



知识城（广州）投资集团有限公司公司债券年度报告
(2022 年)

2023 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与募集说明书相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

1. 存货积压或周转不畅的风险

2020-2022 年末，发行人的存货分别为 1,023,796.27 万元、1,015,011.18 万元和 2,451,709.83 万元，占流动资产比例分别为 52.75%、36.74%和 40.17%。发行人较大的存货规模可能会导致产品积压以及企业资金占用过多的风险。

2. 有息债务规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人的有息债务为 4,619,199.33 元，有息负债占负债总额比例为 82.08%。报告期内发行人有息债务规模有所增大，其中短期有息债务为 2,556,138.03 亿元，占 55.34%，债务期限结构以短期为主，债务偿还较集中。

3. 对外担保金额较大的风险

截至 2022 年末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 236,000.00 万元，占报告期末净资产比例为 4.73%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 231,000.00 万元，存在一定的或有负债风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	7
五、公司独立性情况	8
六、公司合规性情况	13
七、公司业务及经营情况	14
第二节 公司信用类债券基本情况	19
一、公司债券基本信息	19
二、公司债券募集资金使用和整改情况	26
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	30
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	30
五、增信措施情况	30
六、中介机构情况	31
第三节 重大事项	33
一、审计情况	33
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	33

三、合并报表范围变化情况	34
四、主要资产项目情况	34
五、报告期内亏损情况	36
六、资产受限情况	36
七、可对抗第三人的优先偿付负债情况	37
八、资金占款情况	37
九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	39
十、有息负债变动和逾期情况	39
十一、重要子公司或参股公司情况	40
十二、对外担保情况	40
十三、重大未决诉讼情况	40
十四、年度环境信息	41
十五、信息披露事务管理制度变更情况	41
第四节 向普通投资者披露的信息	42
第五节 财务报告	43
一、财务报表	43
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	61
第七节 备查文件	62
附件一、发行人财务报告	64

释义

释义项	指	释义内容
发行人/本公司	指	知识城（广州）投资集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
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
开发区	指	广州市经济技术开发区
开发区管委会	指	广州市经济技术开发区管理委员会
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年末
深交所	指	深圳证券交易所
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
元	指	人民币元，特别注明的除外
知建公司	指	知识城（广州）建设开发集团有限公司
东江公司	指	广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司
华南海物业	指	广州华南海物业管理有限公司
智泰公司	指	广州智泰贸易有限公司
广亚铝业	指	广亚铝业有限公司

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	知识城（广州）投资集团有限公司
中文简称	知识城集团
外文名称（如有）	Knowledge City (Guangzhou) Investment Group Co., Ltd.
外文名称缩写（如有）	Knowledge City Investment Group
法定代表人	洪汉松
注册资本（万元）	208,490.568882
实缴资本（万元）	208,490.568882
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
办公地址	广州市黄埔区九龙大道知识大厦15楼
邮政编码	510000
公司网址（如有）	https://www.kci-gz.com/
电子信箱	knowledgecityjcb@163.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	杨忠东
职位	党委委员、副总经理
联系地址	广州市黄埔区九龙大道知识大厦15楼
电话	020-82112937
传真	020-82112949
电子信箱	knowledgecityjcb@163.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：广州经济技术开发区管理委员会

报告期末实际控制人姓名/名称：广州经济技术开发区管理委员会

（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
洪汉松	董事长
李敏	党委副书记、总经理、董事
彭月梅	党委副书记、职工董事
杨舜贤	外部董事
吴必科	外部董事
亢小燕	外部董事
彭说龙	外部董事
袁俊杰	外部监事
张威	职工监事
朱乔冲	职工监事
罗伟斌	职工监事
彭振宇	党委委员、纪委书记
陈长虹	党委委员、副总经理
杨忠东	党委委员、副总经理
杜飞	党委委员、副总经理
周建怀	副总经理

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

人员姓名	职务	变更时间	就任/离任
雷熊文	董事会秘书	2022年02月17日	离任

离任人数占报告期初总人数的 5.88%。

五、公司独立性情况

（一）发行人的独立性

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度和财务管理制度。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。

（二）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排

1. 关联交易制度

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。

2. 信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

公司的信息披露事务由董事会统一领导和管理。公司设立由相关领导、计划财务部、发展策划部、资产管理部等相关部门人员组成的信息披露工作小组。信息披露工作小组组长为信息披露事务负责人，由公司董事或高级管理人员担任。信息披露工作小组为公司信息披露的常设机构。

报告期内发行人不存在与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的情形。

报告期内公司关联交易如下：

（一）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1. 采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市湘融金属材料有限公司	材料采购	86,173.06	
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	材料采购	63,072.86	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	租赁	67.96	25.73
科学城（广州）国际贸易有限公司	材料采购	8,070.52	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	提供劳务	60.99	31.13
广保国际集团有限公司	接受劳务	10.28	8.81
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	提供劳务	21.92	21.86
广州市粤新商业管理有限公司	提供劳务	6.22	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	接受劳务	5.79	
科学城（广州）信息科技集团有限公司	采购商品	25.66	
上海喜晟金属材料有限公司	材料采购		3,019.15

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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	14,245.05	183,473.50
科学城（广州）城市更新集团有限公司	旧城改造咨询服务费		41,541.50
合计		171,760.31	228,253.47

2. 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
凯德管理（上海）有限公司	资金拆借利息	1,802.10	3,899.11
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资金拆借利息	3,766.44	384.52
上海重达实业发展有限公司	资金拆借利息	1,136.14	512.97
昆山昆安置业有限公司	资金拆借利息	804.27	205.90
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金拆借利息		102.95
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	物业租赁	7.80	
佛山市锦晟商贸有限公司	销售商品	94.05	258.22
佛山市锦晟商贸有限公司	违约金收入	0.47	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	员工餐费	0.32	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	物业管理费、空调服务费、电费	10.95	
广州黄埔银海光圈健康产业有限公司	专项服务费	0.94	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	租金	14.37	
佛山市锦晟商贸有限公司	铝型材销售	12,836.59	
佛山市锦晟商贸有限公司	价外费、仓储管理费等收入	10.43	
广亚铝业（香港）有限公司	铝型材销售	6,523.20	
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	劳务费		113.24
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
合计		27,008.07	8,082.55

（二）关联受托管理/委托管理情况

本报告期本公司无向关联方受托管理/承包及委托管理情况。

（三）关联承包情况

本报告期本公司无向关联方出包情况。

（四）关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市龙狮房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街 2 号 410-411 室	26.56	2020-12-21	2023-12-20
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	知识城（广州）城市更新集团有限公司	腾飞一街 2 号 920、921-1、921-2 单元	39.59	2021-8-1	2023-7-31
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市启韵房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街 2 号 521 室	11.63	2021-8-20	2022-8-19
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	广州市黄埔区知凤街 15 号知识大厦自编 B 栋 507、508、509	22.99	2022-3-1	2028-2-29
广东兆阳生物科技有限公司	广纳美康（广州）科技有限公司	广州市黄埔区凤凰园东路 38 号	337.23	2022-1-1	2026-12-31
合计			438.00		

（五）关联担保情况

1.截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金额	保证期间	备注
科学城（广州）投资集团有限公司	贷款担保	1,130,000,000.00	2018 年 10 月 30 日至 2031 年 4 月 30 日	连带责任保证
广州高新区投资集团有限公司	贷款担保	1,180,000,000.00	2015 年 8 月 10 日至 2030 年 8 月 9 日	连带责任保证
合计		2,310,000,000.00		

2.子公司广亚铝业有限公司为佛山骏富鑫业金属材料有限公司向江门农村商业银行有限公司棠下支行借款提供连带责任保证担保，担保期限从 2021 年 6 月 24 日至 2031 年 6 月 30 日，担保金额 5,000.00 万元。根据《股权并购协议》约定，前股东邝焯珍承诺在主合同到期即 2022 年 6 月 20 日后 1 年内解除该担保事项。

（六）关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
拆出：				
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	45,000.00	2022-9-16	2023-9-16	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	16,000.00	2022-1-14	2023-1-14	

重庆凯德古渝雄关置业有限公司	24,100.00	2022-11-23	2023-11-23	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2022-12-9	2023-12-9	
广州市越新投资发展有限公司	149,674.00	2022-12-29	无固定	
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00	2022-6-30	2023-6-30	
昆山昆安置业有限公司	45,000.00	2021-12-17	无固定	
合计	399,774.00			

（七）关联方资产转让、债务重组情况

1. 无偿受让科文教等公司股权事项

2022 年 3 月，经本公司董事会决议（穗知投董会纪[2022 年]5 号），同意《知识城集团、科学城集团下属公司股权无偿划转的议案》，以 2021 年 12 月 31 日为划转基准，由本公司下属知识城（广州）现代农业发展集团有限公司无偿受让科学城集团持有的广州科学城文化教育投资有限公司 100% 股权、广州市谷城物业管理有限公司 100% 股权、广州九龙湖农业发展有限公司 100% 股权、广州科学城蓝色经济投资有限公司 55% 股权，对应股权净值共计 1.04 亿元。2022 年 11 月 16 日，该事项获广州开发区国有资产监督管理局批复同意，至本期末广州科学城文化教育投资有限公司 100% 股权、广州九龙湖农业发展有限公司 100% 股权已完成划转。

2. 转让峻森公司 33% 股权事项

2022 年 6 月，经本公司董事会决议，本公司将所持广州峻森投资有限公司（以下简称“峻森公司”）33% 的股权以非公开协议转让的方式转让予科学城集团。根据 2022 年 3 月 31 日基准日评估报告显示，峻森公司净资产评估值为 15.52 亿元。2022 年 12 月，本公司与科学城集团签订《股权转让协议》，协议约定按照峻森公司交割前的股东股比，对其 2022 年 8 月末账面未分配利润 9.46 亿元进行分配，分配后，峻森公司全部股权权益价值调整为 6.07 亿元，双方以此为基础确认股权转让价款，即本公司转让峻森公司 33% 股权对应的价款为 2 亿元。截至本期末，上述股权已转让完成。

