,350.00	195,000.00	200,600.00	213,900.00
应付债券	1,359,735.50	567,000.00	-	-
长期应付款	378.00	378.00	378.00	378.00
递延所得税负债	35,919.34	35,919.34	35,419.32	34,964.35
其他非流动负债	2,343.52	2,343.52	90.64	
非流动负债合计	1,645,726.36	800,640.86	236,487.97	249,242.35
负债合计	3,763,025.30	2,321,224.10	1,156,425.36	577,572.94
股东权益：				
实收资本	216,809.89	216,809.89	203,488.29	203,488.29
其他权益工具	590,000.00	260,000.00	-	-
其中：永续债	440,000.00	260,000.00	-	-
资本公积	129,343.92	427,298.36	15,923.90	36,923.90
其他综合收益	468.32	468.32	804.95	349.01
盈余公积	17,606.13	17,606.13	15,266.06	14,491.98
未分配利润	88,604.80	104,753.29	87,131.04	148,641.38
归属于母公司股东权益合计	1,042,833.06	1,026,935.99	322,614.24	403,894.56
所有者权益合计	1,042,833.06	1,026,935.99	322,614.24	403,894.56
负债和股东权益总计	4,805,858.36	3,348,160.09	1,479,039.60	981,467.50

5、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	2,879.24	45,050.75	9,454.31	39,082.50
其中：营业收入	2,879.24	45,050.75	9,454.31	39,082.50
二、营业总成本	53,379.63	58,179.65	35,802.53	56,295.87
其中：营业成本	418.7	7,539.20	2,876.61	34,744.65
税金及附加	200.48	2,775.38	363.75	367.42
管理费用	5,714.78	6,814.13	5,666.51	3,421.33
财务费用	47,045.68	41,050.94	26,895.66	17,762.47
其中：利息费用	77,011.10	55,710.45	27,960.57	17,672.19
利息收入	33,755.76	17,625.37	2,037.38	466.49
加：其他收益	633.86	92.18	41.80	254.00
投资收益（损失以“-”号填列）	59,947.79	37,775.56	28,179.91	24,395.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,895.52	31,079.86	21,844.92	6,661.33
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	2,448.91	1,231.05	64,982.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.05	-2,516.52	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-765.99	-1,166.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	7.15	-0.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,081.30	24,671.22	2,345.70	71,251.62
加：营业外收入	502.41	3.25	0.22	
减：营业外支出	342.92	661.53	983.76	1,181.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,240.80	24,012.93	1,362.15	70,070.34
减：所得税费用	-	612.23	-6,378.72	11,362.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,240.80	23,400.71	7,740.87	58,707.69
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,240.80	23,400.71	7,740.87	58,707.69
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
(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)	10,240.80	-	-	-
2、少数股东损益 (净亏损以“-” 号填列)	-	-	-	-

6、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,520.71	21,485.91	29,353.83	12,404.51
收到的税费返还	-	-	50.28	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,786.84	1,285,288.05	1,084,023.88	474,569.38
经营活动现金流入小计	10,307.55	1,306,773.96	1,113,427.99	486,973.89
购买商品、接受劳务支付的现金	985.67	1,415.14	86,260.05	22,043.57
支付给职工以及为职工支付的现金	4,878.34	5,079.14	3,814.07	2,822.88
支付的各项税费	548.78	3,117.73	430.73	705.95
支付其他与经营活动有关的现金	3,522.06	2,249,069.29	1,128,086.39	517,032.96
经营活动现金流出小计	9,934.85	2,258,681.29	1,218,591.24	542,605.37
经营活动产生的现金流量净额	372.70	-951,907.33	-105,163.25	-55,631.48
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,250.54	1,980.00	-	1,020.01
取得投资收益收到的现金	1,498.65	34,641.24	22,095.19	17,739.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.20	-	1,913.66	-
收到其他与投资活动有关的现金	10,716.65	-	-	-
投资活动现金流入小计	18,466.04	36,621.24	24,008.85	18,759.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,285.31	459.52	367.19	297.98
投资支付的现金	470,728.16	405,559.36	151,376.29	6,666.48
支付其他与投资活动有关的现金	1,028,262.34	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,502,275.81	406,018.88	151,743.48	6,964.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,483,809.77	-369,397.63	-127,734.62	11,794.93
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	-	273,321.60	-	21,000.00
取得借款收到的现金	3,979,357.32	3,025,582.00	1,189,660.00	369,865.00
收到其他与筹资活动有关的现金	330,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	4,309,357.32	3,298,903.60	1,189,660.00	390,865.00
偿还债务支付的现金	2,594,149.00	2,140,191.00	679,018.44	292,691.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,639.05	47,366.33	88,465.31	35,489.82
支付其他与筹资活动有关的现金	3,164.47	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,700,952.52	2,187,557.33	767,483.75	328,181.16
筹资活动产生的现金流量净额	1,608,404.80	1,111,346.27	422,176.25	62,683.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	124,967.72	-209,958.70	189,278.38	18,847.29
加：期初现金及现金等价物余额	41,009.19	250,967.89	61,689.51	42,842.22
六、期末现金及现金等价物余额	165,976.92	41,009.19	250,967.89	61,689.51

(二) 财务数据和财务指标情况

表：主要财务数据和财务指标

项目	2022 年 1-9 月 /2022 年 9 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（亿元）	719.98	502.27	283.62	221.93
总负债（亿元）	529.68	349.64	178.16	110.50
全部债务（亿元）	420.78	231.31	119.87	64.57
所有者权益（亿元）	190.30	152.64	105.46	111.43
营业总收入（亿元）	51.69	29.35	13.32	22.36
利润总额（亿元）	1.20	11.81	11.01	40.57
净利润（亿元）	0.29	9.59	9.93	31.52
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.39	5.67	4.12	16.39
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.39	6.56	7.16	12.46
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-121.04	-56.24	-7.59	-26.09
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-66.15	-71.27	-10.45	-0.05
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	210.36	96.75	45.69	8.57

项目	2022 年 1-9 月 /2022 年 9 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率（倍）	1.51	1.13	1.34	1.70
速动比率（倍）	0.68	0.71	0.63	0.94
资产负债率（%）	73.57	69.61	62.82	49.79
债务资本比率（%）	68.86	60.25	53.20	36.69
营业毛利率（%）	12.51	36.01	51.68	39.88
平均总资产回报率（%）	1.70	3.97	5.49	16.89
平均净资产收益率（%）	0.17	7.45	9.15	33.00
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.23	4.39	3.80	17.16
EBITDA（亿元）	11.13	17.97	15.26	43.50
EBITDA 全部债务比（%）	2.64	7.77	12.73	67.38
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.17	2.99	3.86	15.59
应收账款周转率	4.57	5.19	5.80	26.53
存货周转率	0.24	0.18	0.08	0.24

注：1、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债（有息部分）+其他流动负债（有息部分）+长期借款+应付债券+租赁负债+其他应付款（有息部分）+长期应付款（有息部分）

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

3、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

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

7、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

8、流动比率=流动资产÷流动负债

9、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

10、资产负债率=负债总额÷资产总额

11、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

12、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

13、平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2

14、平均净资产收益率=净利润/平均股东权益

15、扣除非经常性损益后平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/平均股东权益

16、2022 年 9 月末/1-9 月数据未做年化处理。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4,915,124.39	68.27	2,762,569.26	55.00	1,940,819.69	68.43	1,389,751.40	62.62

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产	2,284,650.15	31.73	2,260,152.11	45.00	895,382.18	31.57	829,538.85	37.38
资产总计	7,199,774.54	100.00	5,022,721.37	100.00	2,836,201.87	100.00	2,219,290.25	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 2,219,290.25 万元、2,836,201.87 万元、5,022,721.37 万元及 7,199,774.54 万元。其中，发行人 2020 年末总资产较 2019 年末增长 616,911.62 万元，同比增幅 27.80%，主要是由于发行人 2020 年度存货大幅增长 403,046.83 万元导致，其中发行人 2020 年末存货科目中开发成本较 2019 年末增长 338,081.11 万元，主要为知识城广场、知识城大厦项目资金投入增加和新增知识城产业聚集服务中心项目资金投入导致。发行人 2021 年末总资产较 2020 年末增长 2,186,519.50 万元，同比增幅 77.09%，主要是由于政府无偿划拨了广东科城广亚控股有限公司（现用名：知识城广亚（广州）控股集团有限公司）的股权，发行人合并了知识城广亚导致。知识城广亚截至 2021 年末总资产为 659,163.93 万元，总负债为 638,048.90 万元。此外，发行人 2021 年末预付款项较 2020 年末增加 516,556.51 万元，主要系发行人长岭雅居建设项目资金投入。发行人 2022 年 9 月末总资产较 2021 年末增长 2,177,053.17 万元，同比增幅 43.34%，主要是由于发行人 2022 年 1-9 月存货大幅增长 1,678,153.96 万元导致，其中发行人 2022 年 1-9 月存货科目中开发成本较 2021 年末增长 1,677,494.91 万元，主要系发行人长岭雅居建设项目资金投入所致。

此外，发行人流动资产分别为 1,389,751.40 万元、1,940,819.69 万元、2,762,569.26 万元及 4,915,124.39 万元，占总资产比重分别为 62.62%、68.43%、55.00%及 68.37%；非流动资产分别为 829,538.85 万元、895,382.18 万元、2,260,152.11 万元及 2,284,650.15 万元，占总资产比重分别为 37.38%、31.57%、45.00%及 31.73%。报告期内，发行人资产结构较为稳定，且流动资产占比较大。

表：发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	728,836.35	10.12	332,138.11	6.61	597,955.21	21.08	360,129.82	16.23

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产	1,972.85	0.03	3,077.90	0.06	-	-	-	-
应收票据	4,167.43	0.06	1,606.51	0.03	-	-	-	-
应收账款	142,904.42	1.98	83,488.12	1.66	29,647.62	1.05	16,238.49	0.73
预付款项	528,078.19	7.33	523,235.98	10.42	6,679.47	0.24	6,057.37	0.27
其他应收款	630,954.17	8.76	600,801.34	11.96	265,503.48	9.36	88,261.90	3.98
存货	2,693,165.14	37.41	1,015,011.18	20.21	1,023,796.27	36.10	620,749.44	27.97
合同资产	181.73	0.00	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	8,851.42	0.12	8,851.42	0.18	5,459.28	0.19	-	-
一年内到期的非流动资产	155,764.14	2.16	66,923.53	1.33	-	-	-	-
其他流动资产	20,248.54	0.28	127,435.16	2.54	11,778.36	0.42	298,314.37	13.44
流动资产合计	4,915,124.39	68.27	2,762,569.26	55.00	1,940,819.69	68.43	1,389,751.40	62.62
非流动资产：			-	-	-	-	-	-
长期应收款	160,713.51	2.23	137,073.06	2.73	-	-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-	145,294.64	5.12	143,640.37	6.47
长期股权投资	607,310.33	8.44	623,719.55	12.42	299,513.01	10.56	292,707.06	13.19
其他非流动金融资产	156,269.09	2.17	150,669.09	3.00	-	-	-	-
投资性房地产	609,112.14	8.46	609,149.72	12.13	289,561.11	10.21	256,808.76	11.57
固定资产	220,313.36	3.06	225,576.60	4.49	15,834.47	0.56	9,131.40	0.41
在建工程	164,481.46	2.28	153,151.42	3.05	34,348.10	1.21	16,473.04	0.74
使用权资产	8,098.11	0.11	2,566.48	0.05	-	-	-	-
无形资产	114,682.03	1.59	119,921.95	2.39	1,010.85	0.04	1,000.83	0.05
开发支出	114.21	0.00	-	-	-	-	-	-
商誉	144,077.92	2.00	144,077.92	2.87	-	-	-	-
长期待摊费用	15,159.98	0.21	2,560.17	0.05	235.77	0.01	107.63	0.00
递延所得税资产	71,436.76	0.99	72,487.77	1.44	71,777.51	2.53	71,078.35	3.20
其他非流动资产	12,881.28	0.18	19,198.38	0.38	37,806.74	1.33	38,591.40	1.74
非流动资产合计	2,284,650.15	31.73	2,260,152.11	45.00	895,382.18	31.57	829,538.85	37.38
资产总计	7,199,774.54	100.00	5,022,721.37	100.00	2,836,201.87	100.00	2,219,290.25	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 2,219,290.25 万元、2,836,201.87 万元、5,022,721.37 万元及 7,199,774.54 万元，报告期内资产规模稳步增加。其

中，发行人 2021 年末资产总额较 2020 年末增加 2,186,519.50 万元，增幅为 77.09%，主要系预付款项、其他应收款、长期应收款和长期股权投资的大幅增加所致。

报告期内，发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成，非流动资产主要由长期股权投资和投资性房地产构成。

1、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 360,129.82 万元、597,955.21 万元、332,138.11 万元和 728,836.35 万元，货币资金占各期末总资产的比重分别为 16.23%、21.08%、6.61%和 10.12%。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 237,825.39 万元，增幅为 66.04%，主要系 2020 年末发行 10.00 亿元超短期融资券，另有 10.00 亿元为项目建设资金储备。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末降低 265,817.10 万元，降幅为 44.45%，主要系发行人项目建设资金支出大幅增加所致。2022 年 9 月末，发行人货币资金较 2021 年末增加 396,698.24 万元，增幅为 119.44%，主要系增加借款规模，储备资金以备支付项目支出所致。

最近三年及一期末，发行人货币资金明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	112.57	0.02	37.47	0.01	9.16	0.01	15.71	0.01
银行存款	522,529.15	71.69	290,341.80	87.42	597,506.74	99.93	321,422.17	89.25
其他货币资金	206,194.64	28.29	41,758.85	12.57	439.31	0.07	38,691.94	10.74
合计	728,836.35	100.00	332,138.11	100.00	597,955.21	100.00	360,129.82	100.00