3. 与科学城集团共同成立合营公司事项

2022 年，本公司与下属全资子公司广州保税物流中心有限公司（简称“保税物流”）签订《广州保税物流中心有限公司之增资协议》，保税物流新增注册资本人民币 500 万元，由本公司以东园大厦和东园商业中心两处不动产评估作价实缴增资。根据广东仁合土地房地产与资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（粤仁合评报字[2022]第 ZC073 号），以 2022 年 10 月 31 日为基准日，两处不动产价值为人民币 8.5343 亿元。本公司以 500 万元增加注册资本，以 8.4843 亿元增加保税物流资本公积。

2022 年 12 月，本公司与科学城集团签订《关于投资设立捷创（广州）投资运营有限公司之投资协议》，双方共同出资设立捷创（广州）投资运营有限公司（以下简称“捷创公司”），捷创公司注册资本为 1 亿元，本公司与科学城集团各占 50%，本公司以所持的保税物流 100% 股权评估作价，进行实缴注册资本，根据广东仁合土地房地产与资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（粤仁合评报字[2022]第 ZC075 号），以 2022 年 11 月 30 日为基准日，保税物流全部权益价值为人民币 8.59 亿元；科学城集团以所持有的广州科城新材运营管理有限公司（以下简称“科城新材”）100% 股权评估作价，进行实缴注册资本，根据广东弘允资产评估与房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（弘允评报字[2022]第 054 号），以 2022 年 11 月 30 日为基准日，科城新材全部权益价值为人民币 8.57 亿元。

4. 收购广东科城广亚铝业有限公司 51% 股权事项

2022 年 10 月，经本公司董事会决议，同意本公司控股子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司以不高于评估价 3.39 亿元和公开摘牌方式收购科学城（广州）国际贸易公司持有的广东科城广亚铝业有限公司 51% 股权。2022 年 12 月，科学城（广州）国际贸易公司与知识城广亚（广州）控股集团有限公司签订《产权交易合同》，并完成交易事项。

5. 增资科学城发展集团事项

2022 年 12 月，经本公司董事会决议，同意本公司对科学城（广州）发展集团有限公司（以下简称“科学城发展集团”）以不超过价值人民币 25 亿元的资产（包括但不限于货币资金）认购科学城发展集团新增权益。同月，本公司与科学城发展集团、科学城（广州）投资集团有限公司签订《科学城（广州）发展集团有限公司之增资扩股协议》，由本公司以人民币 25 亿元的资产（包括但不限于货币资金）认购科学城发展集团新增注册资本，其中 1.0247 亿元计入注册资本，23.9753 亿元计入资本公积。该交易已完成，本公司对科学城发展集团的持股比例为 17.01%。

（八）其他关联交易

本报告期本公司不存在与关联方其他关联交易。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1.业务范围

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.主营业务

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、代建工程板块、工程管理板块、物业租赁板块、房地产开发板块。

3.经营模式

（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。

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。

（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。

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。

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。

（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。

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。

（4）代建工程板块

发行人代建工程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。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。

（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。

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。

（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。

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。

（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。

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。发行人房地产开发项目预计部分自持、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。

（二）公司业务发展目标

2022 年，集团以专业化、市场化为导向，布局“8+3”产业体系，聚焦房地产、工程建设、产业投资、商旅服务、现代农业、制造业、城市更新等业务板块，倾力打造产业发展服务、金融服务、融资租赁三大业务品牌。同时集团推动片区开发，致力实现城市更新与生态修复、历史活化、乡村振兴及产城融合协调发展，充分运用国家知识产权运用和保护综合改革试验区优势，致力实现“知识赋能，知城腾飞”。

2023 年，集团坚持党建引领，围绕“强龙头、补链条、聚集群”，锚定人工智能、数字经济主业，加大招商引资和产业投资力度，重点引进达闼机器人、商汤科技、璧仞科技、寒武纪等人工智能头部企业，形成产业集聚和上下游联动效应，推动产业延链、补链、强链、扩链；聚焦黄埔轮胎、烯湾科技、黄埔光圈、何氏眼科等战略性新兴产业投资，推动重大产业项目集聚落户知识城；推动鹏城实验室广州基地、银海及省眼科中心、知识城产业聚集服务中心、钜富创业中心、力鑫药业产业园、航空轮胎大科学装置二期产业项目等产业园区建设；重点推进知识大厦、知识城广场、知识塔、穗港澳出入境大楼、知识城国际会议中心、知识城国际人才自由港、长岭雅居、凯科星贸、悦辰壹号等项目建设及运营；做好莲塘村古村保护和迳下村精品村打造工作，响应国家乡村振兴工作，为知识城生产生活生态“三生”融合发展完善服务配套，助力打造世界一流的营商环境，以集团高质量发展推动落实黄埔区四个“万亿”计划，全面助力知识城打造具有全球影响力的国家知识中心。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块/产品（服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
铝型材业务	746,222.78	809.88%	61.8%	716,227.41	808.74%	66.42%	4.02%	3.08%	23.22%
土地转让业务	101,225.81	31.69%	8.38%	69,444.54	208.33%	6.44%	31.4%	-55.59%	24.6%
建材贸易业务	61,393.9	-16.61%	5.08%	60,867.16	-17.61%	5.64%	0.86%	343.59%	0.41%
工程管理业务	5,111.81	-55.75%	0.42%	4,216.95	-52.95%	0.39%	17.51%	-21.91%	0.69%
物业租赁业务	27,374.23	216.22%	2.27%	11,336.09	480.26%	1.05%	58.59%	-24.34%	12.41%
房地产开发业务	226,430.33	100%	18.75%	184,292.42	100%	17.09%	18.61%	100%	32.61%
代建工程业务	3,295.89	-100%	0%	3,192.13	-100%	0.3%	3.15%	-96.85%	0.08%
其他业务	36,492.8	518.25%	3.29%	28,767.12	1,641.52%	2.67%	21.17%	-71.52%	5.98%
合计	1,207,547.55	311.49%	100%	1,078,343.82	474.24%	100%	10.7%	-70.29%	100%

主要产品或服务经营情况说明

2022 年度，铝型材业务营业收入 746,222.78 万元，同比增长 809.88%，营业成本 716,227.41 万元，同比增长 808.74%，主要系 2021 年 12 月知识城广亚集团股权划转至集团，仅并表 12 月所致；

2022 年度，土地转让业务营业收入 101,225.81 万元，同比增长 31.69%，营业成本 69,444.54 万元，同比增长 208.33%，毛利率 31.40%，同比下降 55.59%，主要系 2020、2021 年收储的地块为早期拿地而成本较低所致；

2022 年度，建材贸易业务毛利率 0.86%，同比下降 343.59%，主要系建材市场形势波动所致；

2022 年度，工程管理业务营业收入 5,111.81 万元，同比下降 55.75%，营业成本 4,216.95 万元，同比下降 52.95%，主要系业务项目减少所致；

2022 年度，物业租赁业务营业收入 27,374.23 万元，同比增长 216.22%，营业成本 11,336.09 万元，同比增长 480.26%，主要系可租赁自有物业大幅增加所致；

2022 年度，房地产开发业务营业收入 226,430.33 万元，同比增长 100.00%，营业成本 184,292.42 万元，同比增长 100.00%，主要系随着在建房地产项目的逐步完工和销售，主要系新增出售房地产收入所致；

2022 年度，代建工程业务营业收入 3,295.89 万元，同比下降 100.00%，营业成本 3,192.13 万元，同比下降 100.00%，主要系九龙安置房（标段三）代建项目于 2021 年竣工验收所致；

2022 年度，其他业务营业收入 36,492.80 万元，同比增长 518.25%，营业成本 28,767.12 万元，同比增长 1834.77%，毛利率 19.68%，同比下降-71.52%，主要系新增其他多元业务板块，毛利不一所致。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司合并报表范围新增房地产开发业务板块。

发行人 2022 年度新增房地产开发业务收入，该业务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。房地产开发业务按照市场化运作模式自主经营，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。目前在建项目有知识城广场项目、启川-九龙湖知识塔项目、知识城产业聚集服务中心项目等。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	21 知投 01
债券代码	167872.SH
债券名称	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)
发行日	2021 年 01 月 26 日
起息日	2021 年 01 月 28 日
最近回售日	
到期日	2024 年 01 月 28 日
债券余额(亿元)	16
票面利率(%)	4.08
还本付息方式	按年付息, 到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 知投 G1
债券代码	149841.SZ
债券名称	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)
发行日	2022 年 03 月 10 日
起息日	2022 年 03 月 14 日
最近回售日	2025 年 03 月 14 日
到期日	2027 年 03 月 14 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.09
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	万联证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	万联证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、竞买成交、询价成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 知投 Y1
债券代码	115070.SH
债券名称	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(第一期)
发行日	2023 年 03 月 14 日
起息日	2023 年 03 月 16 日
最近回售日	
到期日	2025 年 03 月 16 日

债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.93
还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 知投 Y3
债券代码	115199.SH
债券名称	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)
发行日	2023 年 04 月 04 日
起息日	2023 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 07 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.99
还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 知投 Y5
债券代码	115287.SH
债券名称	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(第三期)
发行日	2023 年 04 月 17 日
起息日	2023 年 04 月 19 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 19 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.88
还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 知投 G2
债券代码	149998.SZ
债券名称	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)
发行日	2022 年 07 月 19 日
起息日	2022 年 07 月 21 日
最近回售日	2025 年 07 月 21 日
到期日	2027 年 07 月 21 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.08
还本付息方式	按年付息，到期一次还本

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	万联证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	万联证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	23 知投 Y5
债券代码	115287.SH

募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券计划发行规模为不超过 20 亿元，实际发行规模为 10 亿元，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还募集说明书中约定到期债务。
已使用金额（亿元）	9
未使用金额（亿元）	1
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	23 知投 Y3
债券代码	115199.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券计划发行规模为不超过 15 亿元，实际发行规模为 10 亿元，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，7.265 亿元用于偿还募集说明书中约定到期债务，剩余金额用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	8.84
未使用金额（亿元）	1.16
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
---------------	--

债券简称	23 知投 Y1
债券代码	115070.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券计划发行规模为不超过 20 亿元，实际发行规模为 10 亿元，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还募集说明书中约定到期债务。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	22 知投 G2
债券代码	149998.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后，拟将 5 亿元募集资金用于知识城大厦、知识城广场、知识城产业聚集服务中心项目建设和偿还募投项目贷款。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 知识城大厦项目总投资 10.73 亿元，已投资 8.57 亿元，工程进度 100%，目前运营情况良好；知识城广场项目总投资 91.70 亿元，已投资 47.09 亿元，建设进度 51.35%；知识城产业聚集服务中心项目总投资 44.94 亿元，已投资 18.69 亿元，建设进度 41.59%。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	22 知投 G1
债券代码	149841.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	募集资金在扣除发行费用后，拟将本期公司债券募集资金 3.5 亿元用于知识城大厦项目建设，不超过 1.5 亿元募集资金用于补充公司绿色领域所需的流动资金
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 项目总投资 10.73 亿元，已投资 8.57 亿元，工程进度 100%，目前运营情况良好。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	21 知投 01
债券代码	167872.SH
募集资金总额（亿元）	16
募集资金计划用途	募集资金在扣除发行费用后，约 14 亿拟用于偿还有息负债，剩余补充流动资金
已使用金额（亿元）	16
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326
签字会计师姓名	童全勇、冯维

2. 受托管理人

适用 不适用

债券简称	22 知投 G1、22 知投 G2	21 知投 01、23 知投 Y1、23 知投 Y3、23 知投 Y5
债券代码	149841.SZ、149998.SZ	167872.SH、115070.SH、115199.SH、115287.SH
受托管理人名称	万联证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人办公地址	广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 楼全层	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
受托管理人联系人	林鑫、丛琳	周迪、裴佳骏、沈炜坚
受托管理人联系方式	020-85806011	021-38032623

3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	22 知投 G1、22 知投 G2、21 知投 01、23 知投 Y1、23 知投 Y3、23 知投 Y5
债券代码	149841.SZ、149998.SZ、21 知投 01、23 知投 Y1、23 知投 Y3、23 知投 Y5
评级机构名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
变更后会计师事务所名称	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

变更原因	原会计师事务所服务期届满
履行的程序	已通过公司内部有权决策机构的审议
对投资者权益的影响	无不利影响

第三节 重大事项

一、审计情况

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师童全勇、冯维签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计估计变更、重大会计差错更正事项，具体情况如下：

（一）会计政策变更

本公司 2022 年度无应披露的会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

2022 年 5 月 10 日，经本公司领导班子会议决议，同意调整本公司信用减值准备及资产减值准备的会计估计变更事项和部分固定资产折旧年限会计估计变更事项，具体调整内容如下：

1.信用减值准备及资产减值准备的会计估计变更事项

原会计估计

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金。

变更后的会计估计

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的;款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。

2.部分固定资产折旧年限变更事项

本公司固定资产按成本扣除预计残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。本期本公司将部分房屋建筑物的预计使用年限由 10-20 年变更为 20-50 年，与相关资产证书所载年限一致。

本公司所做的上述两项会计估计变更，是基于对本公司相关资产的特征有了更加清楚的理解和认识而做出的，变更后的会计估计能使本公司财务信息的披露更加真实、完整地反映公司实际情况。对会计估计变更事项，本公司采用未来适用法进行会计处理。

（三）重要前期差错更正

1. 子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、知识城（广州）商旅服务集团有限公司对联营企业广州知识城置业发展有限公司合计持股 40%，账面按权益法核算。2022 年 9 月，广州知识城置业发展有限公司因对以前年度土地增值税计提不足而进行追溯调整，知识城（广州）产业投资集团有限公司、知识城（广州）商旅服务集团有限公司相应追溯调减 2021 年末长期股权投资 415,760,080.60 元，调减 2021 年末未分配利润 415,760,080.60 元，调减 2021 年度投资收益 52,209,578.97 元。

2. 2021 年，科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）将其持有知识城广亚（广州）控股集团有限公司 51% 股权无偿划转至本公司，财务报表按非同一控制合并进行会计处理计入了当期损益。因科学城集团与本公司同属广州经济技术开发区国有资产管理委员会最终控制，根据会计准则相关规定，股权无偿划转应按权益性交易处理，本期财务报表予以会计差错调整，调增 2021 年末资本公积 99,249,999.93 元，调减 2021 年末未分配利润 99,249,999.93 元，调减 2021 年度营业外收入 99,249,999.93 元。

3. 2020 年，子公司广州知识城建设开发有限公司无偿为开发区行政服务中心 A 栋会议室进行改造，共发生工程支出 25,079,115.34 元，财务报表挂账其他应收款，未结转计入当期损益。本期财务报表予以会计差错调整，调减 2021 年末其他应收款 25,079,115.34 元和未分配利润 25,079,115.34 元。

4. 子公司广州知识城邻里中心开发有限公司 2020 年将城南邻里中心用于出租，计入投资性房地产，采用公允价值计量模式进行核算，公允价值变动直接计入了当期损益。根据会计准则相关规定，作为存货的房地产转为投资性房地产时，公允价值变动应计入其他综合收益。本期财务报表予以会计差错调整，调增 2021 年末其他综合收益 102,659,995.74 元，调减 2021 年末未分配利润 102,659,995.74 元。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、主要资产项目情况

单位：万元 币种：人民币

资产类报	金额	报告期末	同比变动	变动原因
------	----	------	------	------

表项目		占总资产 比例 (%)	比例 (%)	
其他应收款	987,200.49	12.51%	64.31%	主要系项目预付款
存货	2,451,709.83	31.07%	141.55%	主要系房地产项目开发成本增加
投资性房地产	793,596.72	10.06%	30.28%	主要系自用房地产或存货转入
交易性金融资产	51,925.42	0.66%	1,587.04%	主要系新增债务工具投资
应收票据	41,805.48	0.53%	2,502.25%	主要系铝型材业务新增银行承兑汇票
应收账款	282,142.91	3.58%	237.94%	主要系增加出售房地产应收款项
持有待售资产	765	0.01%	-91.36%	主要系转让股权
一年内到期的非流动资产	187,141.52	2.37%	179.63%	主要系一年内到期的长期应收款增加
其他非流动金融资产	519,274.88	6.58%	244.65%	主要系权益工具投资增加
使用权资产	15,049.17	0.19%	486.37%	主要系本期新租入资产增加

长期待摊费用	17,317.6	0.22%	576.42%	主要系新增装修费
合同资产	114,643.16	1.45%	100%	主要系出售房地产确认合同资产
开发支出	722.43	0.01%	100%	主要系新增铝型材业务开发支出

五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 2,268,764.34 万元，占报告期末净资产比例 100.16%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比 (%)
货币资金	181,558.85	8.02%
应收账款	1,434.79	0.06%
存货	940,843.54	41.53%
在建工程	74,808.97	3.3%
固定资产	52,103.19	2.3%
投资性房地产	677,207.52	29.9%
无形资产	5,251.73	0.23%
股权	335,555.75	14.81%

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因
广州市黄埔区长贤路以南、萝岭路以东地块	420,354.27	-	420,354.27	发行人子公司广州元上房地产开发有限公司于 2022 年度增加的抵押借款导致。
广州市黄埔区中新广州知识城南起步区 KS4-2 号路西北，ZSCN-D2 地块（剩余居住用地）	249,394.17	-	249,394.17	发行人子公司广州市启韵房地产开发有限公司于 2022 年度增加的抵押借款导致。
中新广州知识城永九快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南土地	356,949.93	-	356,949.93	发行人子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司 2021 年新增抵押借款导致。

直接或者间接持有的重要子公司股权存在权利受限的情况：

子公司名称	子公司资产总额 (万元)	子公司净资产 (万元)	子公司营业收入 (万元)	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	发行人持有的权利受限股权占其持股的比例	权利受限原因
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	226,637.48	204,117.58	5,111.03	100	100	质押借款
广州钜富创业服务有限公司	82,256.24	32,371.29	6.19	100	70	质押借款
广州元上房地产开发有限公司	622,837.11	179,674.73	-	100	100	质押借款
广州市启昇产业园开发有限公司	59,708.96	23,254.13	1,633.54	50	100	质押借款

七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 250,100 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 250,100 万元，占上年末公司净资产比例为 16.39% ，超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

截至报告期末，公司非经营性往来占款和资金拆借账龄结构情况如下表：

占款/拆借时间	占款/拆借金额（万元）
已到回款期限的	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	66,000.00
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	184,100.00
尚未到期，且到期日在 1 年后的	-
合计	250,100.00

截至报告期末占款和拆借余额前 5 名的债务人情况

单位：万元 币种：人民币

序号	债务人名称	资信状况	报告期内发生额	报告期末未收回金额	未收回原因	未来回款安排
1	重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资信良好	155,100	155,100	资金拆借	1年内到期回款
2	昆山昆安置业有限公司	资信良好	69,100	45,000	资金拆借	1年内到期回款
3	凯德管理（上海）有限公司	资信良好	66,000	50,000	资金拆借	1年内到期回款
4	-	-			-	-

5	-	-			-	-
---	---	---	--	--	---	---

九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

适用 不适用 不披露

项目名称	变动比例 (%)	原因
短期借款	81.76%	主要系银行贷款增加
应付票据	702.94%	主要系铝型材业务新增银行承兑汇票
应付账款	-62.77%	主要系应付账款结清
合同负债	479.95%	主要系新增房地产预售款
应付职工薪酬	30.57%	主要系短期薪酬增加
应交税费	57.97%	主要系应交企业所得税、增值税等增加
其他应付款	-41.32%	主要系往来款减少
一年内到期的非流动负债	121.8%	主要系一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	199.7%	主要系短期债券余额增加
长期借款	93.64%	主要系抵押借款、保证借款增加
应付债券	134.54%	主要系新增发行中期票据、美元债等
租赁负债	454.48%	主要系租赁付款额增加