报告期内，发行人货币资金余额较高，主要系发行人项目备付支出的银行存款余额较大，主要原因如下：

（1）截至 2022 年 9 月末，发行人存货中在建项目的总投资额合计为 593.96 亿元，项目已投金额合计为 277.10 亿元，预计仍需投入金额为 316.86 亿元。发行人有知识城广场项目、启川-九龙湖知识塔项目、知识城产业聚集服务中心项目、悦辰花园项目、长岭雅居 A4-2 地块、长岭雅居 A4-3 地块等多个总投资额较大的项目在建设过程中，为保证项目建设快速推进，发行人项目融资时点提

前于资金实际投入使用时点，发行人项目融资后将暂时闲置的项目专项资金存放于货币资金；

（2）截至 2022 年 9 月末，发行人拟建房地产开发项目未来具有资金投入需求，如发行人拟建的知识城国际会议中心项目因相关前期工作还在进行中，资金仍未投入项目建设中；

（3）部分银行存款余额系发行人发行的债券融资产品，存在有专项用途但仍未投入使用的募集资金。

2、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 16,238.49 万元、29,647.62 万元、83,488.12 万元及 142,904.42 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.73%、1.05%、1.66% 及 1.98%，主要为铝型材业务及建材贸易业务的应收货款和物业租赁业务的应收租金。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 13,409.13 万元，增幅为 82.58%，主要系知识城广场四期土地被收购的应收款增加所致。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 53,840.50 万元，增幅为 181.60%，主要系发行人对广东科城广亚铝业有限公司、佛山市锦晟商贸有限公司应收货款增加所致。2022 年 9 月末，发行人应收账款较 2021 年末增加 59,416.30 万元，增幅为 71.17%，主要系发行人铝型材业务增长所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人应收账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款 总金额比例	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
武汉齐力同创建材有限公司	3,158.35	2.21	49.77	1 年以内	货款	否
沈阳万兴金属制造有限公司	2,851.87	2.00	111.99	1 年以内	货款	否
东莞市方大新材料有限公司	2,046.63	1.43	50.15	1 年以内	货款	否
安徽新视野门窗幕墙工程有限公司	1,907.63	1.33	11.95	1 年以内	货款	否
泛特新材料（韶关）有限公司	1,778.02	1.24	-	1 年以内	货款	否
合计	11,742.50	8.22	223.86	-		

截至 2021 年末，发行人应收账款金额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款 总金额比例	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
广东科城广亚铝业有限公司	16,037.80	17.93	41.70	1 年以内	货款	是

单位名称	期末余额	占应收账款 总金额比例	坏账准备	账龄	款项 性质	是否关 联方
佛山市锦晟商贸有限公司	6,934.08	7.75	18.03	1 年以内	货款	是
澳洲创高公司	1,927.24	2.15	1,927.24	4 至 5 年	货款	否
武汉齐力同创建材有限公司	1,892.37	2.12	49.77	1 年以内	货款	否
北京李氏伟业装饰有限公司	1,655.85	1.85	1,655.85	5 年以上	货款	否
合计	28,447.34	31.80	3,692.59			

3、预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为 6,057.37 万元、6,679.47 万元、523,235.98 万元和 528,078.19 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.27%、0.24%、10.42%和 7.33%。2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末增加 622.10 万元，增幅为 10.27%，变化不大。2021 年末，发行人预付款项较 2020 年末增加 516,556.51 万元，增幅为 7,733.50%，主要系发行人 2021 年新增预付土地款项所致。2022 年 9 月末，发行人预付款项较 2021 年末增加 4,842.21 万元，增幅为 0.93%，主要系预付土地款项转入存货科目所致。

其中，发行人 2021 年新增预付土地款项具体去向如下：

单位：万元

土地明细	预付金额	土地用途
黄埔区 CPPQ-A4-2 地块	202,295.50	长岭雅居建设项目
黄埔区 CPPQ-A4-3 地块	295,193.50	长岭雅居建设项目

4、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 88,261.90 万元、265,503.48 万元、600,801.34 万元和 630,954.17 万元，占各期末总资产的比重分别为 3.98%、9.36%、11.96%和 8.76%，主要为发行人的往来款和借款。2020 年末，发行人其他应收款账面价值较 2019 年末增加 177,241.58 万元，增幅为 200.81%，主要系发行人新增对凯德管理（上海）有限公司借款 140,000 万元、重庆凯德古渝雄关置业有限公司借款 60,000 万元所致。2021 年末，发行人其他应收款账面价值较 2020 年末增加 335,297.86 万元，增幅为 126.29%，主要系发行人增加对广州市越新投资发展有限公司、广州开发区美芯科技发展有限公司等应收款项所致。2022 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值较 2021 年末增加 30,152.83 万元，增幅为 5.02%，变化不大。

(1) 其他应收款前五名情况

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	形成原因	占其他应收款余额比例	是否关联方	款项分类	回款安排	回款情况
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	131,000.00	1 年内	股东借款	20.76	其他关联方	非经营性款项	尚未回款	根据协议约定回款
广州市越新投资发展有限公司	74,697.00	1 年	预付股权投资款	11.84	联营企业	经营性款项	-	-
广州开发区美芯科技发展有限公司	70,000.00	1 年内	预付股权投资款	11.09	否	经营性款项	-	-
昆山昆安置业有限公司	69,100.00	1 年内	股东借款	10.95	联营企业	非经营性款项	尚未回款	根据协议约定回款
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00	3 年内	股东借款	7.92	其他关联方	非经营性款项	尚未回款	根据协议约定回款
合计	394,797.00	-	-	62.57	-	-	-	-

发行人其他应收款前五名具体情况如下：

①应收重庆凯德古渝雄关置业有限公司款项

该笔款项系发行人子公司中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“GKC 公司”）向重庆凯德古渝雄关置业有限公司（以下简称“重庆凯德”）提供的 131,000.00 万元关联借款，不具有业务背景，属于非经营性往来占款或资金拆借，因此划分为非经营性款项。重庆凯德古渝雄关置业有限公司成立于 2011 年 12 月 21 日，注册资本为 138,500 万新加坡元，统一社会信用代码为 915000005868967203，注册地址为重庆市渝中区长江滨江路 2 号 22 层 1 号，系发行人其他关联方。经查询，截至本募集说明书签署之日，重庆凯德无失信被执行信息，信用状况良好，正常开展经营活动。截至本募集说明书签署之日，该笔款项尚未回款，根据借款协议约定，将于 2023 年 1 月到期回款。

②应收广州市越新投资发展有限公司款项

该款项系发行人按照对广州市越新投资发展有限公司（以下简称“越新投资”）的持股比例支付的 74,697.00 万元预付股权投资款，用于中新合作二期项目建设，共建中新国际科技创新合作示范区，具有真实业务背景，不属于单纯的非经营性往来占款或资金拆借，因此划分为经营性款项。广州市越新投资发展有限公司成立于 2021 年 9 月 29 日，注册资本为 90,000 万元人民币，统一社会信用代码为 91440101MA9Y454L7Y，注册地址为广州市黄埔区（中新广州知识城）腾飞二街 11 号自编 301 房，为发行人联营企业，系发行人关联方。经查

询，截至本募集说明书签署之日，越新投资无失信被执行信息，信用状况良好，正常开展经营活动。

③应收广州开发区美芯科技发展有限公司的款项

该笔款项系发行人向广州开发区美芯科技发展有限公司（以下简称“美芯科技”）支付的 70,000.00 万元预付股权投资款，用于推进广州开发区美芯科技发展有限公司与北京智路资产管理有限公司合作设立广州卓然股权投资合伙企业（有限合伙）专项基金（该基金已完成中国证券投资基金业协会备案）参与收购 MagnaChip 先进半导体芯片项目。按照借款协议约定，出借人（即广州开发区投资集团有限公司、广州高新区投资集团有限公司、发行人和广州开发区产业基金投资集团有限公司）根据借款比例共享美芯科技通过专项基金获得的收益、共同承担风险。该笔款项投向符合发行人《公司章程》第八条“公司主业”之“人工智能产业”的业务方向，具有真实业务背景，不属于单纯的非经营性往来占款或资金拆借，因此划分为经营性款项。广州开发区美芯科技发展有限公司成立于 2021 年 6 月 10 日，注册资本为 2,000 万元人民币，统一社会信用代码为 91440101MA9XW5X79W，注册地址为广州市黄埔区科学大道 48 号 2918 房，为广州开发区的国有企业，非发行人关联方。经查询，截至本募集说明书签署之日，美芯科技无失信被执行信息，信用状况良好，正常开展经营活动。

④应收昆山昆安置业有限公司的款项

该笔款项系发行人子公司 GKC 公司向昆山昆安置业有限公司（以下简称“昆山昆安”）提供的 69,100.00 万元股东借款，不具有业务背景，属于非经营性往来占款或资金拆借，因此划分为非经营性款项。昆山昆安置业有限公司成立于 2004 年 1 月 9 日，注册资本为 75,442.571372 万元人民币，统一社会信用代码为 91320583756417180J，注册地址为江苏省昆山市花桥镇兆丰路 11 号，系发行人联营企业。经查询，截至本募集说明书签署之日，昆山昆安无失信被执行信息，信用状况良好，正常开展经营活动。截至本募集说明书签署之日，该笔款项尚未回款，根据借款协议约定，将于 2022 年 11 月到期回款 24,100.00 万元，剩余 45,000.00 万元还款期限不固定，具体以 GKC 公司书面通知为准（昆山昆安须在收到 GKC 公司书面还款通知的一个月内，按 GKC 公司要求偿还借款）。

⑤应收凯德管理（上海）有限公司的款项

该笔款项系发行人子公司 GKC 公司向凯德管理（上海）有限公司（以下简

称“凯德上海”）提供的 50,000.00 万元关联借款，不具有业务背景，属于非经营性往来占款或资金拆借，因此划分为非经营性款项。凯德管理（上海）有限公司成立于 2005 年 4 月 13 日，注册资本为 7,033.0029 万美元，统一社会信用代码为 913100007732891092，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区东方路 877 号 504B 室，系发行人其他关联方。经查询，截至本募集说明书签署之日，凯德上海无失信被执行信息，信用状况良好，正常开展经营活动。截至本募集说明书签署之日，该笔款项尚未回款，根据借款协议约定，将于 2023 年 6 月到期回款。

（2）按款项性质分类情况

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款中非经营性款项占比情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
经营性款项	335,854.17	53.23%
非经营性款项	295,100.00	46.77%
合计	630,954.17	100.00%

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款中对重庆凯德、昆山昆安、凯德上海的应收款项，不具有业务背景，属于非经营性往来占款或资金拆借，划分为非经营性款项合计 250,100.00 万元，占 2021 年末总资产（5,022,721.37 万元）的比例为 4.98%，具体情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	形成原因	是否关联方	回款安排	回款情况
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	131,000.00	1 年内	股东借款	其他关联方	尚未回款	根据协议约定回款
昆山昆安置业有限公司	69,100.00	1 年内	股东借款	联营企业	尚未回款	根据协议约定回款
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00	2 年内	股东借款	其他关联方	尚未回款	根据协议约定回款
合计	250,100.00	-	-	-	-	-

除此之外，发行人剩余的其他应收款项（主要为预付股权投资款、保证金押金、土地收购款等）具备业务背景，全部划分为经营性款项。

（3）非经营性款项的决策权限、决策程序和定价机制

根据发行人《公司章程》《知识城（广州）投资集团有限公司总部资金支付

管理制度》和《关联交易管理制度》，发行人对非经营性往来占款或资金拆借建立了相应的决策权限和决策程序。发行人应收关联方款项的发放根据公司《关联交易管理制度》的规定及权限进行审批；应收非关联方款项的发放，则根据《公司章程》和《知识城（广州）投资集团有限公司总部资金支付管理制度》的规定及权限进行审批。

决策权限：发行人非经营性拆借的资金调拨与支付需经分管领导、总经理、董事长、公司董事会审批。

决策程序：①用款部门发起用款申请，并注明用款事由和用款金额；②相关职能部门负责人需对部门所请资金支付事项的真实性、合理性、合规性及必要性进行审核；③主办会计对资金支付的审批程序、金额、方式及所附单据是否完整、合法合规性进行复核；④计划财务部负责人对相关事项进行审批；⑤职能部门分管领导对相关事项进行审批；⑥总经理对相关事项进行审批；⑦董事长对相关事项进行审批；⑧董事会对相关事项进行审议；⑨出纳员对审批程序以及支付的金额、方式进行复核后，办理资金支付。

定价机制：根据公司内部决议决定需收取费用的，原则上不得低于国家同期银行贷款利率。

5、存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 620,749.44 万元、1,023,796.27 万元、1,015,011.18 万元和 2,693,165.14 万元，占各期末总资产的比重分别为 27.97%、36.10%、20.21%和 37.41%，主要由开发成本构成。2020 年末，发行人存货余额较 2019 年末增加 403,046.83 万元，增幅为 64.93%，主要系发行人项目开发成本增加所致。2021 年末，发行人存货余额较 2020 年末减少 8,785.09 万元，减幅为 0.86%，变化不大。2022 年 9 月末，发行人存货余额较 2021 年末增加 1,678,153.96 万元，增幅为 165.33%，主要系房地产项目开发成本增加所致。

最近三年及一期末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	10,943.37	0.41%	5,328.61	0.52%	-	-	-	-
在产品	12,605.90	0.47%	18,154.57	1.79%	-	-	-	-

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	32,536.05	1.21%	24,254.64	2.39%	341.05	0.03%	149.03	0.02%
开发产品	66,007.43	2.45%	72,689.96	7.16%	65,791.21	6.43%	1,139.77	0.18%
开发成本	2,571,072.39	95.47%	893,577.48	88.04%	950,204.05	92.81%	612,122.94	98.61%
工程施工（已完成未结算款）	-	-	-	-	7,459.96	0.73%	7,337.70	1.18%
其他	-	-	1,005.91	0.10%	-	-	-	-
合计	2,693,165.14	100.00%	1,015,011.17	100.00%	1,023,796.27	100.00%	620,749.44	100.00%

注：上表存货金额为账面原值。

表：截至 2022 年 9 月末开发成本明细

单位：亿元

项目公司	项目名称	开工时间	建设周期	建设进度	预计总投资	已投资额	预期收益方式	未来回款安排	开发成本
广州元居房地产开发有限公司	CPPQ-A4-3 地块项目 （长岭雅居建设项目）	2023	2023-2025	-	109.05	59.67	出售	预计于 2027 年 回本	61.46
广州元上房地产开发有限公司	CPPQ-A4-2 地块项目 （长岭雅居建设项目）	2022.8	2022-2024	54.57%	77.06	42.05	出售	预计于 2025 年 回本	42.38
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城广场项目一二三期	2018.11	2018-2024	61.18%	51.80	31.69	出租/出售	预计于 2039 年 回本	24.84
广州元博产业园投资有限公司	知识城广场项目四期	2021.9	2021-2025	29.32%	39.90	11.70	出租/出售	预计于 2032 年 回本	9.33
知识城（广州）投资集团有限公司	三旧改造项目	-	5 年	暂未核定	暂未确定	22.50	出售	-	22.50
广州市启川投资发展有限公司	启川-九龙湖知识塔项目	2020.8	2020-2025	28.64%	60.30	16.83	出租/出售	预计于 2025 年 启动销售工作	18.04
广州元创投资开发有限公司	知识城产业聚集服务中心项目	2021.3	2021-2025	35.67%	44.94	16.03	出租/出售	预计于 2045 年 回本	16.92
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	凯德星贸商务中心项目	2019.12	2019-2024	52.15%	27.00	14.08	出租/出售	预计于 2028 年 回本	15.03
广州市启韵房地产开发有限公司	悦辰花园项目	2020.10	2020-2028	27.60%	85.07	23.48	出售	预计于 2025 年 回本	11.50
广州市启科产业园开发有限公司	C3 产业园项目	2019.4	2019-2023	72.87%	14.30	10.42	出租/出售	预计于 2023 年 启动销售工作	2.32
广州知识城邻里中心开发有限公司	知识城第二邻里中心项目	2020.8	2020-2023	63.00%	3.00	1.89	出租/出售	预计于 2026 年 回本	1.57
广州元鼎房地产开发有限公司	CPPQ-A4-5 地块项目 （长岭雅居建设项目）	2023	2023-2025	-	48.97	26.78	出售	预计于 2027 年 回本	26.78

项目公司	项目名称	开工时间	建设周期	建设进度	预计总投资	已投资额	预期收益方式	未来回款安排	开发成本
广州智体投资运营有限公司	超级邻里中心	-	-	-	35.98	4.43	出租/出售	-	4.43
广州智创产业园投资发展有限公司	智创园	-	-	-	-	-	-	-	0.01
合计					597.37	281.55	-	-	257.11

6、可供出售金融资产/其他非流动金融资产

截至 2019 年末和 2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 143,640.37 万元和 145,294.64 万元，占各期末总资产的比重分别为 6.47%和 5.12%。2021 年 1 月 1 日起，发行人开始执行新金融工具准则，可供出售金融资产科目不再列示，调整至其他非流动金融资产科目。截至 2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产分别为 150,669.09 万元、156,269.09 万元，占总资产的比例分别为 3.00%和 2.17%。报告期内，发行人可供出售金融资产/其他非流动金融资产按公允价值模式进行计量，变化幅度不大。

截至 2022 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	账面余额	减值准备
1	广州市管廊建设投资有限公司	4,034.68	-
2	广州尼尔森市场研究有限公司	360.00	-
3	美赞臣营养品（中国）有限公司	754.15	-
4	广州屈臣氏食品饮料有限公司	1,336.12	-
5	广州屈臣氏个人用品商店有限公司	377.21	-
6	道达尔润滑油（中国）有限公司	5,065.45	-
7	广州开发区国企产业投资基金合伙企业	20,000.00	-
8	广州知识城配电有限公司	2,800.00	-
9	广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	75.00	-
10	广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00	-
11	广州知识城环九龙湖公共设施建设投资有限公司	5,866.48	-
12	广东芯未来一期私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,500.00	-
13	广州永龙投资建设有限公司	100,000.00	-
14	广东星奥科技有限公司项目	500.00	-
15	深圳十沣科技有限公司项目	3,600.00	-
16	广东管辅能源科技有限公司	1,500.00	-
合计		156,269.09	-

7、长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 292,707.06 万元、

299,513.01 万元、623,719.55 万元及 607,310.33 万元，占各期末总资产的比重分别为 13.19%、10.56%、12.42%及 8.44%，主要系对合营、联营企业的股权投资。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 6,805.95 万元，增幅 2.33%，变化不大。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 324,206.54 万元，增幅 108.24%，主要系发行人对广州市凯科星贸房地产开发有限公司、广州科锦投资开发有限公司、广州市越新投资发展有限公司、广州知程瀚合伙企业（有限合伙）、广东科城广亚铝业有限公司等联营企业追加投资，以及对广州市璧湖房地产开发有限公司、广州知识城置业发展有限公司、广州市启日房地产开发有限公司等联营企业在权益法下确认的投资损益所致。2022 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2021 年末减少 16,409.22 万元，减幅 2.63%，变化不大。

最近一年及一期末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	2022 年 9 月末	2021 年末
一、合营企业			
1	广州知识城腾飞科技园开发有限公司	18,004.63	19,666.39
2	华南产业园运营（广州）有限公司	20.00	20.00
合营小计		18,024.63	19,686.39
二、联营企业			
1	广州德信信钢结构有限公司	-	1,257.77
2	拷贝威知识产权运营（广东）有限公司	473.55	473.55
3	广州市凯科星贸房地产开发有限公司	-	58,767.57
4	广州科锦投资开发有限公司	138,000.00	138,000.00
5	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	2,400.00	2,400.00
6	广州樾胜房地产开发有限公司	8,750.00	8,750.00
7	广州黄埔银海光圈眼健康产业有限公司	12,576.00	500.00
8	黄埔轮胎（广州）技术有限公司	1,000.00	-
9	知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	450.00	-
10	穗港城投资(广州)有限公司	168.12	199.13
11	广州市越新投资发展有限公司	44,993.13	44,993.13
12	广州穗新建设投资有限公司	832.73	832.73
13	广州知识城置业发展有限公司	53,966.57	53,959.22
14	广州宝能汽车有限公司	20,980.00	10,000.00

序号	被投资单位	2022 年 9 月末	2021 年末
15	广州知城合创城市更新投资有限公司	246.48	246.48
16	广州知程瀚合伙企业（有限合伙）	26,475.00	26,475.00
17	广州市知更城投资有限公司	397.99	397.99
18	广纳达康（广州）生物科技有限公司	3,798.30	3,798.30
19	上海思佰益仪电股权投资管理有限公司	189.86	189.86
20	广州知邦股权投资基金合伙企业（有限合伙）	29,000.00	5,100.00
21	广纳美康（广州）科技有限公司	5,000.00	-
22	广东科城广亚铝业有限公司	-	25,103.68
23	广州百吉生物制药有限公司	14,000.00	-
24	广州丰博德信置业有限公司	19,269.18	-
25	广州市璧湖房地产开发有限公司	34,408.92	61,356.57
26	广州市满庭芳房地产开发有限公司	60,323.54	59,625.17
27	广州市翡冷翠房地产开发有限公司	65,835.59	65,859.91
28	广州市启日房地产开发有限公司	30,973.35	29,787.15
29	广州市启坤房地产开发有限公司	13,166.40	4,980.53
30	广州新侨教育投资有限公司	1,425.18	979.42
31	中新（广州）能源服务有限公司	185.81	-
联营小计		589,285.70	604,033.16
合计		607,310.33	623,719.55

8、投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 256,808.76 万元、289,561.11 万元、609,149.72 万元和 609,112.14 万元，占各期末总资产的比重分别为 11.57%、10.21%、12.13%和 8.46%。发行人投资性房地产主要为公司用于出租的办公楼、商铺、住宅、厂房、仓库等资产，主要位于广州开发区、天河区等区域，按公允价值模式进行计量。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增加 32,752.35 万元，增幅 12.75%，主要系发行人各物业不断建成并投入使用以及资产增值所致。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 319,588.61 万元，增幅 110.37%，主要系发行人各物业不断建成并投入使用以及资产增值所致。2022 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2021 年末减少 37.58 万元，降幅 0.01%，变化不大。

截至 2022 年 9 月末，发行人重要投资性房地产明细情况如下：

单位：平方米、万元

序号	坐落	权属人	土地面积	建筑面积	入账价值	账面价值
1	广州市黄埔区中新广州知识城南起步区九龙大道以西	知识城（广州）产业投资集团有限公司	55,672.00	191,499.00	87,656.83	202,841.14
2	广州开发区东园五街 1 号商业（自编号东园大厦）	知识城（广州）投资集团有限公司	-	37,792.00	15,886.57	56,796.93
3	中新广州知识城永久快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南（会展中心）	知识城（广州）产业投资集团有限公司	-	45,893.00	51,801.27	43,487.49
4	中新广州知识城永久快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南（知识城广场一期）	知识城（广州）产业投资集团有限公司	-	44,155.00	32,966.33	41,090.31
5	广州市萝岗区九龙镇九龙大道西侧，ZSCN-B2-1-1 地块的商业用房	广州知识城邻里中心开发有限公司	18,000.00	40,100.20	34,728.22	38,394.40
6	黄埔区（中新广州知识城）亿创街 14 号 2-18 层	广州新东园商业中心发展有限公司	-	19,973.48	25,115.90	26,994.21
7	黄埔区（中新广州知识城）亿创街 16 号 3-5 层	广州新东园商业中心发展有限公司	-	3,524.42	3,340.77	4,669.86
8	广州开发区东园五街 6 号商业（自编号东园商业中心）	知识城（广州）投资集团有限公司	7,271.00	24,424.76	12,471.94	28,155.65
9	广州经济技术开发区东江大道 101 号	知识城（广州）投资集团有限公司	15,608.89	35,030.85	2,510.30	24,484.46
10	广州开发区春晖四街 B 栋	知识城（广州）投资集团有限公司	-	15,411.78	5,773.17	19,727.80
11	广州开发区春晖四街 A 栋	知识城（广州）投资集团有限公司	-	15,136.65	-	19,374.91
12	广州市黄埔区（中新广州知识城）腾飞二街 3 号 101 房至 512 房	广州知识城建设开发有限公司	1,308.42	5,988.94	4,786.33	7,742.90
13	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 6-13 层	知识城（广州）建设开发有限公司	-	12,112.32	225.25	7,639.59

截至 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产权证中尚未取得部分情况如下：

单位：平方米

坐落	建筑面积	权属人	产权文件
广州经济技术开发区志诚大道海关办公楼	4,064.00	知识城（广州）投资集团有限公司	《报建审核意见书》
广州经济技术开发区志诚大道海关货验楼	4,513.00	知识城（广州）投资集团有限公司	《报建审核意见书》
广州开发区锦绣路 3 号庇护楼北侧 1-3 楼	1,035.00	知识城（广州）投资集团有限公司	暂未办理产权登记
广州开发区青年路 7 号 1403 房、1404 房、1405 房和 1504 房	431.03	知识城（广州）投资集团有限公司	《资产划拨交接书》
广州经济技术开发区青年路 32 号首层	200.00	知识城（广州）投资集团有限公司	《资产划拨交接书》
广州开发区金碧路 17 号 603 房	81.52	知识城（广州）投资集团有限公司	《广州市房地产权属证明书》
东山区（现越秀区）淘金坑永泰路 15 号 101 房	76.00	广州经济技术开发区商业服务总公司	《广州市房地产权属证明书》

坐落	建筑面积	权属人	产权文件
越秀区东风西路 142 号南油大厦 11 楼	742.52	知识城（广州）投资集团有限公司	《资产划拨交接书》
广州市麓景路 7 号市老干中心东侧 5-6 楼	1,028.68	知识城（广州）投资集团有限公司	《资产划拨交接书》
广州天河加拿大花园东侧棠雅苑 B 座 1 梯 402 室	69.62	广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	《棠雅苑住宅小区公寓认购书》
广州经济技术开发区志诚大道 302 号第 5 层	1,608.82	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》
广州经济技术开发区开发大道 777 号（融汇大厦附楼）	2,593.10	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》
广州开发区东区春晖六街 11 号 201 房	1,515.55	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》
开发区金碧路 89 号之一	39.40	广州经济技术开发区服务贸易公司	《广州市房地产权属证明书》
开发区金碧路 93 号之一	44.02	广州经济技术开发区服务贸易公司	《广州市房地产权属证明书》
广州经济技术开发区永和经济区来安四街 41 号 2-9 层 01-04 房（除 801、802、804）	1,934.92	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》
广州经济技术开发区永和经济区来安四街 43 号 301-601、202-602、203-303	772.01	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》
广州经济技术开发区永和经济区来安四街 59、61、63、65、67、71 号	476.79	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》

9、固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 9,131.40 万元、15,834.47 万元、225,576.60 万元和 220,313.36 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.41%、0.56%、4.49%和 3.06%，整体占比不大。2020 年末，发行人固定资产账面价值较 2019 年末增加 6,703.07 万元，增幅 73.41%，主要系发行人新购置房屋及建筑物所致。2021 年末，发行人固定资产账面价值较 2020 年末增加 209,742.13 万元，增幅 1,324.59%，主要系发行人通过企业合并和在建工程转入的房屋及建筑物大幅增加所致。2022 年 9 月末，发行人固定资产账面价值较 2021 年末减少 5,263.24 万元，减幅 2.33%，变化不大。