十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 4,619,199.33 万元，同比变动-99.7%。

单位：万元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年以上
--	------	-------	------

银行贷款	1,655,167.68	199,304.86	438,854.43
公司信用类债券	710,000	760,000	200,000
信托借款			
融资租赁款			
其他有息债务	190,970.35	369,864.28	95,037.72

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

十一、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：币种

公司名称	广州市启坤房地产开发有限公司	
发行人持股比例（%）	5%	
主营业务运营情况	房地产	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	443,935.81	67,486.1
主营业务利润	174,915.6	20,483.61
净资产	229,737.83	98,469.62
总资产	311,769.58	567,891.94

十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 236,000 万元，占报告期末净资产比例为 10.42%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 231,000 万元，占报告期末净资产比例为 10.2%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十三、重大未决诉讼情况

2020 年 9 月，广亚铝业与科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）及其全资子公司科学城（广州）国际贸易有限公司（以下简称“科学城国贸”）签订了《战略合作框架协议》，协

议签订后，科学城集团、科学城国贸以赊销原材料形式，向广亚铝业提供账期为 30 天、45 天、2 个月不等的约 14 亿元资金供广亚铝业使用，并按赊销货款金额的 12% 计算资金利息，后科学城集团、科学城国贸同意降低资金利息至 7%。但广亚铝业原副总裁祖某敏利用职务便利欺骗广亚铝业股东、管理层继续按 12% 支付资金利息，并以“三方走账”形式，在无任何书面协议情况下，将广亚铝业原欠科学城集团、科学城国贸的约 14 亿元赊销货款中的约 10 亿元转移至其控制的广州粤盈贸易有限公司（以下简称“粤盈贸易”）名下，再通过虚构咨询服务合同的方式，按赊销货款金额的 5% 收取咨询费用，从而赚取息差。

2021 年 2 月，粤盈贸易向佛山市中级人民法院提起诉讼，要求广亚铝业及广亚铝业实际控制的关联公司佛山市广成铝业有限公司返还所欠本金 11.04 亿元及相关利息。

2021 年 3 月，经佛山市中院审理，认为祖某敏涉嫌经济犯罪，粤盈贸易涉嫌虚假诉讼，决定将案件移送佛山市公安局南海分局侦查，目前案件正在佛山市公安局南海分局进一步侦查过程中。

十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2022 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,822,224,326.01	3,321,381,084.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	519,254,179.56	30,778,993.7
衍生金融资产		
应收票据	418,054,804.59	16,065,134.12
应收账款	2,821,429,055.42	834,881,249.63
应收款项融资		
预付款项	3,705,175,814.13	5,232,359,834.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	9,872,004,862.92	5,982,934,280.65
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,517,098,342.79	10,150,111,759.67
合同资产	1,146,431,604.84	
持有待售资产	7,650,000	88,514,230.47
一年内到期的非流动资产	1,871,415,229.53	669,235,304.64
其他流动资产	1,163,703,722.27	1,274,351,582.93
流动资产合计	49,864,441,942.06	27,600,613,454.63
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,476,158,367.34	1,370,730,609.11
长期股权投资	5,893,335,748.99	5,821,435,449.25
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,192,748,750.73	1,506,690,866.18
投资性房地产	7,935,967,198.22	6,091,497,232.8
固定资产	2,763,563,586.09	2,255,766,018.96
在建工程	1,769,548,112.04	1,531,514,188.04
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	150,491,693.23	25,664,805.88

无形资产	1,146,190,445.24	1,199,219,536.64
开发支出	7,224,272.59	
商誉	1,478,245,446.29	1,440,779,152.29
长期待摊费用	173,176,038.63	25,601,696.63
递延所得税资产	889,339,915.06	724,877,678.7
其他非流动资产	157,726,160.18	191,983,828.81
非流动资产合计	29,033,715,734.63	22,185,761,063.29
资产总计	78,898,157,676.69	49,786,374,517.92
流动负债：		
短期借款	16,545,266,373.26	9,103,043,241.1
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,400,000,000	174,358,168.06
应付账款	1,689,696,542.83	4,538,168,911.13
预收款项	1,012,026,513.8	
合同负债	601,361,627.84	103,691,899.19
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	123,831,985.38	94,842,807.87
应交税费	169,523,337.95	107,316,260.23

其他应付款	4,272,904,125.39	7,282,038,030.14
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	278,914,284.91	125,752,040.3
其他流动负债	9,060,500,488.45	3,023,198,146.09
流动负债合计	35,154,025,279.81	24,552,409,504.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,369,562,708.5	3,289,466,001.04
应付债券	13,298,642,778.17	5,670,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	138,691,862.62	25,013,121.01
长期应付款	14,601,590.82	19,062,803.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	90,477,661.78	126,227,361.37
递延所得税负债	1,186,092,443.62	1,257,889,116.65
其他非流动负债	22,138,917.46	23,435,175.7
非流动负债合计	21,120,207,962.97	10,411,093,579.39
负债合计	56,274,233,242.78	34,963,503,083.5

所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,084,905,688.82	2,168,098,853.18
其他权益工具	9,220,500,000	2,600,000,000
其中：优先股		
永续债	9,220,500,000	
资本公积	947,241,804.84	611,751,984.45
减：库存股		
其他综合收益	1,625,489,181.89	1,052,185,474.22
专项储备		
盈余公积		23,400,705.75
一般风险准备		
未分配利润	3,534,309,961.71	3,259,045,727.06
归属于母公司所有者权益合计	17,412,446,637.26	9,714,482,744.66
少数股东权益	5,211,477,796.65	5,108,388,689.76
所有者权益合计	22,623,924,433.91	14,822,871,434.42
负债和所有者权益总计	78,898,157,676.69	49,786,374,517.92

法定代表人：洪汉松主管会计工作负责人：杨忠东会计机构负责人：何丽萍

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,390,448,226.61	410,091,927.35
交易性金融资产	517,406,604.56	18,727,193.7
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	1,271,434,860.31	2,098,592.41
应收款项融资		
预付款项	1,171,846,279.15	2,657,821.11
其他应收款	24,777,782,913.48	12,091,542,047.42
其中：应收利息		
应收股利		
存货	642,272,693.16	2,250,150,000
合同资产	1,146,431,604.84	
持有待售资产	7,650,000	88,514,230.47
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,820,064.11	
流动资产合计	30,928,093,246.22	14,863,781,812.46
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,162,803,907.02	1,260,873,298.63
长期股权投资	17,618,585,815.68	14,600,881,504.83
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,891,344,066.18	391,344,066.18
投资性房地产	1,287,130,200	2,134,657,848
固定资产	42,947,788.62	42,228,349.86
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	37,156,256.39	
无形资产	366,344.36	373,000.47
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,035,214.3	1,656,342.92
递延所得税资产	239,649,525.49	185,478,446.08
其他非流动资产	50,326,214.42	326,214.42
非流动资产合计	23,331,345,332.46	18,617,819,071.39
资产总计	54,259,438,578.68	33,481,600,883.85
流动负债：		
短期借款	12,616,011,212.69	7,710,910,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	83,055,302.65	2,468,472,544.08
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	23,201,911.11	15,583,235.61
应交税费	2,375,209.56	2,686,313.47
其他应付款	3,990,303,801.93	2,691,686,761.55
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	180,247,500	16,000,000
其他流动负债	8,245,000,000	2,300,493,565.38
流动负债合计	25,140,194,937.94	15,205,832,420.09
非流动负债：		
长期借款	2,221,182,331.68	1,950,000,000
应付债券	13,298,642,778.17	5,670,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	31,961,065.73	
长期应付款	3,780,000	3,780,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	218,568,474.81	359,193,391.81
其他非流动负债	22,138,917.46	23,435,175.7
非流动负债合计	15,796,273,567.85	8,006,408,567.51
负债合计	40,936,468,505.79	23,212,240,987.6
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,084,905,688.82	2,168,098,853.18
其他权益工具	9,220,500,000	2,600,000,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	976,605,826.33	4,272,983,632.72
减：库存股		

其他综合收益	8,049,505.91	4,683,157.75
专项储备		
盈余公积	187,445,876.93	176,061,331.9
未分配利润	845,463,174.9	1,047,532,920.7
所有者权益合计	13,322,970,072.89	10,269,359,896.25
负债和所有者权益总计	54,259,438,578.68	33,481,600,883.85

（三）合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	12,075,475,350.82	2,934,557,145.2
其中：营业收入	12,075,475,350.82	2,934,557,145.2
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,520,175,546.44	2,388,079,666.92
其中：营业成本	10,783,438,168.83	1,877,871,471.47
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	78,036,727.07	47,795,739.18

销售费用	115,359,275.01	15,088,774.86
管理费用	512,413,752.26	238,584,240.87
研发费用	245,995,097.32	
财务费用	784,932,525.95	208,739,440.54
其中：利息费用	1,172,364,814.3	600,673,270.17
利息收入	466,269,030.19	424,828,386.60
加：其他收益	18,961,694.93	2,750,495.88
投资收益（损失以“-”号填列）	864,949,765.71	535,660,595.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	244,264,421.01	499,575,398.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,548,665.88	-8,367,545.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-28,557,040.08	-41,155,892.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-41,768,884.26	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,095,245.14	-1,028,037.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	374,529,251.7	1,034,337,093.96
加：营业外收入	76,992,790.86	39,863,661.32
减：营业外支出	14,889,452.39	44,459,774.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	436,632,590.17	1,029,740,980.52
减：所得税费用	-111,268,884	222,491,657.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	547,901,474.17	807,249,323.45
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	547,901,474.17	807,249,323.45