10、在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 16,473.04 万元、34,348.10 万元、153,151.42 万元和 164,481.46 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.74%、1.21%、3.05%和 2.28%，整体占比较小。2020 年末，发行人在建工程账面价值较 2019 年末增加 17,875.06 万元，增幅 108.51%，主要系发行人穗港澳出入境大楼项目、一路三水工程项目、H986 扫描设备搬迁工程项目投入增加所致。2021 年末，发行人在建工程账面价值较 2020 年末增加 118,803.32 万元，

增幅 345.88%，主要系发行人穗港澳出入境大楼项目、超级邻里中心项目投入增加所致。2022 年 9 月末，发行人在建工程账面价值较 2021 年末增加 11,330.04 万元，增幅 7.40%，变化不大。

11、无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 1,000.83 万元、1,010.85 万元、119,921.95 万元和 114,682.03 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.05%、0.04%、2.39%和 1.59%，整体占比较小。2020 年末，发行人无形资产账面价值较 2019 年末增加 10.02 万元，增幅 1.00%，变化不大。2021 年末，发行人无形资产账面价值较 2020 年末增加 118,911.10 万元，增幅 11,763.47%，主要系发行人合并广亚铝业所致。2022 年 9 月末，发行人无形资产账面价值较 2021 年末减少 5,239.92 万元，减幅 4.37%，变化不大。

12、商誉

最近三年及一期末，发行人商誉账面价值分别为 0 万元、0 万元、144,077.92 万元和 144,077.92 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.00%、0.00%、2.87%和 2.00%，整体占比较小。2021 年末，发行人商誉账面价值较 2020 年末增加 144,077.92 万元，主要系发行人 2021 年合并广东兆阳生物科技有限公司、知城（广州）建设管理有限公司、广亚铝业有限公司形成的商誉所致，且未发生减值。2022 年 9 月末，发行人商誉账面价值较 2021 年末无变化。

最近一年及一期末，发行人商誉明细如下：

单位：万元

序号	被投资单位	2022 年 9 月末	2021 年末
1	广东兆阳生物科技有限公司	5,00.05	5,00.05
2	知城（广州）建设管理有限公司	15.46	15.46
3	广亚铝业有限公司	143,562.40	143,562.40
合计		144,077.92	144,077.92

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,105,010.05 万元、1,781,644.18 万元、3,496,350.31 万元和 5,296,808.67 万元，其中流动负债分别为 818,898.74 万元、1,451,422.62 万元、2,455,240.95 万元和 3,261,143.92 万元，占各期末总负债的比重分别为 74.11%、81.47%、70.22%和 61.57%；非流动负债分

别为 286,111.31 万元、330,221.56 万元、1,041,109.36 万元及 2,035,664.75 万元，占各期末总负债的比重分别为 25.89%、18.53%、29.78%及 38.43%。

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,261,143.92	61.57	2,455,240.95	70.22	1,451,422.62	81.47	818,898.74	74.11
非流动负债	2,035,664.75	38.43	1,041,109.36	29.78	330,221.56	18.53	286,111.31	25.89
负债总计	5,296,808.67	100.00	3,496,350.31	100.00	1,781,644.18	100.00	1,105,010.05	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,105,010.05 万元、1,781,644.18 万元、3,496,350.31 万元和 5,296,808.67 万元。其中，发行人 2020 年末总负债较 2019 年末增长 676,634.13 万元，同比增幅 61.23%，主要是由于发行人短期借款大幅增长 417,047.29 万元导致。发行人 2021 年末总负债较 2020 年末增长 1,714,706.13 万元，同比增幅 96.24%，主要是由于发行人 2021 年末应付债券和其他流动负债较 2020 年末分别增加 567,000.00 万元和 202,319.81 万元导致，为 2021 年度发行私募公司债、中期票据及超短期融资券。此外，发行人 2021 年末应付账款较 2020 年末增加 350,394.65 万元，主要系发行人增加应付旧改项目款项所致。发行人 2022 年 9 月末总负债较 2021 年末增长 1,800,458.36 万元，同比增幅 51.50%，主要是由于发行人 2022 年 9 月末应付债券和其他流动负债较 2021 年末分别增加 792,735.50 万元和 516,206.88 万元导致，为 2022 年度发行绿色公司债、中期票据及超短期融资券。

报告期内，发行人负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款及长期应付款构成。

表：发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	1,422,566.54	26.86	910,304.32	26.04	676,907.29	37.99	259,860.00	23.52
应付票据	152,400.78	2.88	17,435.82	0.50	-	-	-	-
应付账款	169,365.97	3.20	453,816.89	12.98	103,422.24	5.80	64,480.65	5.84

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	7,053.45	0.13	-	-	2,347.43	0.13	13,400.66	1.21
合同负债	64,927.21	1.23	10,369.19	0.30	-	-	-	-
应付职工薪酬	7,290.79	0.14	9,484.28	0.27	3,309.69	0.19	1,229.27	0.11
应交税费	8,685.88	0.16	10,731.63	0.31	8,717.44	0.49	17,006.26	1.54
其他应付款	602,843.81	11.38	728,203.80	20.83	547,718.53	30.74	462,723.47	41.88
其中：应付利息	-	-	30,895.27	0.88	11,728.55	0.66	5,797.36	0.52
一年内到期的非流动负债	7,482.80	0.14	12,575.20	0.36	9,000.00	0.51	198.44	0.02
其他流动负债	818,526.69	15.45	302,319.81	8.65	100,000.00	5.61	-	-
流动负债合计	3,261,143.92	61.57	2,455,240.95	70.22	1,451,422.62	81.47	818,898.74	74.11
非流动负债：			-	-	-	-	-	-
长期借款	537,769.14	10.15	328,946.60	9.41	279,810.00	15.71	237,600.00	21.50
应付债券	1,359,735.50	25.67	567,000.00	16.22	-	-	-	-
租赁负债	6,948.42	0.13	2,501.31	0.07	-	-	-	-
长期应付款	1,745.48	0.03	1,906.28	0.05	1,198.00	0.07	1,448.00	0.13
递延收益	6,925.90	0.13	12,622.74	0.36	2,791.10	0.16	2,854.53	0.26
递延所得税负债	120,196.79	2.27	125,788.91	3.60	46,422.46	2.61	44,208.78	4.00
其他非流动负债	2,343.52	0.04	2,343.52	0.07	-	-	-	-
非流动负债合计	2,035,664.75	38.43	1,041,109.36	29.78	330,221.56	18.53	286,111.31	25.89
负债合计	5,296,808.67	100.00	3,496,350.31	100.00	1,781,644.18	100.00	1,105,010.05	100.00

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 259,860.00 万元、676,907.29 万元、910,304.32 万元和 1,422,566.54 万元，占各期末总负债的比重分别为 23.52%、37.99%、26.04%和 26.86%。2020 年末，发行人短期借款余额较 2019 年末增加 417,047.29 万元，同比增加 160.49%，主要系增加广州农商行、工商银行、建设银行贷款所致。2021 年末，发行人短期借款余额较 2020 年末增加 233,397.03 万元，同比增加 34.48%，主要系发行人增加广州农商行、农业银行贷款所致。2022 年 9 月末，发行人短期借款余额较 2021 年末增加 512,262.22 万元，同比增加 56.27%，主要系发行人增加招商银行、交通银行贷款所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款结构情况如下：

单位：万元

借款类别	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	3,375.00	49,063.32	-	-
抵押借款	212,970.98	134,206.46	50,000.00	-
保证借款	131,200.00	12,466.79	-	-
信用借款	1,075,020.56	714,567.76	626,907.29	259,860.00
合计	1,422,566.54	910,304.32	676,907.29	259,860.00

2、应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 64,480.65 万元、103,422.24 万元、453,816.89 万元和 169,365.97 万元，占各期末总负债的比重分别为 5.84%、5.80%、12.98%和 3.20%。2020 年末，发行人应付账款余额较 2019 年末增加 38,941.59 万元，增幅为 60.39%，主要系发行人新增计提中国建筑第八工程局有限公司工程款所致。2021 年末，发行人应付账款余额较 2020 年末增加 350,394.65 万元，增幅为 338.80%，主要系发行人增加对科学城（广州）投资集团有限公司、科学城（广州）城市更新集团有限公司的应付旧改项目款项所致。2022 年 9 月末，发行人应付账款余额较 2021 年末减少 284,450.92 万元，减幅为 62.68%，主要系发行人支付旧城改造项目款所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人应付账款前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款总金额的比例	账龄	款项性质	是否关联方
中国建筑第八工程局有限公司华南分公司	29,648.89	17.51	1 年内	工程款	否
广东建邦兴业集团有限公司	16,197.60	9.56	1 年内	工程款	否
中建三局集团有限公司	14,258.06	8.42	1 年内	工程款	否
广州一建建设集团有限公司	6,338.23	3.74	1 年内	工程款	否
中建八局华南建设有限公司	5,171.22	3.05	2-3 年	工程款	否
合计	71,614.01	42.28	-	-	-

截至 2021 年末，发行人应付账款前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款总金额的比例	账龄	款项性质	是否关联方
科学城（广州）投资集团有限公司	183,473.50	40.43	1 年内	旧城改造咨询服务费	是

单位名称	期末余额	占应付账款总金额的比例	账龄	款项性质	是否关联方
科学城（广州）国际贸易有限公司	83,961.51	18.50	1 年内	购货款	否
科学城（广州）城市更新集团有限公司	41,541.50	9.15	1 年内	旧城改造咨询服务费	是
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	17,286.20	3.81	1 年内	购货款	是
广东建邦兴业集团有限公司	16,697.95	3.68	1 年内	工程款	否
合计	342,960.66	75.57	-	-	-

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 462,723.47 万元、547,718.53 万元、728,203.80 万元和 602,843.81 万元，占各期末总负债的比重分别为 41.88%、30.74%、20.83%和 11.38%。2020 年末，发行人其他应付款余额较 2019 年末增加 84,995.06 万元，增幅为 18.37%，主要系新增房地产项目的往来款所致。2021 年末，发行人其他应付款余额较 2020 年末增加 180,485.27 万元，增幅为 32.95%，主要系发行人对广州开发区金融控股集团有限公司、广州市翡冷翠房地产开发有限公司、广州市璧湖房地产开发有限公司等公司的往来款及应付利息增加所致。2022 年 9 月末，发行人其他应付款余额较 2021 年末减少 125,359.99 万元，减幅为 17.21%，变化不大。

最近三年及一期末，发行人其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款项	571,938.74	697,308.53	535,989.98	456,926.12
应付利息	30,905.07	30,895.27	11,728.55	5,797.36
合计	602,843.81	728,203.80	547,718.53	462,723.47

最近三年及一期末，发行人其他应付款款项性质情况如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
往来款（资金拆借）	289,569.88	551,105.92	477,339.77	359,415.59
预分配资金	269,517.77	14,186.65	47,338.65	79,238.40
押金保证金	4,644.22	3,295.37	3,478.74	3,233.46
其他	8,206.87	128,720.59	7,832.82	15,038.66
合计	571,938.74	697,308.53	535,989.98	456,926.12

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元、%

债权单位名称	金额	占其他应付款比例	账龄
广州粤盈贸易有限公司	108,185.00	18.92	2 年内
广州开发区金融控股集团有限公司	100,000.00	17.48	4 年内
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	97,600.00	17.06	5 年内
广州市璧湖房地产开发有限公司	58,811.00	10.28	4 年内
广州市启日房地产开发有限公司	41,747.28	7.30	4 年内
合计	406,343.28	71.05	-

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应付款中带息负债情况如下：

单位：万元

债权单位名称	借款单位	金额	账龄
广州知识城置业发展有限公司	知识城（广州）产业投资集团有限公司	11,882.00	3 年内
广州开发区金融控股集团有限公司	知识城（广州）产业投资集团有限公司	100,000.00	4 年内
广州粤盈贸易有限公司	广亚铝业有限公司	108,185.00	2 年内
广州市启日房地产开发有限公司	中新广州知识城投资开发有限公司	6,800.20	3 年内
合计		226,867.20	-

4、其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、100,000.00 万元、302,319.81 万元和 818,526.69 万元，占各期末总负债的比重分别为 0.00%、5.61%、8.65%和 15.45%。发行人其他流动负债主要由短期债券构成。2020 年末，发行人其他流动负债较 2019 年末增加 100,000.00 万元，主要系发行人发行“20 知识城 SCP001”短期债券所致。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 202,319.81 万元，增幅为 202.32%，主要系发行人发行“21 知识城 SCP001”“21 知识城 SCP002”“21 知识城 SCP003”“21 知识城 SCP004”“21 知识城 SCP005”等短期债券所致。2022 年 9 月末，发行人其他流动负债较 2021 年末增加 516,206.88 万元，增幅为 170.75%，主要系发行人发行“22 知识城 SCP001”“22 知识城 SCP002”“22 知识城 SCP003”等短期债券所致。

5、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 237,600.00 万元、

279,810.00 万元、328,946.60 万元和 537,769.14 万元，占各期末总负债的比重分别为 21.50%、15.71%、9.41%和 10.15%。发行人长期借款主要由质押借款、保证借款、信用借款及抵押借款构成。2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 42,210.00 万元，增幅为 17.77%，主要系发行人质押借款、抵押借款及信用借款增加所致。2021 年末，发行人长期借款余额较 2020 年末增加 49,136.60 万元，增幅为 17.56%，主要系发行人保证借款、抵押借款及信用借款增加所致。2022 年 9 月末，发行人长期借款较 2021 年末增加 208,822.54 万元，增幅为 63.48%，主要系发行人质押借款及抵押借款增加所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款明细情况如下：

单位：万元

借款类别	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	106,451.73	67,400.00	183,460.00	161,300.00
保证借款	68,568.94	61,592.51	15,100.00	37,300.00
信用借款	169,950.00	137,421.83	44,250.00	37,000.00
抵押借款	192,798.47	62,532.26	37,000.00	2,000.00
合计	537,769.14	328,946.60	279,810.00	237,600.00