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. 归属于母公司所有者的净利润	593,417,358.03	504,410,334.13
2. 少数股东损益	-45,515,883.86	302,838,989.32
六、其他综合收益的税后净额	579,850,512.65	935,607,147.7
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	569,937,359.51	935,563,764.44
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	569,937,359.51	935,563,764.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-3,366,348.16
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-3,192,202.48	63,953.6
7. 其他	573,129,561.99	938,866,159
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	9,913,153.14	43,383.26
七、综合收益总额	1,127,751,986.82	1,742,856,471.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,163,354,717.54	1,439,974,098.57
归属于少数股东的综合收益总额	-35,602,730.72	302,882,372.58

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：洪汉松 主管会计工作负责人：杨忠东 会计机构负责人：何丽萍

（四）母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	2,131,352,947.25	450,507,481.62
减：营业成本	1,779,745,405.95	75,392,028.2
税金及附加	5,912,109.69	27,753,803.73
销售费用		
管理费用	99,000,209.25	68,141,268.84
研发费用		
财务费用	871,174,819.8	410,509,432.9
其中：利息费用	1,119,139,458.85	557,104,517.53
利息收入	569,616,744.61	176,253,707.59
加：其他收益	6,344,554.52	921,751
投资收益（损失以“-”号填列）	652,378,356.58	377,755,558.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-27,498,223.79	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,440,987.86	24,489,077.98

信用减值损失（损失以“-”号填列）	23,646,212.19	-25,165,174.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,099,064.03	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,429,577.74	246,712,161.12
加：营业外收入	15,538.02	32,510.84
减：营业外支出	4,910,497.95	6,615,345
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,534,617.81	240,129,326.96
减：所得税费用	-53,310,832.45	6,122,269.5
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	113,845,450.26	234,007,057.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	113,845,450.26	234,007,057.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-3,366,348.16
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-3,366,348.16
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-3,366,348.16
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	113,845,450.26	230,640,709.3
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	10,247,858,425.05	1,894,337,268.45
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	460,316,668.8	121,680,933.35
收到其他与经营活动有关的现金	24,254,135,766.22	3,906,336,954.35
经营活动现金流入小计	34,962,310,860.07	5,922,355,156.15

购买商品、接受劳务支付的现金	20,808,563,521.56	6,269,755,820.74
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	746,797,239.26	229,594,480.25
支付的各项税费	549,408,478.83	324,677,477.86
支付其他与经营活动有关的现金	30,127,035,814.12	4,722,042,583.8
经营活动现金流出小计	52,231,805,053.77	11,546,070,362.65
经营活动产生的现金流量净额	-17,269,494,193.7	-5,623,715,206.5
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,147,267,168.77	21,540,000
取得投资收益收到的现金	115,387,020.88	434,897,243.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	78,986.32	485,600
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	136,354,085.79	194,607,843
投资活动现金流入小计	2,399,087,261.76	651,530,686.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,586,154,061.47	4,285,320,887.22
投资支付的现金	9,396,862,399.03	3,113,573,286.84
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	868,727,523.06	184,607,843
支付其他与投资活动有关的现金	68,225,849.32	19,441.38

投资活动现金流出小计	12,919,969,832.88	7,583,521,458.44
投资活动产生的现金流量净额	-10,520,882,571.12	-6,931,990,772.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,432,110,722	2,826,186,840
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	206,780,000	105,010,000
取得借款收到的现金	67,544,735,405.95	32,111,770,445.82
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	74,976,846,127.95	34,937,957,285.82
偿还债务支付的现金	46,494,813,108.76	24,929,715,574.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,551,478,282.82	527,836,613.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,278,193.53	
支付其他与筹资活动有关的现金	43,271,865.17	
筹资活动现金流出小计	48,089,563,256.75	25,457,552,188.07
筹资活动产生的现金流量净额	26,887,282,871.2	9,480,405,097.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,587,323.57	-95,848.28
五、现金及现金等价物净增加额	-897,506,570.05	-3,075,396,729.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,904,155,362.24	5,979,552,091.29
六、期末现金及现金等价物余额	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	83,157,867.2	214,859,128.08
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	49,003,834,684.85	12,852,880,466.03
经营活动现金流入小计	49,086,992,552.05	13,067,739,594.11
购买商品、接受劳务支付的现金	27,586,936.27	14,151,381.61
支付给职工以及为职工支付的现金	68,955,969.45	50,791,417.48
支付的各项税费	54,603,856.03	31,177,274.33
支付其他与经营活动有关的现金	59,140,678,028.97	22,490,692,861.37
经营活动现金流出小计	59,291,824,790.72	22,586,812,934.79
经营活动产生的现金流量净额	-10,204,832,238.67	-9,519,073,340.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	62,505,368.77	19,800,000
取得投资收益收到的现金	16,807,462.85	346,412,433.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	79,314,831.62	366,212,433.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	142,203,564.34	4,595,150.79
投资支付的现金	13,280,948,313.81	4,055,593,603.5
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	13,423,151,878.15	4,060,188,754.29
投资活动产生的现金流量净额	-13,343,837,046.53	-3,693,976,320.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,225,330,722	2,733,216,000
取得借款收到的现金	59,524,139,733.67	30,255,820,000

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	66,749,470,455.67	32,989,036,000
偿还债务支付的现金	41,470,806,339.97	21,401,910,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,276,366,666.07	473,663,310.23
支付其他与筹资活动有关的现金	43,271,865.17	
筹资活动现金流出小计	42,790,444,871.21	21,875,573,310.23
筹资活动产生的现金流量净额	23,959,025,584.46	11,113,462,689.77
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	410,356,299.26	-2,099,586,971.69
加：期初现金及现金等价物余额	410,091,927.35	2,509,678,899.04
六、期末现金及现金等价物余额	820,448,226.61	410,091,927.35

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息
5	绿色公司债券由专业评估或认证机构出具的评估意见或认证报告

备查文件查阅

备查文件置备地点	知识城（广州）投资集团有限公司
具体地址	广州市黄埔区九龙大道知识大厦 15 楼
查阅网站	http://www.szse.cn/

(以下无正文，为知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年公司债券年报
盖章页)

知识城（广州）投资集团有限公司



2023 年 4 月 28 日

附件一、发行人财务报告

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表之审计报告

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	4-5
2、资产负债表	6-7
3、合并利润表	8
4、利润表	9
5、合并现金流量表	10
6、现金流量表	11
7、合并所有者权益变动表	12-13
8、所有者权益变动表	14-15
9、财务报表附注	16-134
三、附件	
1、营业执照	
2、会计师事务所执业证书	
3、项目合伙人及注册会计师执业证书	

 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京23N6DJE42M



审计报告

中证天通[2023]审字第 0700001 号

知识城（广州）投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“知识城集团”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了知识城集团 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于知识城集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

知识城集团管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括知识城集团 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。



四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估知识城集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算知识城集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督知识城集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对知识城集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的



 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

知识城（广州）投资集团有限公司
2022 年度财务报表之审计报告

信息。然而，未来的事项或情况可能导致知识城集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就知识城集团实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国·北京

中国注册会计师：
(项目合伙人)

童全勇



中国注册会计师：

冯维



二〇二三年四月二十八日



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	3,822,224,326.01	3,321,381,084.71
交易性金融资产	(二)	519,254,179.56	30,778,993.70
衍生金融资产			
应收票据	(三)	418,054,804.59	16,065,134.12
应收账款	(四)	2,821,429,055.42	834,881,249.63
应收款项融资			
预付款项	(五)	3,705,175,814.13	5,232,359,834.11
其他应收款	(六)	9,872,004,862.92	5,982,934,280.65
存货	(七)	24,517,098,342.79	10,150,171,759.67
合同资产	(八)	1,146,431,804.84	
持有待售资产	(九)	7,650,000.00	88,514,230.47
一年内到期的非流动资产	(十)	1,871,415,229.53	669,235,304.64
其他流动资产	(十一)	1,163,703,722.27	1,274,351,582.93
流动资产合计		49,864,441,942.06	27,600,613,454.63
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(十二)	1,476,158,367.34	1,370,730,609.11
长期股权投资	(十三)	5,893,335,748.99	5,821,435,449.25
其他权益工具投资	(十四)		
其他非流动金融资产	(十五)	5,192,748,750.73	1,506,690,866.18
投资性房地产	(十六)	7,935,967,198.22	6,091,497,232.80
固定资产	(十七)	2,763,563,586.09	2,255,766,018.96
在建工程	(十八)	1,789,548,112.04	1,531,514,188.04
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十九)	150,491,693.23	25,664,805.88
无形资产	(二十)	1,146,190,445.24	1,199,219,536.64
开发支出	(二十一)	7,224,272.59	
商誉	(二十二)	1,478,245,446.29	1,440,779,152.29
长期待摊费用	(二十三)	173,176,038.63	25,601,696.63
递延所得税资产	(二十四)	889,339,915.06	724,877,678.70
其他非流动资产	(二十五)	157,726,160.18	191,983,828.81
非流动资产合计		29,033,715,734.63	22,185,761,063.29
资产合计		78,898,157,676.69	49,786,374,517.92

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何少萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

合并资产负债表（续）

2022 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	(二十六)	16,545,266,373.26	9,103,043,241.10
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十七)	1,400,000,000.00	174,358,168.06
应付账款	(二十八)	1,689,696,542.83	4,538,168,911.13
预收款项	(二十九)	1,012,026,513.80	
合同负债	(三十)	601,961,627.84	103,691,899.19
应付职工薪酬	(三十一)	123,831,985.38	94,842,807.87
应交税费	(三十二)	169,523,337.95	107,316,260.23
其他应付款	(三十三)	4,272,904,125.39	7,282,038,030.14
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(三十四)	278,914,284.91	126,752,040.30
其他流动负债	(三十五)	9,060,500,488.45	3,023,198,146.09
流动负债合计		35,154,025,279.81	24,552,409,504.11
非流动负债：			
长期借款	(三十六)	6,369,562,708.50	3,289,468,001.04
应付债券	(三十七)	13,298,642,778.17	5,670,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十八)	138,691,862.62	25,013,121.01
长期应付款	(三十九)	14,601,590.82	19,062,803.62
预计负债			
递延收益	(四十)	90,477,861.78	126,227,381.37
递延所得税负债	(二十四)	1,186,092,443.62	1,257,889,116.65
其他非流动负债	(四十一)	22,138,917.46	23,435,175.70
非流动负债合计		21,120,207,962.97	10,411,093,579.39
负债合计		56,274,233,242.78	34,963,503,083.50
所有者权益：			
实收资本	(四十二)	2,084,905,688.82	2,168,098,853.18
其他权益工具	(四十三)	9,220,500,000.00	2,600,000,000.00
其中：优先股			
永续债		9,220,500,000.00	2,600,000,000.00
资本公积	(四十四)	947,241,804.84	611,751,984.46
减：库存股			
其他综合收益	(四十五)	1,625,489,181.89	1,052,185,474.22
专项储备			
盈余公积	(四十六)		23,400,705.75
未分配利润	(四十七)	3,534,309,961.71	3,259,045,727.06
归属于母公司所有者权益合计		17,412,446,637.26	9,714,482,744.66
少数股东权益		5,211,477,796.65	5,108,388,689.76
所有者权益合计		22,623,924,433.91	14,822,871,434.42
负债和所有者权益总计		78,898,157,676.69	49,786,374,517.92