6、应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、0.00 万元、567,000.00 万元和 1,359,735.50 万元，占各期末总负债的比重分别为 0.00%、0.00%、16.22%和 25.67%。发行人应付债券主要由中期票据和公司债券构成。2021 年末，发行人应付债券余额较 2020 年末增加 567,000.00 万元，主要系发行人发行私募公司债及中期票据所致。2022 年 9 月末，发行人应付债券余额较 2021 年末增加 792,735.50 万元，增幅为 139.81%，主要系发行人发行中期票据及绿色公司债等所致。

7、有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 645,658.44 万元、1,198,737.29 万元、2,313,050.32 万元及 4,207,754.14 万元，占同期末总负债的比例分别为 58.43%、67.28%、66.16%及 79.44%。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,960,335.68 万元，占有息负债余额的比例为 46.59%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 3,190,335.68 亿元，占有息负债余额的比例

为 75.82%。

报告期内发行人有息负债增长较快，年均增长率为 60.70%。2020 年末，发行人有息负债较 2019 年末增长 553,078.85 万元，增幅 85.66%；2021 年末，发行人有息负债较 2020 年末增长 1,114,313.03 万元，增幅 92.96%；2022 年 9 月末，发行人有息负债较 2021 年末增长 1,894,703.82 万元，增幅 81.91%。发行人报告期内有息负债增幅较快，主要是由于发行人承担中新广州知识城区域的开发建设工作，目前中新广州知识城正处于快速发展期，前期开发项目的资金需求较大所致。

发行人 2021 年末资产负债率为 69.61%，发行人按照证监会行业分类属于综合行业，关于行业资产负债率水平测算情况如下：

（1）全国范围内 2019-2021 年度同行业公司债券发债企业的 2021 年末平均资产负债率为 69.98%，高于发行人资产负债率水平。（注：筛选标准为 WIND-债券-多维数据-数据浏览器-债券筛选-“筛选条件：①所属证监会行业名称：大类行业：包含：综合；②起息日期：大于等于 2018，小于等于 2021（即选择 2019-2021 年度发行债券）”-导出到 Excel-按发行人中文名称进行筛选-按发行人总资产规模为权重进行资产负债率加权平均）

（2）广州市内 2019-2021 年度同行业公司债券发债企业的 2021 年末平均资产负债率为 69.96%，高于发行人资产负债率水平。（注：筛选标准为 WIND-债券-多维数据-数据浏览器-债券筛选-“筛选条件：①所属证监会行业名称：大类行业：包含：综合；②起息日期：大于等于 2018，小于等于 2021（即选择 2019-2021 年度发行债券）；③城市：广州”-导出到 Excel-按发行人中文名称进行筛选-按发行人总资产规模为权重进行资产负债率加权平均）

（3）广州经济技术开发区内与发行人经营情况相似企业科学城（广州）投资集团有限公司 2021 年末资产负债率为 71.58%，高于发行人资产负债率水平。

综上所述，发行人 2021 年末资产负债率在行业内属于适中水平，未超过行业平均资产负债率。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,422,566.54	33.81	910,304.32	39.36	676,907.29	56.47	259,860.00	40.25
一年内到期的非流动负债（有息部分）	7,482.80	0.18	12,575.20	0.54	9,000.00	0.75	198.44	0.03
其他流动负债（有息部分）	645,104.86	15.33	245,562.94	10.62	100,000.00	8.34	-	-
长期借款	537,769.14	12.78	328,946.60	14.22	279,810.00	23.34	237,600.00	36.80
应付债券	1,359,735.50	32.31	567,000.00	24.51	-	-	-	-
租赁负债	6,948.42	0.17	2,467.46	0.11	-	-	-	-
其他应付款（有息部分）	226,867.20	5.39	245,485.00	10.61	133,020.00	11.10	148,000.00	22.92
长期应付款（有息部分）	1,279.68	0.03	708.8	0.03	-	-	-	-
合计	4,207,754.14	100.00	2,313,050.32	100.00	1,198,737.29	100.00	645,658.44	100.00

最近一期末，发行人有息负债构成以短期债务为主，短期债务占比 54.71%，短期偿债压力较大的具体原因为发行人增加利率较低的超短期融资券发行规模，置换融资成本较高的有息债务所致。关于本期债券的偿付资金来源及偿债保障措施具体情况详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“三、偿债资金来源及偿债计划”和“四、偿债保障措施”。

截至最近一期末，发行人信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元、%

担保方式	2022 年 9 月末	
	余额	占比
质押借款	109,826.73	2.61
保证借款	199,768.94	4.75
信用借款	3,492,389.02	83.00
抵押借款	405,769.45	9.64
合计	4,207,754.14	100.00

截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)	1-2 年 (含 2 年)	2 年以上	合计
----	------------------	------------------	-------	----

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	1,422,141.79	33.80	130,226.81	3.09	407,966.52	9.70	1,960,335.68	46.59
其中担保借款	-	-	-	-	11,800.00	0.28	11,800.00	0.28
债券融资	530,000.00	12.60	210,000.00	4.99	750,000.00	17.82	1,490,000.00	35.41
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	295,396.12	7.02	2,725.52	0.06	459,297.38	10.92	757,419.02	18.00
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,247,537.91	53.41	342,952.33	8.15	1,617,263.90	38.44	4,207,754.14	100.00

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	660,025.85	592,235.52	672,088.50	1,472,370.30
经营活动现金流出小计	1,870,446.42	1,154,607.04	747,961.69	1,733,280.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,210,420.57	-562,371.52	-75,873.20	-260,909.82
投资活动现金流入小计	163,483.93	45,692.28	46,536.87	17,288.42
投资活动现金流出小计	825,028.22	758,352.15	151,075.00	17,801.73
投资活动产生的现金流量净额	-661,544.29	-712,659.86	-104,538.13	-513.31
筹资活动现金流入小计	4,956,250.24	3,513,256.51	1,251,667.29	415,115.00
筹资活动现金流出小计	2,852,665.80	2,545,755.22	794,790.50	329,421.91
筹资活动产生的现金流量净额	2,103,584.43	967,501.29	456,876.79	85,693.09
现金及现金等价物净增加额	231,835.96	-307,539.67	276,464.03	-175,729.45

1、经营活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为-260,909.82 万元、-75,873.20 万元、-562,371.52 万元及-1,210,420.57 万元。报告期内，发行人最近经营活动产生的现金流量净额均为负，主要系发行人存货中在建项目的支出较大以及新增铝型材业务板块导致现金流出增加所致。

最近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 58,421.13 万元、128,005.76 万元、189,433.73 万元和 472,710.54 万元，占各期营业收入比重分别为26.12%、96.14%、64.55%和91.46%。报告期内，发行人业务开展过程中回款情况较好，获取现金能力逐步提升，整体盈利质量较高。

最近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为

1,413,418.37 万元、538,852.70 万元、390,633.70 万元和 152,799.89 万元，分别占经营活动现金流入的比例为 96.00%、80.18%、65.96%和 23.15%，占比整体呈下降趋势。最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 1,439,691.26 万元、370,245.02 万元、472,204.26 万元和 276,659.82 万元，分别占经营活动现金流出的比例为 83.06%、49.50%、40.90%和 14.79%，占比整体呈波动下降。报告期内，发行人主营业务盈利质量逐步向好，其收到其他与经营活动有关的现金具体明细如下：

单位：万元

明细	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回的经营性往来款	135,893.34	216,603.15	120,454.90	358,976.53
政府补助	1,520.24	10,096.97	470.42	-
理财产品	0.12	120,900.00	398,577.05	1,023,997.41
利息收入	12,300.96	42,482.84	13,537.81	27,101.88
其他零星	3,085.24	550.74	5,812.52	3,342.55
合计	152,799.89	390,633.70	538,852.70	1,413,418.37

由上表可见，发行人其他经营活动现金流入主要由收回的经营性往来款和理财产品收入构成。

发行人的偿债资金来源主要为以下几方面：

（1）自有资金：发行人的偿付资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 22.36 亿元、13.32 亿元、29.35 亿元和 51.69 亿元，净利润分别为 31.52 亿元、9.93 亿元、9.59 亿元和 0.29 亿元。此外，发行人货币资金较为稳定充裕，截至 2022 年 9 月末，货币资金账面价值为 72.88 亿元，可较好支持未来有息负债的偿付，部分有息负债发行人将使用自有资金进行偿还。

（2）贷款置换：截至 2022 年 9 月末，发行人剩余授信额度 217.85 亿元。发行人与多家银行保持合作，授信额度较为充足，财务备用流动性充沛，间接融资渠道畅通，部分有息负债发行人将通过银行贷款置换的方式进行偿付，包括但不限于流动资金贷款、并购贷款等多种形式。

（3）流动资产变现：发行人长期保持稳健的财务政策，注重流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。2019 年-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款分别为 1.62 亿元、2.96 亿元、8.35 亿元

和 14.29 亿元，应收账款金额较大，可变现能力较强。截至 2022 年 9 月末，发行人合并财务报表口径下流动资产为 491.51 亿元，必要时可以通过变现流动资产以补充偿债资金，对有息负债偿付提供一定保障。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-513.31 万元、-104,538.13 万元、-712,659.86 万元和-661,544.29 万元。报告期内，发行人最近投资活动产生的现金流量净额均为负，主要系发行人在建项目持续支出较大以及投资支付的现金增加所致。

发行人投资活动现金流出主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，报告期内分别为 7,000.15 万元、108,626.62 万元、428,532.09 万元和 73,510.82 万元，金额较大，其中主要构成情况如下：

单位：万元

项目名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
长岭雅居项目	1.66	298,493.40	-	-
超级邻里中心项目	-	35,351.00	-	-
钜富中心项目	36,582.94	-	-	-
知识城大厦项目	166.52	29,833.00	-	-
西安电子科技大学广州研究院项目 ZSCKD-D1-1 地块	-	-	68,418.00	-
绿地公寓 T4/T5 栋	140.65	-	-	5,203.00
B9 栋人才公寓	838.41	4,786.00	-	-
穗港澳出入境大楼	9,798.10	11,955.01	17,190.96	376.01
知识城南洋华中学校项目	2,992.78	17,371.56	5,727.50	3.72
国际会议中心项目	5,283.00	-	-	-
东园大厦项目	4,303.00	-	-	-
其他	13,403.76	17,795.01	16,499.15	1,250.42
合计	73,510.82	415,584.98	107,835.61	6,833.15

上述项目预计收益方式及收益回收情况如下：

- （1）长岭雅居项目未来主要用于出售，预计于 2024 年开始产生收益；
- （2）超级邻里中心项目未来主要用于出租和出售，预计于 2023 年开始产生收益；
- （3）钜富中心项目未来主要用于出租和出售，预计于 2022 年开始产生收

益；

（4）知识城大厦项目未来主要用于出租，预计于 2022 年开始产生收益；

（5）广州研究院项目随所属项目公司划出。

（6）绿地公寓项目主要用于出租，已于 2020 年开始产生收益；

（7）人才公寓项目主要用于出租，预计于 2022 年开始产生收益；

（8）穗港澳出入境大楼项目未来主要用于出租，预计于 2022 年开始产生收益；

（9）知识城南洋华中学校项目未来主要用于出租和出售，预计于 2022 年开始产生收益。

上述项目将于近期逐步开始产生收益，能够对发行人未来的盈利能力产生较好的支撑作用，相关项目的投资对发行人本期债券偿付的不会产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 85,693.09 万元、456,876.79 万元、967,501.29 万元及 2,103,584.43 万元。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量持续为正，主要系发行人银行贷款增加以及在银行间市场和交易所市场发行债券等筹集资金增加所致。发行人融资渠道广，融资能力较强，对偿还本期债券募集资金的偿还形成有力保障。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人偿债能力主要指标情况如下：

单位：%

项目	2022 年 1-9 月 /2022 年 9 月末	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
流动比率（倍）	1.51	1.13	1.34	1.70
速动比率（倍）	0.68	0.71	0.63	0.94
资产负债率	73.57	69.61	62.82	49.79
EBITDA 全部债务比	2.64	7.77	12.73	67.38
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.17	2.99	3.86	15.59

1、短期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.70、1.34、1.13 和 1.51，速动比率分别为 0.94、0.63、0.71 和 0.68。报告期各期末，发行人流动比率和速动比

率水平较高。

2、长期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 49.79%、62.82%、69.61%和 73.57%。报告期各期末，发行人资产负债率水平较高，但仍处于合理区间。

最近三年及一期末，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 67.38%、12.73%、7.77%和 2.64%，EBITDA 利息保障倍数分别为 15.59、3.86、2.99 和 1.17。报告期内，EBITDA 全部债务比和 EBITDA 利息保障倍数整体水平有所降低，主要系发行人营业利润降低使得 EBITDA 减少，且利息支出金额有所增加所致。

综上，发行人短期偿债能力和长期偿债能力尚可。发行人土地转让业务和基础设施代建业务具有前期投入大、建设周期长、回款较慢的特点，待项目建成后，未来发行人项目运营管理业务也将大力推进，发行人未来融资能力将有所提升。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期末，发行人盈利情况指标如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	516,872.75	293,455.71	133,150.32	223,633.20
其中：营业收入	516,872.75	293,455.71	133,150.32	223,633.20
二、营业总成本	579,202.54	238,807.97	98,770.50	151,170.70
其中：营业成本	452,224.02	187,787.15	64,340.17	134,441.72
税金及附加	3,799.35	4,779.57	1,824.31	956.82
销售费用	6,468.83	1,508.88	895.51	465.36
管理费用	37,063.97	23,858.42	18,623.82	13,873.27
研发费用	6,941.16	-	-	-
财务费用	72,705.22	20,873.94	13,086.70	1,433.52
资产减值损失	-	-	-	-1,167.44
加：其他收益	845.21	275.05	578.32	471.47
投资收益（损失以“-”号填列）	66,734.69	58,787.02	67,808.95	268,922.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,878.58	55,013.42	61,378.07	135,458.96
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-472.13	-836.75	8,854.74	66,397.46