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何明章



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,390,448,226.61	410,091,927.35
交易性金融资产		517,406,604.56	18,727,193.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,271,434,860.31	2,098,592.41
应收款项融资			
预付款项		1,171,846,279.15	2,657,821.11
其他应收款	(二)	24,777,782,913.48	32,091,542,047.42
存货		642,272,693.16	2,250,150,000.00
合同资产		1,146,431,604.84	
持有待售资产		7,650,000.00	88,514,230.47
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,820,064.11	
流动资产合计		30,928,093,246.22	14,863,781,812.46
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,162,803,907.02	1,260,873,298.63
长期股权投资	(三)	17,618,585,815.68	14,600,881,504.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,891,344,066.18	391,344,066.18
投资性房地产		1,287,130,200.00	2,134,657,848.00
固定资产		42,947,788.62	42,228,349.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		37,156,256.39	
无形资产		366,344.36	373,000.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,035,214.30	1,656,342.92
递延所得税资产		239,649,525.49	185,478,446.08
其他非流动资产		50,326,214.42	326,214.42
非流动资产合计		23,331,345,332.46	18,617,819,071.39
资产合计		54,259,438,578.68	33,481,600,883.85

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何列璋



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

资产负债表（续）

2022 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		12,616,011,212.69	7,710,910,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		83,055,302.65	2,468,472,544.08
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		23,201,911.11	15,583,235.61
应交税费		2,375,209.55	2,686,313.47
其他应付款		3,990,303,901.93	2,691,686,761.55
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		180,247,500.00	16,000,000.00
其他流动负债		8,245,000,000.00	2,300,493,565.38
流动负债合计		25,140,194,937.94	15,205,832,420.09
非流动负债：			
长期借款		2,221,182,331.68	1,950,000,000.00
应付债券		13,298,642,778.17	5,670,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		31,961,065.73	
长期应付款		3,780,000.00	3,780,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		218,568,474.81	359,193,391.81
其他非流动负债		22,138,917.46	23,435,175.70
非流动负债合计		15,796,273,567.85	8,006,408,567.51
负债合计		40,936,468,505.79	23,212,240,987.60
所有者权益：			
实收资本		2,084,905,688.82	2,168,098,853.18
其他权益工具		9,220,500,000.00	2,600,000,000.00
其中：优先股			
永续债		9,220,500,000.00	2,600,000,000.00
资本公积		976,605,826.33	4,272,983,632.72
减：库存股			
其他综合收益		8,049,505.91	4,683,157.75
专项储备			
盈余公积		187,445,876.93	176,061,331.90
未分配利润		845,463,174.90	1,047,532,920.70
所有者权益合计		13,322,970,072.89	10,289,359,896.25
负债和所有者权益总计		54,259,438,578.68	33,481,600,883.85

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何子明



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

合并利润表

2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		12,075,475,350.82	2,934,557,145.20
其中：营业收入	（四十八）	12,075,475,350.82	2,934,557,145.20
二、营业总成本		12,520,175,546.44	2,388,079,668.82
其中：营业成本	（四十八）	10,750,438,168.83	1,877,871,471.47
税金及附加	（四十九）	78,036,727.07	47,796,739.18
销售费用	（五十）	115,359,275.01	15,088,774.86
管理费用	（五十一）	512,413,752.26	238,584,240.87
研发费用	（五十二）	245,996,097.32	
财务费用	（五十三）	764,832,525.85	208,738,440.54
其中：利息费用		1,172,364,814.30	600,673,270.17
利息收入		406,289,020.19	424,828,396.60
加：其他收益	（五十四）	19,261,804.93	2,750,495.68
投资收益（损失以“-”号填列）	（五十五）	864,949,785.71	535,670,595.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		244,264,421.01	492,575,398.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（五十六）	1,548,065.88	-8,367,545.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（五十七）	-28,567,040.08	-41,155,892.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（五十八）	-41,788,584.26	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（五十九）	4,086,245.14	-1,028,037.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		374,529,251.70	1,034,337,093.98
加：营业外收入	（六十）	76,982,750.86	39,863,651.32
减：营业外支出	（六十一）	14,889,452.39	44,459,774.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		436,632,550.17	1,029,740,970.52
减：所得税费用	（六十二）	-111,268,884.00	222,491,657.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		547,901,474.17	807,249,323.45
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		547,901,474.17	807,249,323.45
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、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		593,417,358.03	504,410,334.13
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-45,515,883.86	302,838,989.32
六、其他综合收益的税后净额		579,850,512.65	935,807,147.78
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		569,937,369.51	935,563,764.44
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		569,937,369.51	935,563,764.44
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			-3,366,348.16
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-3,192,202.48	63,953.60
（7）其他		573,129,561.99	938,866,163.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		9,913,153.14	43,383.26
七、综合收益总额		1,127,751,986.82	1,742,856,471.15
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,163,354,717.54	1,439,974,098.57
归属于少数股东的综合收益总额		-35,602,730.72	302,882,372.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何弘萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

利润表

2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	2,131,352,947.25	450,507,481.62
减：营业成本	(四)	1,779,745,405.95	75,392,028.20
税金及附加		5,912,109.69	27,753,803.73
销售费用			
管理费用		99,000,209.25	68,141,268.84
研发费用			
财务费用		871,174,819.80	410,509,432.90
其中：利息费用		1,119,139,458.85	557,104,517.53
利息收入		569,616,744.61	176,253,707.59
加：其他收益		6,344,554.52	921,751.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	652,378,356.58	377,765,558.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-27,498,223.79	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		3,440,987.86	24,489,077.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）		23,646,212.19	-25,165,174.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,099,064.03	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		65,429,577.74	246,712,161.12
加：营业外收入		15,538.02	32,510.84
减：营业外支出		4,910,497.95	6,615,345.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		60,534,617.81	240,129,326.96
减：所得税费用		-53,310,832.45	6,122,269.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		113,845,450.26	234,007,057.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		113,845,450.26	234,007,057.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			-3,366,348.16
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-3,366,348.16
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			-3,366,348.16
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		113,845,450.26	230,640,709.30

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何弘萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

合并现金流量表

2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注七	本期发生额	上期发生额
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		10,247,858,425.05	1,894,337,268.45
收到的税费返还		460,316,668.80	121,680,933.35
收到其他与经营活动有关的现金	(六十三)	24,254,135,766.22	3,906,336,954.35
经营活动现金流入小计		34,962,310,860.07	5,922,355,156.15
购买商品、接受劳务支付的现金		20,808,553,521.56	6,269,755,820.74
支付给职工以及为职工支付的现金		746,707,239.26	229,594,480.25
支付的各项税费		549,408,478.83	324,677,477.86
支付其他与经营活动有关的现金	(六十三)	30,127,035,814.12	4,722,042,583.80
经营活动现金流出小计		52,231,805,053.77	11,546,070,362.65
经营活动产生的现金流量净额		-17,269,494,193.70	-5,623,715,206.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,147,267,168.77	21,540,000.00
取得投资收益收到的现金		115,387,020.88	434,897,243.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		78,986.32	485,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(六十三)	136,354,085.79	194,607,843.00
投资活动现金流入小计		2,399,097,261.76	651,530,686.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,586,154,061.47	4,286,320,687.22
投资支付的现金		9,396,862,399.03	3,113,573,286.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		868,727,523.06	184,607,843.00
支付其他与投资活动有关的现金	(六十三)	68,225,849.32	19,441.38
投资活动现金流出小计		12,919,969,832.88	7,583,521,458.44
投资活动产生的现金流量净额		-10,520,862,571.12	-6,931,990,772.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,432,110,722.00	2,826,186,840.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		206,780,000.00	105,010,000.00
取得借款收到的现金		67,544,735,405.95	32,111,770,445.82
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十三)		
筹资活动现金流入小计		74,976,846,127.95	34,937,957,285.82
偿还债务支付的现金		46,494,813,108.76	24,929,715,574.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,551,478,282.82	527,836,613.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,278,193.53	
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十三)	43,271,865.17	
筹资活动现金流出小计		48,089,563,256.75	25,457,552,188.07
筹资活动产生的现金流量净额		26,887,282,871.20	9,480,405,097.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,587,323.57	-95,848.28
五、现金及现金等价物净增加额		-897,506,570.05	-3,075,396,729.05
加：期初现金及现金等价物余额		2,904,155,362.24	5,979,552,091.29
六、期末现金及现金等价物余额		2,006,648,792.19	2,904,155,362.24

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何副带



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

现金流量表

2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		83,157,867.20	214,859,128.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,003,834,684.85	12,852,680,466.03
经营活动现金流入小计		49,086,992,552.05	13,067,739,594.11
购买商品、接受劳务支付的现金		27,586,936.27	14,151,381.61
支付给职工以及为职工支付的现金		68,955,969.45	50,791,417.48
支付的各项税费		54,603,856.03	31,177,274.33
支付其他与经营活动有关的现金		59,140,678,028.97	22,490,692,861.37
经营活动现金流出小计		59,291,824,790.72	22,586,812,934.79
经营活动产生的现金流量净额		-10,204,832,238.67	-9,519,073,340.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		62,505,368.77	19,800,000.00
取得投资收益收到的现金		16,807,462.85	346,412,433.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		79,314,831.62	366,212,433.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		142,203,564.34	4,595,150.79
投资支付的现金		13,280,948,313.81	4,055,593,603.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		13,423,151,878.15	4,060,188,754.29
投资活动产生的现金流量净额		-13,343,837,046.53	-3,693,976,320.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,225,330,722.00	2,733,216,000.00
取得借款收到的现金		59,524,139,733.67	30,255,820,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		66,749,470,455.67	32,989,036,000.00
偿还债务支付的现金		41,470,806,339.97	21,401,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,276,366,666.07	473,663,310.23
支付其他与筹资活动有关的现金		43,271,865.17	
筹资活动现金流出小计		42,790,444,871.21	21,875,573,310.23
筹资活动产生的现金流量净额		23,959,025,584.46	11,113,462,689.77
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		-410,358,299.26	-2,099,586,971.69
加：期初现金及现金等价物余额		410,091,927.35	2,509,678,899.04
六、期末现金及现金等价物余额		820,448,226.61	410,091,927.35

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何丽娜



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

合并所有者权益变动表
2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	2,184,699,863.18		2,600,000,000.00	611,751,984.45		1,052,185,474.22		23,400,705.75	3,259,040,727.96	9,714,482,744.66	5,108,386,699.75	14,822,871,434.42
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	2,184,699,863.18		2,600,000,000.00	611,751,984.45		1,052,185,474.22		23,400,705.75	3,259,040,727.96	9,714,482,744.66	5,108,386,699.75	14,822,871,434.42
三、本年年末余额	481,193,164.38		6,620,500,000.00	335,489,820.39		573,303,707.67		-23,400,705.75	275,264,234.45	7,697,963,892.60	103,069,106.89	7,801,052,999.49
(一) 综合收益总额						569,937,258.51			593,417,358.03	1,163,354,717.54	-35,602,730.72	1,127,751,986.82
(二) 所有者投入和减少资本	-43,193,164.38		6,620,500,000.00	335,489,820.39				-34,765,250.78	-2,231,927.32	6,836,733,477.83	141,970,031.14	6,977,743,509.07
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本			6,620,500,000.00									
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他	-43,193,164.38											
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积				335,489,820.39					-2,231,927.32	215,272,777.62	16,730,031.14	231,453,599.07
2.对所有者分配的分配									-312,548,847.90	-301,164,302.35	-3,278,193.53	-304,442,496.40
3.其他									-11,384,546.03	11,384,546.03	-3,278,193.53	-304,442,496.40
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(股本)						3,366,348.16						
2.盈余公积转增资本(股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	2,084,505,688.82		9,220,500,000.00	947,241,804.54		1,625,489,181.29			1,534,309,361.71	17,412,466,637.26	5,211,477,796.65	22,623,024,433.91

(后附财务报表组成部分)

主管会计工作负责人：

法定代表人：

会计机构负责人：何红带



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

合并所有者权益变动表
2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	2,034,602,000.00			509,572,057.96		13,891,714.04			3,378,309,130.76	5,936,725,755.94	4,608,851,173.84	10,545,576,929.88
加：会计政策变更									-74,599,826.16	-74,599,826.16		-74,599,826.16
前期差错更正						102,888,895.74			-491,289,812.71	-388,399,916.97		-388,399,916.97
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	2,034,602,000.00			509,572,057.96		116,671,709.78			2,812,419,891.89	5,473,496,512.81	4,608,851,173.84	10,092,347,696.75
三、本年年末余额	133,216,000.00			102,179,826.49		935,563,764.44		23,400,706.75	446,625,635.17	4,240,966,231.85	499,537,515.82	4,740,523,747.67
(一) 综合收益总额						935,563,764.44			594,410,324.13	1,439,974,088.57	302,882,372.58	1,742,856,461.15
(二) 所有者投入和减少资本	133,216,000.00			102,179,826.49						2,638,265,629.49	196,655,143.24	3,032,051,059.73
1.所有者投入的普通股	133,216,000.00									33,216,000.00	105,010,000.00	238,226,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本										2,605,050,000.00		2,605,050,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他										102,179,826.49	91,645,143.24	193,825,069.73
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积								23,400,706.75	-57,844,498.96	-34,383,792.21		-34,383,792.21
2.对所有者分配								23,400,706.75	-23,400,706.75			
3.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	2,168,008,000.00			611,751,884.45		1,051,185,674.22		23,400,706.75	3,339,045,727.06	9,714,482,744.66	5,108,388,689.76	14,822,871,434.42

法定代表人：何泓霖

主审会计工作负责人：忠杨

会计机构负责人：何泓霖

主审会计工作负责人：洪松

法定代表人：洪松



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

所有者权益变动表
2022 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项	本期金额							所有者权益合计	
	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
	优先股	永续债							
一、上年年末余额	2,168,098,853.18	2,600,000,000.00	4,272,983,632.72		4,683,157.75		176,061,331.90	1,047,532,920.70	10,269,359,866.25
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	2,168,098,853.18	2,600,000,000.00	4,272,983,632.72		4,683,157.75		176,061,331.90	1,047,532,920.70	10,269,359,866.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-83,193,164.36	6,620,500,000.00	-3,296,377,806.36		3,366,348.16		11,384,545.03	-202,068,745.90	3,053,610,176.64
（一）综合收益总额								113,845,450.26	113,845,450.26
（二）所有者投入和减少资本	-83,193,164.36	6,620,500,000.00	-3,296,377,806.36						3,240,929,029.25
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他	-83,193,164.36		-3,296,377,806.36						6,620,500,000.00
（三）利润分配									
1.提取盈余公积							11,384,545.03	-312,548,847.90	-301,164,302.87
2.对所有者的分配							11,384,545.03	-11,384,545.03	
3.其他								-301,164,302.87	-301,164,302.87
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本					3,366,348.16			-3,366,348.16	
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益					3,366,348.16			-3,366,348.16	
6.其他									
四、本年年末余额	2,084,905,688.82	9,220,500,000.00	976,605,826.33		8,049,505.91		187,445,876.93	845,463,174.90	13,322,970,072.89

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表

所有者权益变动表
2022 年度

单位：人民币元

项 目	上期金额				本期金额				所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	2,034,862,853.18				159,239,032.96		8,049,505.91		152,660,626.15	945,909,988.36	3,300,742,006.56
加：会计政策变更										-74,599,626.16	-74,599,626.16
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	2,034,862,853.18				159,239,032.96		8,049,505.91		152,660,626.15	871,310,362.20	3,226,142,380.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	133,216,000.00		2,600,000,000.00		4,113,744,599.76		-3,366,348.16		23,400,705.75	176,222,558.50	7,043,217,515.85
（一）综合收益总额							-3,366,348.16			234,007,057.46	230,640,709.30
（二）所有者投入和减少资本	133,216,000.00		2,600,000,000.00		4,113,744,599.76						6,846,960,599.76
1.所有者投入的普通股	133,216,000.00		2,600,000,000.00								133,216,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											2,600,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					4,113,744,599.76						3,713,744,599.76
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									23,400,705.75	-57,784,498.96	-34,383,793.21
2.对所有者的分配									23,400,705.75	-23,400,705.75	
3.其他										-34,383,793.21	-34,383,793.21
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	2,168,078,853.18		2,600,000,000.00		4,272,983,632.72		4,683,157.75		176,061,331.90	1,047,532,900.70	10,269,359,896.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

何可群

洪松

洪松



知识城（广州）投资集团有限公司
2022 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为广州开发区商业发展集团有限公司、广州经济技术开发区商业服务总公司，是经广州经济技术开发区管理委员会批准，由广州经济技术开发区管理委员会组建的国有企业，于 1986 年 10 月 23 日登记成立，领取注册号为 440101000123801 号企业法人营业执照。

本公司原注册资本为人民币 3,877 万元，2004 年变更为有限责任公司，2006 年由广州经济技术开发区管理委员会增资，变更为集团有限公司，增资后注册资本为 1 亿元整。本公司于 2016 年 6 月 23 日换取了统一社会信用代码为 91440101190670266A 的《营业执照》。2017 年 7 月 31 日，广州开发区商业发展集团有限公司更名为知识城（广州）投资集团有限公司。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司在广州市工商行政管理局登记的注册资本为人民币 208,490.57 万元，实收资本为人民币 208,490.57 万元。

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，法定代表人：洪汉松。

本公司最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会。

经营范围主要包括：企业总部管理；企业自有资金投资；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；投资、开发、建设、经营管理物流设施；企业管理咨询服务；投资咨询服务；企业财务咨询服务；市场调研服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；房地产中介服务；物业管理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；市政公用工程施工；市政设施管理；建筑物拆除（不含爆破作业）。

本财务报表业经本公司董事会决议批准报出。

(二) 合并报表范围

本公司截至 2022 年 12 月 31 日纳入合并财务报表范围的子公司共有 69 家，详见附注“九、在其他主体中的权益”。本报告期合并范围变更详见附注“八、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司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，本公司还按照中国证监会《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，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本

财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会[2012]19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十五）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通

过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投

资”、2.（4）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排，分为共同经营和合营企业。

共同经营是指本公司与其他合营方共同控制且本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的一项安排。

本公司主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

- 确认单独所持有的资产，以及按份额确认共同持有的资产；
- 确认单独所承担的负债，以及按份额确认共同承担的负债；
- 确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；本公司根据《企业会计准则——现金流量表》的规定，对持有时间短（一般不超过 3 个月）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易折算汇率的确定及其会计处理方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或即期汇率的近似汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

2、资产负债表日外币项目的折算方法及外币报表折算的会计处理

资产负债表日，资产负债表中资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。未分配利润项目以折算后股东权益变动表中该项目的金额列示。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下