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-44.37	-4,115.59	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-1,753.08	-1,167.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-102.80	-	0.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,733.61	108,654.67	109,868.75	407,087.17
加：营业外收入	7,884.75	13,911.37	1,510.53	47.91
减：营业外支出	585.02	4,445.98	1,255.03	1,450.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,033.34	118,120.06	110,124.26	405,685.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,911.52	95,870.89	99,256.52	315,160.51
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,869.65	65,586.99	71,604.51	124,578.82
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,781.17	30,283.90	27,652.01	190,581.69

1、营业收入、毛利润、毛利率分析

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 223,633.20 万元、133,150.32 万元、293,455.71 万元和 516,872.75 万元。其中，发行人 2021 年度营业收入较 2020 年度增加 160,305.39 万元，增幅 120.39%，主要系发行人 2021 年合并了广亚铝业有限公司而新增了铝型材业务；发行人 2020 年度营业收入较 2019 年度下降 90,482.88 万元，降幅 40.46%，主要系发行人 2020 年土地转让收入和基础设施代建收入大幅减少所致。

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 89,191.48 万元、68,810.15 万元、105,668.56 万元和 64,648.73 万元。其中，发行人 2021 年度营业毛利润较 2020 年度增加 36,858.41 万元，增幅 53.57%，主要系发行人 2021 年新增了铝型材业务所致。

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 39.88%、51.68%、36.01% 和 12.51%。其中，发行人 2022 年 1-9 月毛利率偏低，主要系发行人土地转让业务收入占比降低以及毛利率较低的铝型材业务收入占比大幅提升所致；发行人 2021 年度毛利润率较 2019 年有所下降，主要系新增了毛利率较低的铝型材业务所致；发行人 2020 年度毛利润率较 2019 年有明显提升，主要系土地转让业务占比较高且土地转让业务毛利率同比增长所致。

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 15,772.15 万元、32,606.03 万元、46,241.24 万元和 123,179.18 万元，占各期营业收入比重分别为 7.05%、24.49%、15.75%和 23.83%，主要由管理费用和财务费用构成。报告期内，发行人期间费用随业务开展呈上升态势，其中财务费用有所上升主要系发行人有息债务规模上升所致。

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	6,468.83	1.25	1,508.88	0.51	895.51	0.67	465.36	0.21
管理费用	37,063.97	7.17	23,858.42	8.13	18,623.82	13.99	13,873.27	6.20
研发费用	6,941.16	1.34	-	-	-	-	-	-
财务费用	72,705.22	14.07	20,873.94	7.11	13,086.70	9.83	1,433.52	0.64
合计	123,179.18	23.83	46,241.24	15.75	32,606.03	24.49	15,772.15	7.05

3、投资收益分析

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 268,922.94 万元、67,808.95 万元、58,787.02 万元和 66,734.69 万元，分别占各期利润总额的比例分别为 66.29%、61.57%、49.77%和 554.58%。

其中，2020 年度，发行人投资收益较 2019 年度减少 201,113.99 万元，减幅为 74.78%，主要是由于发行人 2019 年度土地转让业务中，通过股权转让土地“ZSCN-C1-3 地块/粤（2017）广州市不动产权第 06600055 号”给广州市万景房地产有限公司，从而产生了 128,724.60 万元投资收益所致。

2022 年 1-9 月，发行人投资收益较 2021 年 1-9 月增加 45,567.84 万元，增幅为 215.28%，主要是由于发行人收到广州峻森投资有限公司股权的分红及出售收益所致。

2019-2021 年度，发行人投资收益主要来源于以下投资企业：

单位：万元

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州市启日房地产开发有限公司	14,317.16	11,261.48	-8,274.89
广州知识城置业发展有限公司	7,601.94	2,495.39	55,440.06

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	5,596.45	26,595.14	24,674.34
广州市满庭芳房地产开发有限公司	2,551.78	69.42	33,414.79
合计	55,346.57	42,955.53	131,391.23

以投资企业主要系房地产项目公司，随着房地产项目的逐步销售，为发行人于报告期内带来了较大的投资收益。目前相关房地产项目已基本售完，故上述企业未来能够给予发行人的投资收益不具备可持续性。然而，发行人报告期内投资了部分具有良好发展前景的优质企业，预计能够为其未来投资收益的来源提供较好的支撑。

截至 2022 年 9 月末，发行人重要的投资企业期末余额情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	2022 年 9 月末	2021 年末
1	广州科锦投资开发有限公司	138,000.00	138,000.00
2	广州百吉生物制药有限公司	14,000.00	-
3	广州黄埔银海光圈眼健康产业有限公司	12,576.00	500.00
4	广州市越新投资发展有限公司	44,993.13	44,993.13
5	广州知邦股权投资基金合伙企业（有限合伙）	29,000.00	5,100.00

其中，广州科锦投资开发有限公司成立于 2021 年 9 月 29 日，系为积极响应省委、市委和区委区政府大力发展鱼珠片区的战略部署由区属国企合资设立，主要负责广东广州市黄埔区湾区国际创新中心项目（以下简称“湾区国际创新中心项目”）开发。湾区国际创新中心项目地处临港经济区板块，紧邻天河金融城板块，未来将建设成为拥有约 500 米超高层地标建筑，涵盖高端酒店、超甲级办公和创意办公、商业的地标综合体。本项目开发周期为 6 年，计划从第 4 年起进入销售期产生回款，预计未来能够产生较为可观的经济效益。

广州百吉生物制药有限公司（以下简称“百吉生物”）成立于 2016 年 9 月 21 日，系华南地区最大的免疫细胞药物商业化生产基地。目前该基地已建成并试产，将成为面向中国市场的重要载体，主要用于基于 CAR-T/TCR-T 等平台布局的多管线细胞药物的研发、转化及生产。百吉生物拥有行业最先进的生产质控设备，可将生物科研前沿技术和成果快速产业化，有助于为全球细胞免疫发展和新技术的临床应用做出贡献，未来发展前景良好。

广州黄埔银海光圈眼健康产业有限公司（以下简称“银河眼健康”）成立于 2021 年 12 月 20 日，主营业务为眼科医疗服务。银河眼健康系银海光圈集团体系内眼科医疗服务主要运营主体，其引进了国内知名医疗团队，为国内外患者提供高端化定制服务，具有良好的市场发展前景。

广州市越新投资发展有限公司成立于 2021 年 9 月 29 日，主要负责 JLXC-H5-1 地块的开发建设。该地块位于中新国际科技创新合作示范区，示范区的投资和建设有助于将知识城打造为高水平科技创新载体和平台，有助于加快知识城重点创新平台项目建设，具有重要的区域效益与战略意义。

广州知邦股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2021 年 12 月 3 日，系发行人与江西正邦科技股份有限公司合资新设产业基金。产业基金成立后拟投资于广州市黄浦区优质农业企业，将引进及培育广州市黄浦区有核心竞争力、有发展前景、有区域产业带动力的农业企业，深入推进农业供给侧结构性改革，为出资人创造稳定回报的同时，兼顾社会效益。

以上企业能够在未来为发行人投资收益的来源提供重要支撑。

此外，发行人作为总部设在中新广州知识城的唯一区属国企集团，成为参与中国-新加坡国家级双边合作项目的最主要载体，承担了中新广州知识城区域内主要的建设任务。过往发行人主要以参股的形式参与知识城区域内的房地产项目建设，报告期内发行人承接了区内部分优质房地产项目，故未来发行人房地产开发业务板块的营收增加将有效对冲其来源于房地产项目的投资收益减少部分。整体来看将优化发行人利润组成结构，增强发行人整体盈利能力。

发行人对其企业进行投资的决策过程时，会认真评估和全面考虑项目的投资风险，在最终形成的投资方案中落实风险分析及控制方案。投资项目实施单位和监管部门将根据各自的职责，定期排查项目风险，严密监控，及时预警，并尽快落实各项预防和化解风险的对策措施。

综上所述，发行人重要投资企业不存在重大经营异常，且根据发行人提供的投资管理制度，发行人对投资事项制定了包括形成风险分析和控制方案、定期排查项目风险、严密监控、及时预警等风控措施，发行人预计以上投资事项会对未来投资收益形成一定支撑。此外，随着发行人业务转型的逐步落实，其利润组成结构将得到优化，对非经常性损益的依赖程度将有所降低，上述事项

对发行人偿债能力产生的不利影响较小。

（六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

1、发行人的母公司情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人的母公司情况

序号	母公司名称	与本公司的关系
1	广州经济技术开发区管理委员会	控股股东、实际控制人

2、发行人的子公司情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人的子公司情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
1	知识城（广州）城市开发投资集团有限公司（曾用名：广州智盛投资有限公司）	广东广州	企业管理咨询服务等	100.00		投资设立
2	知识城(广州)建设开发集团有限公司（曾用名：广州知识城建设开发有限公司）	广东广州	建筑装饰和其他建筑业	100.00		投资设立
3	知识城(广州)产业投资集团有限公司	广东广州	商务服务业	100.00		非同一控制下的企业合并
4	知识城(广州)商旅服务集团有限公司（曾用名：广州智成置业投资发展有限公司）	广东广州	房地产业	100.00		投资设立
5	知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	广东广州	农业	100.00		非同一控制下的企业合并
6	知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东广州	商务服务业	51.00		非同一控制下的企业合并
7	知识城华南海（广州）控股集团有限公司（曾用名：广州保税区国展资产管理有限公司）	广东广州	投资与资产管理	100.00		同一控制下的企业合并
8	知识城（广州）融资租赁有限公司	广东广州	金融业	65.00		非同一控制下的企业合并
9	知识城(广州)创业投资基金管理有限公司（曾用名：知识城（广州）金融服务有限公司）	广东广州	金融服务业	100.00		非同一控制下的企业合并
10	知识城(广州)科技产业服务有限公司（曾用名：广州商慧投资顾问有限公司）	广东广州	招商引资	100.00		投资设立
11	广州保税物流中心有限公司	广东广州	其它仓储业	100.00		投资设立
12	中新广州知识城投资开发有限公司	广东广州	商务服务业	50.00		投资设立
13	广州元鼎房地产开发有限公司	广东广州	房地产开发经营		100.00	投资设立
14	广州元上房地产开发有限公司	广东广州	房地产开发经营		100.00	投资设立
15	广州元居房地产开发有限公司	广东广州	房地产开发经营		100.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
16	广州市启韵房地产开发有限公司	广东广州	房地产开发经营		75.50	同一控制下企业合并
17	知城（广州）建设管理有限公司	广东广州	工程管理		100.00	非同一控制下企业合并
18	知城（广州）建设开发有限公司	广东广州	房屋建筑业		100.00	投资设立
19	广州智泰贸易有限公司	广东广州	钢材等大宗商品批发		60.00	投资设立
20	广州智创产业园投资发展有限公司	广东广州	房地产开发经营		100.00	同一控制下企业合并
21	广州元博产业园投资有限公司	广东广州	房地产开发经营		100.00	投资设立
22	广州元创投资开发有限公司	广东广州	房地产开发经营		100.00	投资设立
23	广东兆阳生物科技有限公司	广东广州	房地产租赁经营		100.00	非同一控制下企业合并
24	广州钜富创业服务有限公司	广东广州	房地产开发经营	70.00		投资设立
25	广州智慧城市运营管理有限公司	广东广州	园区管理服务		100.00	投资设立
26	知识城（广州）城市运营管理有限公司	广东广州	物业管理		75.50	投资设立
27	广州智埔科技有限公司	广东广州	房地产开发经营	51.00		投资设立
28	广州知识城邻里中心开发有限公司	广东广州	商业地产开发运营		88.19	投资设立
29	广州新东园商业中心发展有限公司	广东广州	酒店公寓开发运营		100.00	投资设立
30	广州智体投资运营有限公司	广东广州	体育地产开发运营		100.00	投资设立
31	广州市凯科星贸房地产开发有限公司	广东广州	商业地产开发运营	78.80		非同一控制下企业合并
32	知城（广州）酒店管理有限公司	广东广州	酒店、餐饮业务		100.00	投资设立
33	广州科云文旅发展有限公司	广东广州	服务类		51.00	投资设立
34	知识城（广州）投资集团城市更新投资发展有限公司	广东广州	三旧改造	100.00		投资设立
35	广州科学城文化教育投资有限公司	广东广州	现代农业		100.00	托管
36	广州市知凯投资有限公司	广东广州	投资服务		100.00	投资设立
37	广亚铝业有限公司	广东佛山	加工铝型材		51.00	非同一控制下企业合并
38	佛山市广成铝业有限公司	广东佛山	加工铝型材		51.00	非同一控制下企业合并
39	临沂市骏富金属制品有限公司	广东临沂	加工铝型材		51.00	非同一控制下企业合并
40	佛山市广亚铝模科技有限公司	广东佛山	加工铝模板		51.00	非同一控制下企业合并
41	佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	广东佛山	加工铝门窗		51.00	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
42	佛山市南海骏富金属制品有限公司	广东佛山	履型材贸易		51.00	非同一控制下企业合并
43	香港港亚国际有限公司	香港	履型材贸易		51.00	非同一控制下企业合并
44	广东广亚控股有限公司	广东佛山	履型材贸易		51.00	非同一控制下企业合并
45	广东科城广亚铝业有限公司	广东广州	履型材贸易		51.00	非同一控制下企业合并
46	广州华南海物业管理有限公司	广东广州	物业租赁、物业管理		100.00	投资设立
47	广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	广东广州	物业租赁		100.00	投资设立
48	广州金保投资管理有限公司	广东广州	投资与资产管理	100.00		投资设立
49	广州保税区报关储运有限公司	广东广州	仓储服务		54.86	投资设立
50	广州华南海股份有限公司	广东广州	物业租赁		59.82	投资设立
51	广州开发区货检管理服务有限公司	广东广州	车场服务、装卸服务		82.85	投资设立
52	广州开发区报关行有限公司	广东广州	代理报关		82.85	投资设立
53	广州市龙狮房地产开发有限公司	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
54	广州市启川投资发展有限公司	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
55	广州市启晟产业园区运营管理有限公司	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
56	广州市启珺投资发展有限公司	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
57	广州市启科产业园开发有限公司	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
58	广州市启昇产业园开发有限公司	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
59	广州市启旺房地产开发有限公司	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
60	广州市启希房地产开发有限公司	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
61	广州市万鑫投资开发有限公司	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
62	卓越软件转移咨询服务(广州)有限公司	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
63	广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
64	知城（广州）酒店投资有限公司	广东广州	商务服务业		100.00	投资设立

3、发行人的合营和联营企业情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人的合营和联营企业情况

序号	公司名称	与本公司的关系
1	华南产业园运营（广州）有限公司	合营企业
2	广州知识城腾飞科技园开发有限公司	合营企业

序号	公司名称	与本公司的关系
3	广州德尔信钢结构有限公司	联营企业
4	拷贝威知识产权运营（广东）有限公司	联营企业
5	广州市凯科星贸房地产开发有限公司	联营企业
6	广州科锦投资开发有限公司	联营企业
7	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	联营企业
8	广州樾胜房地产开发有限公司	联营企业
9	广州黄埔银海光圈眼健康产业有限公司	联营企业
10	黄埔轮胎（广州）技术有限公司	联营企业
11	知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	联营企业
12	穗港城投资(广州)有限公司	联营企业
13	广州市越新投资发展有限公司	联营企业
14	广州穗新建设投资有限公司	联营企业
15	广州知识城置业发展有限公司	联营企业
16	广州宝能汽车有限公司	联营企业
17	广州知城合创城市更新投资有限公司	联营企业
18	广州知程瀚合伙企业（有限合伙）	联营企业
19	广州市知更城投资有限公司	联营企业
20	广纳达康（广州）生物科技有限公司	联营企业
21	上海思佰益仪电股权投资管理有限公司	联营企业
22	广州知邦股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
23	广纳美康（广州）科技有限公司	联营企业
24	广州百吉生物制药有限公司	联营企业
25	广州丰博德信置业有限公司	联营企业
26	广州市璧湖房地产开发有限公司	联营企业
27	广州市满庭芳房地产开发有限公司	联营企业
28	广州市翡冷翠房地产开发有限公司	联营企业
29	广州市启日房地产开发有限公司	联营企业
30	广州市启坤房地产开发有限公司	联营企业
31	广州新侨教育投资有限公司	联营企业
32	中新（广州）能源服务有限公司	联营企业

4、发行人的其他关联方情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人的其他关联方情况

序号	公司名称	与本公司的关系
1	广州尼尔森市场研究有限公司	本公司的被投资单位
2	道达尔润滑油（中国）有限公司	本公司的被投资单位
3	广州保税区维达斯公司	本公司的被投资单位
4	广州经济技术开发区出口产品发展公司	本公司的被投资单位
5	广州经济技术开发区贸易发展公司	本公司的被投资单位
6	广州保税区金兴国际贸易公司	本公司的被投资单位
7	广州保税区维达斯国际贸易有限公司	本公司的被投资单位
8	广州经济技术开发区狮子洋企业公司	本公司的被投资单位
9	广州经济技术开发区东江集装箱仓码公司	本公司的被投资单位
10	广州开发区商业进出口贸易公司	本公司的被投资单位
11	广州开发区旅游公司	本公司的被投资单位
12	深圳（广州市经济技术开发区）商发公司	本公司的被投资单位
13	广州经济技术开发区华南海科技产品开发有限公司	本公司的被投资单位
14	广州经济技术开发区商业进出口贸易公司	本公司的被投资单位
15	广州经济技术开发区货检场服务公司	本公司的被投资单位
16	广州经济技术开发区东园宾馆	本公司的被投资单位
17	广州华南智能科技有限公司	本公司的被投资单位
18	广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	本公司的被投资单位
19	Knowledge City Pte. Ltd	孙公司的股东
20	广州高新区投资集团有限公司	子公司的股东
21	广州百佳超级市场有限公司	本公司的被投资单位
22	广州高新区投资集团有限公司	母公司的投资单位
23	广州开发区产业基金投资集团有限公司	母公司的投资单位
24	广州知城合创城市更新投资有限公司	联营企业的子公司
25	广州开发区控股集团有限公司	母公司的投资单位
26	凯德管理（上海）有限公司	与子公司同一法人
27	重庆凯德古渝雄关置业有限公司	与子公司同一法人
28	广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	联营企业的子公司
29	佛山市锦晟商贸有限公司	其他关联方
30	广亚铝业（香港）有限公司	其他关联方

序号	公司名称	与本公司的关系
31	佛山市湘融金属材料有限公司	其他关联方
32	佛山市南海区和喜金属材料有限公司	其他关联方
33	上海喜晟金属材料有限公司	其他关联方
34	广东映红园林工程有限公司	其他关联方
35	临沂富腾金属材料有限公司	其他关联方
36	广西广银铝业有限公司	参股企业
37	甘肃广银铝业有限公司	其他关联方
38	山东广银铝业有限公司	其他关联方
39	宁夏广银铝业有限公司	其他关联方
40	安徽广银铝业有限公司	其他关联方
41	江西广银铝业有限公司	其他关联方
42	广州科学城蓝色经济投资有限公司	其他关联方
43	广东德辰铝业有限公司	其他关联方
44	黎洁贞	其他关联方
45	科学城（广州）投资集团有限公司	与本集团同一法人
46	科学城（广州）城市更新集团有限公司	与本集团同一法人

2019-2021 年度，发行人主要关联交易如下：

5、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：发行人采购商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
屈臣氏饮料有限公司	办公费	-	-	-
广州高新区投资集团有限公司	劳务派遣费	-	-	32.08
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	租赁	25.73	-	-
广东科城广亚铝业有限公司	材料采购	8,299.24	-	-
上海喜晟金属材料有限公司	材料采购	3,019.15	-	-
宁夏广银铝业有限公司	材料采购	131.79	-	-
科学城（广州）投资集团有限公司	旧城改造咨询服务费	183,473.50	-	-
科学城（广州）城市更新集团有限公司	旧城改造咨询服务费	41,541.50	-	-

表：发行人销售商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州峻森投资有限公司	劳务费	113.24	278.48	148.38
广州峻和投资有限公司	劳务费	-	37.74	18.87
广州穗新建设投资有限公司	劳务费		-	20.47
广州尼尔森市场研究有限公司	管理费		-	186.43
广州百佳超级市场有限公司	管理费	-	49.42	94.46
广州德尔信钢结构有限公司	代理报关报检业务	-	-	0.33
广州知城合创城市更新投资有限公司	三旧改造业务收入	2,358.49	-	-
广州峻森投资有限公司	董事费	18.87	-	-
广州峻和投资有限公司	董事费	18.87	-	-
广州新侨教育投资有限公司	会议服务	14.15	-	-
广州新侨教育投资有限公司	租赁	74.39	-	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	外派人员服务费用	120.87	-	-
广东科城广亚铝业有限公司	铝材销售	17,339.17	-	-
广东科城广亚铝业有限公司	铝模板销售	205.12	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	铝材销售	258.22	-	-

发行人上述关联交易均按照公司相关关联交易管理制度履行相关审批程序，对公司正常经营不会构成不利影响。

6、应收/应付关联方款项

表：发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：	-	-	-	-	-	-
穗港城投资（广州）有限公司	17.00	-	-	-	-	-
广州新侨教育投资有限公司	74.39	-	-	-	-	-
广东科城广亚铝业有限公司	16,037.80	41.70	-	-	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	6,934.08	312.03	-	-	-	-

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州科学城蓝色经济投资有限公司	188.40	0.44	-	-	-	-
合计	23,251.67	354.16	-	-	-	-
预付账款：	-	-	-	-	-	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	-	-	2.38	-	-	-
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	1.82	-	1.82	-	-	-
宁夏广银铝业有限公司	32.84	-	-	-	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	3.85	-	-	-	-	-
合计	38.51	-	4.21	-	-	-
其他应收款：	-	-	-	-	-	-
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	198.33	-	167.43	-	121.08	-
广州市满庭芳房地产开发有限公司	110.13	-	110.13	-	89.07	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	61.00	-	8,146.20	-	-	-
广州峻森投资有限公司	2,663.51	-	2,663.51	-	12,563.51	-
广州峻和投资有限公司	-	-	638.07	-	638.07	-
广州经济技术开发区贸易发展公司	3,860.13	3,860.13	3,850.13	3,850.13	3,850.13	3,850.13
广州经济技术开发区商业进出口贸易公司	1,152.17	1,152.17	1,121.17	1,121.17	1,121.17	1,121.17
广州经济技术开发区狮子洋企业公司	2,379.25	2,379.25	2,379.25	2,379.25	2,379.25	2,379.25
深圳（广州市经济技术开发区）商发公司	202.15	202.15	202.15	202.15	202.15	202.15
广州经济技术开发区华南海科技产品开发有限公司	126.66	126.66	126.66	126.66	126.66	126.66
广州经济技术开发区东园宾馆	-	-	473.67	473.67	578.85	578.85
广州开发区旅游公司	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
广州保税区维达斯公司	20.85	20.85	20.85	20.85	20.85	20.85
广州华南智能科技有限公司	105.00	-	105.00	-	60.00	-
广州高新区投资集团有限公司	-	-	22,500.00	-	22,500.00	-
广州屈臣氏食品饮料有限公司	0.03	-	0.02	-	-	-

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州保税区金兴国际贸易公司	34.09	34.09	74.52	74.52	74.52	74.52
广州知誉城市更新有限公司	-	-	600.00	-	-	-
凯德管理（上海）有限公司	66,000.00	-	140,000.00	-	-	-
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	-	60,000.00	-	-	-
广州开发区产业基金投资集团有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	5,599.55	-	-	-	-	-
广州市越新投资发展有限公司	74,935.51	-	-	-	-	-
上海重达实业发展有限公司	45,000.00	-	-	-	-	-
昆山昆安置业有限公司	69,100.00	-	-	-	-	-
广州市知更城投资有限公司	16,964.38	-	-	-	-	-
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	34,010.39	37.41	-	-	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	3,194.07	3.51	-	-	-	-
广东德辰铝业有限公司	8,396.54	9.24	-	-	-	-
广西广银铝业有限公司	110.69	110.69	-	-	-	-
宁夏广银铝业有限公司	91.56	86.79	-	-	-	-
安徽广银铝业有限公司	59.94	59.26	-	-	-	-
江西广银铝业有限公司	50.72	38.60	-	-	-	-
甘肃广银铝业有限公司	11.87	11.87	-	-	-	-
山东广银铝业有限公司	0.80	0.80	-	-	-	-
广西广银商务有限公司	0.04	0.04	-	-	-	-
上海喜晟金属材料有限公司	0.01	0.01	-	-	-	-
合计	424,640.84	8,334.97	263,380.22	8,449.87	44,526.77	8,555.04
应收利息：						
凯德管理（上海）有限公司	909.63	-	2,580.21	-	-	-
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	-	-	114.41	-	-	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	-	-	201.17	-	-	-

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州开发区产业基金投资集团有限公司	1,000.00	-	-	-	-	-
上海重达实业发展有限公司	543.75	-	-	-	-	-
昆山昆安置业有限公司	74.46	-	-	-	-	-
合计	2,527.84	-	2,895.79	-	-	-

表：发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款：			
广州市满庭芳房地产开发有限公司	41,671.26	41,671.26	41,671.26
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	97,600.00	91,600.00	94,000.00
广州市璧湖房地产开发有限公司	89,861.00	89,861.00	59,961.00
广州市启日房地产开发有限公司	51,239.82	60,943.85	15,000.00
广州经济技术开发区货检场服务公司	-	149.78	149.78
广州高新区投资集团有限公司	-	54,417.06	0.00
广州经济技术开发区东江集装箱仓码公司	196.66	196.66	196.66
广州知城合创城市更新投资有限公司	-	2,500.00	-
广州开发区控股集团有限公司	100,000.00	100,000.00	-
广州知识城置业发展有限公司	51,453.82	63,091.20	138,771.20
广州经济技术开发区东园宾馆	4.76	-	56.48
广州开发区商业进出口贸易公司	6.45	5.28	-
广州市启坤房地产开发有限公司	20,697.78	17,784.53	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	-	4.33	-
广州德尔信钢结构有限公司	-	4,700.00	-
广东德辰铝业有限公司	18,000.00	-	-
广东科城广亚铝业有限公司	34,234.85	-	-
广亚铝业（香港）有限公司	23,254.00	-	-
佛山市湘融金属材料有限公司	19,202.01	-	-
广西广银铝业有限公司	156.56	-	-
黎洁贞	1,000.00	-	-
宁夏广银铝业有限公司	78.74	-	-

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	6,695.23	-	-
合计	555,352.93	526,924.96	349,806.38
应付账款：			
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	10,076.81	-	-
广东科城广亚铝业有限公司	9,584.72	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	266.11	-	-
科学城（广州）投资集团有限公司	183,473.50	-	-
科学城（广州）城市更新集团有限公司	41,541.50	-	-
合计	244,942.64	-	-
应付利息：			
广州知识城置业发展有限公司	2,645.29	1,905.34	798.90
合计	2,645.29	1,905.34	798.90
长期应付款：			
广州穗新建设投资有限公司	750.00	750.00	750.00
合计	750.00	750.00	750.00

表：发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入：			
广州峻森投资有限公司	80,000.00	2021-11-26	2021-12-16
广州峻森投资有限公司	20,000.00	2021-11-26	2021-12-16
广州知识城置业发展有限公司	9,000.00	2021-7-27	-
广州知识城置业发展有限公司	4,400.00	2021-7-27	-
凯德管理（上海）有限公司	10,000.00	2020-2-27	2021-2-26
凯德管理（上海）有限公司	60,000.00	2020-6-29	2021-6-28
凯德管理（上海）有限公司	20,000.00	2020-7-31	2021-7-30
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	60,000.00	2020-2-25	2021-2-26
昆山昆安置业有限公司	70,000.00	2021-11-23	2021-12-28
拆出：			
广州峻森投资有限公司	80,000.00	2021-11-26	2021-12-16
广州峻森投资有限公司	20,000.00	2021-11-26	2021-12-16
广州开发区产业基金投资集团有限公司	20,000.00	2020-2-24	-

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海重达实业发展有限公司	45,000.00	2021-9-23	2022-9-22
凯德管理（上海）有限公司	16,000.00	2021-9-25	2022-9-24
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2021-12-10	2022-12-9
昆山昆安置业有限公司	94,100.00	2021-11-23	2022-11-22
昆山昆安置业有限公司	45,000.00	2021-12-17	2022-12-16

（七）对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额 231,000.00 万元，占期末净资产 12.14%，被担保人经营情况良好，发行人代偿风险较小。具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保人	债权人	担保金额	借款余额	起始日	到期日
1	知识城（广州）产业投资集团有限公司	广州高新区投资集团有限公司	国家开发银行	118,000.00	53,400.00	2015 年 10 月	2030 年 10 月
2	知识城（广州）产业投资集团有限公司	科学城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行	113,000.00	49,500.00	2016 年 5 月	2031 年 4 月
合计				231,000.00	102,900.00	-	-

（八）未决诉讼、仲裁、行政处罚情况

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚情况。

（九）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产为 979,940.84 万元，占发行人净资产比例为 51.50%，具体情况如下：

单位：万元

受限资产名称	账面价值	受限原因
货币资金	206,584.86	复垦款、久悬户、保证金等
存货	590,603.83	抵押借款
长期股权投资	61,100.00	质押借款
投资性房地产	121,652.15	抵押借款
合计	979,940.84	-

注 1：根据发行人与农业银行签署的《权利质押合同（编号：44100420210003801）》，以发行人持有知识城（广州）商旅服务集团有限公司（曾用名：广州智成置业投资发展有限公司）100.00%的股权作为质押，质押期间为 2021 年 7 月 30 日至 2028 年 6 月 21 日，被担保的主债权本金金额为 46,600 万元；

注 2：根据发行人与民生银行签署的《质押合同（编号：公质字第 ZH2200000025512 号）》，以发行人持有广州钜富创业服务有限公司 70.00%的股权作为质押，质押期间为 2022 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日，

被担保的主债权本金金额为 14,500 万元。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元《知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）信用评级报告》（中鹏信评【2023】第 Z【390】号 01）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的债项评级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司总债务规模持续攀升，在建房地产项目尚有较大的资金缺口，面临较大的资金和债务压力及一定的或有负债风险。受业务规模扩张、资金需求扩大影响，截至 2022 年 9 月末，公司总债务规模持续攀升至 495.02 亿元，现金短期债务比仅为 0.3，主要在建房地产项目尚需投资 325.79 亿元，近年公司经营活动现金流持续净流出，随着广州开发区及中新广州知识城建设推进，作为区域开发建设重要主体，公司还需投入大量建设资金，资金及债务压力较大。截至 2022 年 9 月末，公司对外担保余额为 8.00 亿元，被担保方与公司均属于同一实际控制人，且均未设置反担保措施。

2、公司存在一定的商誉减值风险。2021 年公司合并广亚铝业有限公司等子公司，增加公司商誉账面价值 14.41 亿元，2021 年广亚铝业实现营业收入为 69.45 亿元，净利润为-1.06 亿元，若未来被并购企业经营业绩不达预期，公司将面临一定的商誉减值风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，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，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行人须向中证鹏元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。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，中证鹏元将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人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。

如发行人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。

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

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及其下属子公司合计获得 413.89 亿元的银行授信额度，其中未使用授信额度为 217.85 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农商行	25.00	24.97	0.04
知识城（广州）投资集团有限公司	工商银行	14.30	6.90	7.40
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行	4.99	4.99	-
知识城（广州）投资集团有限公司	建设银行	10.00	10.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	中信银行	4.00	4.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	招商银行	3.00	1.00	2.00
知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行	1.00	1.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	华夏银行	3.00	3.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	浙商银行	1.80	-	1.80
知识城（广州）投资集团有限公司	交通银行	3.00	3.00	-

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
知识城（广州）投资集团有限公司	光大银行	11.70	11.70	-
知识城（广州）投资集团有限公司	澳门国际银行	2.40	1.90	0.50
知识城（广州）投资集团有限公司	广发银行	2.00	2.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	兴业银行	3.55	3.55	-
知识城（广州）投资集团有限公司	民生银行	5.95	5.75	0.20
知识城（广州）投资集团有限公司	浦发银行	3.50	3.50	-
知识城（广州）投资集团有限公司	新韩银行	1.00	1.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	中国银行	5.00	5.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	华兴银行	10.00	-	10.00
知识城（广州）投资集团有限公司	渤海银行	2.00	-	2.00
知识城（广州）投资集团有限公司	宁波银行	2.00	0.74	1.26
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行	10.00	8.50	1.50
知识城（广州）投资集团有限公司	农业银行	4.66	4.66	-
知识城（广州）投资集团有限公司	华润银行	3.00	3.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	东莞银行	-	-	-
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行	4.77	4.77	-
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行	5.00	-	5.00
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行	8.33	8.33	-
知识城（广州）投资集团有限公司	华商银行	3.00	3.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	韩亚银行	2.00	2.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	顺德农商行	5.00	5.00	-
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行	1.00	-	1.00
知识城（广州）投资集团有限公司	大丰银行	5.00	-	5.00
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行	2.83	2.83	-
知识城（广州）产业投资集团有限公司	银团贷款（兴业银行、平安银行、交通银行、中国银行）	39.00	3.25	35.75
广州市启韵房地产开发有限公司	银团贷款（建设银行、中信银行、交通银行、工商银行）	41.50	4.49	37.01
知识城（广州）融资租赁有限公司	厦门国际银行	0.55	0.53	0.02
知识城（广州）融资租赁有限公司	国民银行	0.40	0.33	0.07
知识城（广州）融资租赁有限公司	光大银行	1.00	0.97	0.03
知识城（广州）融资租赁有限公司	顺德农商银行	0.50	0.28	0.22
知识城（广州）融资租赁有限公司	长沙银行	0.40	-	0.40
知识城（广州）融资租赁有限公司	华润银行	0.92	0.92	-

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行	1.00	0.89	0.11
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信国际银行	0.50	0.50	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	东莞银行	0.35	-	0.35
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行	1.00	-	1.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行	0.94	0.68	0.26
知识城（广州）融资租赁有限公司	民生银行	0.50	-	0.50
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	光大银行	2.53	2.53	-
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	光大银行	0.50	-	0.50
广州新东园商业中心发展有限公司	建设银行	0.88	0.88	-
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行	2.63	1.01	1.62
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	建设银行	7.00	2.52	4.48
广州钜富创业服务有限公司	中信银行	5.00	4.13	0.87
广州元上房地产开发有限公司	银团贷款（交通银行、广发银行、中信银行、浦发银行）	30.00	0.32	29.68
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	5.00	2.91	2.09
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	10.00	5.78	4.22
广州市龙狮房地产开发有限公司	建设银行	8.00	0.10	7.90
广州市启川投资发展有限公司	建设银行	16.00	0.24	15.76
广州市启川投资发展有限公司	民生银行	8.00	0.08	7.92
广州市启川投资发展有限公司	中国银行	8.00	0.08	7.92
广州市启川投资发展有限公司	交通银行	5.00	0.04	4.96
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行	5.00	0.05	4.95
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行	2.00	-	2.00
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行	1.00	0.33	0.67
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行	0.50	0.14	0.36
中新广州知识城投资开发有限公司	浦发银行	1.50	1.50	0.00
中新广州知识城投资开发有限公司	民生银行	2.50	1.19	1.31
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	顺德农商银行	6.00	3.00	3.00
广亚铝业有限公司	华夏银行	0.10	0.10	-
广亚铝业有限公司	东莞银行	1.40	1.40	-
广亚铝业有限公司	建设银行	2.00	2.00	-
广亚铝业有限公司	农业银行	5.56	5.56	-
广亚铝业有限公司	兴业银行	0.85	0.75	0.10

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
广亚铝业有限公司	中国银行	1.70	1.63	0.07
佛山市广成铝业有限公司	东莞银行	3.60	3.60	-
佛山市广成铝业有限公司	华兴银行	1.50	1.50	-
佛山市广成铝业有限公司	兴业银行	0.70	0.70	-
佛山市广成铝业有限公司	中国银行	0.55	0.55	-
佛山市广成铝业有限公司	交通银行	1.00	0.60	0.40
佛山市广成铝业有限公司	广州农商行	2.00	-	2.00
佛山市广亚铝模科技有限公司	九江银行	0.50	0.50	-
广东科城广亚铝业有限公司	东莞银行	3.00	1.34	1.66
香港港亚国际有限公司	汇丰银行	0.04	0.04	-
合计		413.89	196.03	217.85

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 33 只/284.00 亿元+4.50 亿美元，累计偿还债券 109.00 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 216.00 亿元，境外债券余额为 4.50 亿美元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 知投 G2	2022-07-19	2025-07-21	2027-07-21	5.00	5.00	3.08	5.00
2	22 知投 G1	2022-03-10	2025-03-14	2027-03-14	5.00	5.00	3.09	5.00
3	23 知投 Y1	2023-03-14	-	2025-03-16	2+N	10.00	3.93	10.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	20.00	-	20.00
4	21 知投 01	2021-01-26	-	2024-01-28	3.00	16.00	4.08	16.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	16.00	-	16.00
公司债券小计		-	-	-	-	36.00	-	36.00
5	23 知识城 GN001	2023-03-01	2026-03-03	2028-03-03	5.00	5.00	3.80	5.00
6	22 知识城 MTN006	2022-08-01	2025-08-02	2027-08-02	5.00	5.00	2.94	5.00
7	22 知识城 MTN005	2022-07-14	2025-07-15	2027-07-15	5.00	10.00	3.15	10.00
8	22 知识城 MTN004	2022-04-25	2025-04-26	2027-04-26	5.00	10.00	3.35	10.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
9	22 知识城 MTN003	2022-04-19	-	2027-04-20	5.00	10.00	3.96	10.00
10	22 知识城 MTN002	2022-04-13	-	2025-04-15	3.00	6.00	3.64	6.00
11	22 知识城 MTN001	2022-03-28	-	2025-03-30	3.00	12.00	3.97	12.00
12	21 知识城 MTN006	2021-08-18	2024-08-20	2026-08-20	5.00	10.00	3.28	10.00
13	21 知识城 MTN005	2021-07-30	-	2026-08-03	5.00	10.00	3.88	10.00
14	21 知识城 MTN004 (权益出资)	2021-07-26	-	2023-07-28	2.00	6.00	3.85	6.00
15	21 知识城 MTN003 (权益出资)	2021-06-16	-	2023-06-18	2.00	20.00	4.37	20.00
16	21 知识城 MTN002	2021-04-22	2024-04-26	2026-04-26	5.00	10.00	3.75	10.00
17	21 知识城 MTN001 (碳中和债)	2021-04-08	-	2024-04-12	3.00	5.00	3.75	5.00
18	23 知识城 SCP003	2023-03-10	-	2023-12-08	0.74	10.00	2.54	10.00
19	23 知识城 SCP002	2023-03-09	-	2023-12-05	0.74	10.00	2.60	10.00
20	23 知识城 SCP001	2023-02-22	-	2023-11-21	0.74	10.00	2.89	10.00
21	22 知识城 SCP015	2022-11-28	-	2023-08-26	0.74	10.00	2.59	10.00
22	22 知识城 SCP014	2022-11-16	-	2023-08-14	0.74	8.00	2.55	8.00
23	22 知识城 SCP013	2022-10-25	-	2023-07-23	0.74	10.00	1.92	10.00
24	22 知识城 SCP012	2022-10-13	-	2023-07-11	0.74	8.00	1.95	8.00
25	22 知识城 SCP011	2022-08-23	-	2023-04-29	0.68	5.00	1.76	5.00
26	22 知识城 SCP010	2022-08-15	-	2023-03-14	0.58	10.00	1.76	10.00
27	22 知识城 SCP008	2022-07-15	-	2023-03-15	0.66	10.00	1.89	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	210.00	-	210.00
28	知识城集团 3.5% N20250406	2022-04-06	-	2025-04-06	3.00	4.50 亿美元	3.50	4.50 亿美元
其他小计		-	-	-	-	4.50 亿美元	-	4.50 亿美元
合计		-	-	-	-	246.00+4.50 亿美元	-	246.00+4.50 亿美元

3、截至募集说明书签署日，发行人存在存续永续期债。发行人发行面值总额为人民币 44 亿元的永续中期票据和 10 亿元永续期公司债券，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券（含境外）具体情况如下：

单位：亿元

发行主体	无异议函文号	出具时间	审核机构	核准规模	尚未发行规模	发行安排	债券品种	募集资金用途
发行人	中市协注〔2021〕GN45 号	2021-11-08	交易商协会	9.00	4.00	根据资金需求发行	绿色债务融资工具	绿色项目建设
发行人	发改办外资备〔2021〕1013 号	2021-11-29	发改委	5.00 亿美元	0.50 亿美元	根据资金需求发行	美元债	项目建设、股权投资和补充流动资金

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 备查文件

一、备查文件

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

- （一）发行人近三年的审计报告及最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）《债券受托管理协议》；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （七）会计师事务所关于本次发行可续期公司债券的相关会计处理情况的专项意见。

二、查询地址

（一）发行人：知识城（广州）投资集团有限公司

法定代表人：洪汉松

注册地址：广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 A 座东塔 14-16 层

联系地址：广州市黄埔区九龙大道知识大厦 15 楼

联系人：陈方舟

电话：020-82112937

传真：020-82112949

（二）牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层债务融资部

联系人：裴佳骏

电话：021-38032623

传真：010-59312892

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。