“其他综合收益”项目列示。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。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。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，

其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债，财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- （1）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- （2）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- （3）作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- （4）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- （5）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3、已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

4、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

5、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

6、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

(2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项 目	确定组合的依据
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。

（3）其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。

（4）债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调
组合 2	自初始购入后债券评级有下调

（5）其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调
组合 2	自初始购入后债券评级有下调

（6）长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项 目	确定组合的依据
	收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

项目	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内	3%	3%
1—2年	10%	10%
2—3年	20%	20%
3—4年	50%	50%
4—5年	80%	80%
5年以上	100%	100%

（十一）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、（九）“金融工具”及附注四、（十）“金融资产减值”。

（十二）存货

1、存货的分类

本公司存货分为原材料、自制半成品及在产品、库存商品、开发产品、开发成本、工程施工、其他等。

2、存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

如存在建造合同形成的存货的情况，应增加下述披露：

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同-已完工尚未结算款”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同-已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取

得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

3、存货跌价准备计提方法

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

4、存货可变现净值的确认方法

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

（十三）合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（十）“金融资产减值”。

（十四）持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回；转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债

的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：1、划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2、可收回金额。

（十五）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、（五）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之

和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投

资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法

核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十二）“长期资产减值”。

（十六）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司选用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- 1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- 2、本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- 3、本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基

于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（十七）固定资产

1、确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、运输工具、电子设备、办公设备、酒店家具设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、固定资产分类及折旧政策：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50 年	3-5	4.85-1.90
机械设备	年限平均法	10 年	5	9.5
运输工具	年限平均法	5 年	5	19.00
电子设备	年限平均法	5 年	5	19.00
办公设备	年限平均法	5 年	5	19.00
酒店业家具	年限平均法	5 年	5	19.00
其他设备	年限平均法	5 年	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十二）“长期资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

6、大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（十八）在建工程

在建工程以该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。本公司将购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款或占用了一般借款发生的借款利息以及专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前根据其发生额予以资本化。

在建工程计提资产减值方法见附注四、（二十二）“长期资产减值”。

（十九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（二十）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限
软件	年限平均法	5 年
土地使用权	年限平均法	40-50 年

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、（二十二）“长期资产减值”。

（二十一）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括装修费等。

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内平均摊销。

（二十二）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最

佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十三）合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十四）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司将在职工为本公司提供服务的会计期间，本公司给予职工各种形式的报酬以及其他相关支出，包括支付的职工工资、奖金、津贴、补贴和职工福利费，以及为职工缴纳医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金、职工教育经费和工会经费、非货币性福利等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划：本公司向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3、辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，本公司将在职工为本公司提供服务的会计期间，给予职工的长期利润分享确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。对于年度报告期结束后十二个月内尚未支付的，确认为长期应付职工薪酬。

(二十五) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本公司承担的现时义务；(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

1、亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

2、重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

(二十六) 收入

1、收入确认原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入确认的具体时点及方法

本公司主要业务板块包含土地转让、房地产开发、代建业务、工程管理、物业租赁与管理、建材生产销售等，本公司结合各板块的特点，区分某一时点履行履约义务和某一时段履行履约义务，确定不同板块业务控制权转移时点，以控制权转移、收取货款或取得收款权利确认相关业务收入。

（二十七）合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（二十八）政府补助

本公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中：

1、政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，按公允价值计量，如公允价值不能可靠取得，则按名义金额计量。

2、与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益，其中，按名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

如果政府补助文件未明确补助对象，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

3、与企业日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常经营活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

4、已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

5、财政贴息：本公司收到财政拨付的贴息资金时，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十九）递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三十）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1. 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简

化方法外，) 在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(三十一) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，其他权益工具投资、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益；（2）其他权益工具投资公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（三十二）所得税

1、所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，本公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

2、确认递延所得税资产的依据

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产时，以未来很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- （1）该项交易不是企业合并；
- （2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

3、确认递延所得税负债的依据

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
 - A、该项交易不是企业合并；
 - B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

- (1) 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；
- (2) 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(三十三) 其他重要的会计政策和会计估计

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、（十四）“持有待售资产和处置组”相关描述。

2、套期会计

在初始指定套期关系时，本公司正式指定相关的套期关系，并有正式的文件记录套期关系、风险管理目标和套期策略。其内容记录包括载明套期工具、相关被套期项目或交易、所规避风险的性质，以及公司如何评价套期工具抵销被套期项目归属于所规避的风险所产生的公允价值变动的有效性。本公司预期该等套期在抵销公允价值变动方面高度有效，同时本公司会持续地对该等套期关系的有效性进行评估，以确定在其被指定为套期关系的会计报告期间内确实高度有效。

某些衍生金融工具交易在本公司风险管理的状况下虽对风险提供有效的经济套期，但因不符合上述运用套期会计的条件而作为为交易而持有的衍生金融工具处理，其公允价值变动计入损益。符合套期会计严格标准的套期按照本公司下述的政策核算。

(1) 公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产及负债、未确认的承诺，或这些项目中某部分的公允价值变动风险的套期，其中公允价值的变动是归属于某一特定风险并且会影响当期损益。对于公允价值套期，根据归属于被套期项目所规避的风险所产生的利得或损失，调整被套期项目的账面价值并计入当期损益；衍生金融工具则进行公允价值重估，相关的利得或损失计入当期损益。

对于公允价值套期中的被套期项目，若该项目原以摊余成本计量的，则采用套期会计对其账面价值所产生的调整金额在其剩余期限内摊销计入当期损益。任何对被套期金融工具的账面价值进行的调整，按实际利率法摊销计入当期损益。摊销可以在调整起开始进行，但不应迟于被套期项目停

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

止就所规避的风险调整其公允价值的时间。

当未确认的承诺被指定为被套期项目，则归属于该承诺所规避的风险的公允价值累计后续变动，应确认为一项资产或负债，相关的利得及损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动也计入当期损益。

当套期工具已到期、售出、终止或被行使，或套期关系不再符合套期会计的条件，又或本公司撤销套期关系的指定，本公司将终止使用公允价值套期会计。

(2) 现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该类现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，且将影响本公司的损益。套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为股东权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

当被套期现金流量影响当期损益时，原已直接计入股东权益的套期工具利得或损失转入当期损益。当套期工具已到期、被出售、合同终止或已被行使，或者套期关系不再符合套期会计的要求时，原已直接计入股东权益的利得或损失暂不转出，直至预期交易实际发生。如果预期交易预计不会发生，则原已直接计入股东权益中的套期工具的利得或损失转出，计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本公司2022年度无应披露的会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

2022年5月10日，经本公司领导班子会议决议，同意调整本公司信用减值准备及资产减值准备的会计估计变更事项和部分固定资产折旧年限会计估计变更事项，具体调整内容如下：

1、信用减值准备及资产减值准备的会计估计变更事项

原会计估计

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金。

变更后的会计估计

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。

2、部分固定资产折旧年限变更事项

本公司固定资产按成本扣除预计残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折

旧。本期本公司将部分房屋建筑物的预计使用年限由10-20年变更为20-50年，与相关资产证书所载年限一致。

本公司所做的上述两项会计估计变更，是基于对本公司相关资产的特征有了更加清楚的理解和认识而做出的，变更后的会计估计能使本公司财务信息的披露更加真实、完整地反映公司实际情况。对会计估计变更事项，本公司采用未来适用法进行会计处理。

（三）重要前期差错更正

1、子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、知识城（广州）商旅服务集团有限公司对联营企业广州知识城置业发展有限公司合计持股 40%，账面按权益法核算。2022 年 9 月，广州知识城置业发展有限公司因对以前年度土地增值税计提不足而进行追溯调整，知识城（广州）产业投资集团有限公司、知识城（广州）商旅服务集团有限公司相应追溯调减 2021 年末长期股权投资 415,760,080.60 元，调减 2021 年末未分配利润 415,760,080.60 元，调减 2021 年度投资收益 52,209,578.97 元。

2、2021 年，科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）将其持有知识城广亚（广州）控股集团有限公司 51% 股权无偿划转至本公司，财务报表按非同一控制合并进行会计处理计入了当期损益。因科学城集团与本公司同属广州经济技术开发区国有资产管理委员会最终控制，根据会计准则相关规定，股权无偿划转应按权益性交易处理，本期财务报表予以会计差错调整，调增 2021 年末资本公积 99,249,999.93 元，调减 2021 年末未分配利润 99,249,999.93 元，调减 2021 年度营业外收入 99,249,999.93 元。

3、2020 年，子公司广州知识城建设开发有限公司无偿为开发区行政服务中心 A 栋会议室进行改造，共发生工程支出 25,079,115.34 元，财务报表挂账其他应收款，未结转计入当期损益。本期财务报表予以会计差错调整，调减 2021 年末其他应收款 25,079,115.34 元和未分配利润 25,079,115.34 元。

4、子公司广州知识城邻里中心开发有限公司 2020 年将城南邻里中心用于出租，计入投资性房地产，采用公允价值计量模式进行核算，公允价值变动直接计入了当期损益。根据会计准则相关规定，作为存货的房地产转为投资性房地产时，公允价值变动应计入其他综合收益。本期财务报表予以会计差错调整，调增 2021 年末其他综合收益 102,659,995.74 元，调减 2021 年末未分配利润 102,659,995.74 元。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况	法定税率
增值税	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%
城市维护建设税	按应缴纳流转税的7%计缴	7%
教育费附加	按应缴纳流转税的3%计缴	3%
地方教育费附加	按应缴纳流转税的2%计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额的适用税率计缴	25%、20%、16.50%、15%

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

税种	具体税率情况	法定税率
房产税	按房产租金收入或依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳	12%、1.2%
印花税	按应纳税凭证的性质，分别按比例税率或者按件定额计算应纳税额	0.05%、0.1%
土地使用税	按实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收	8%、10%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	5%-60%

（二）税收优惠及批文

1、根据财政部 2021 年 4 月 2 日发布的《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）第一条规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，再减半征收企业所得税，综合税率 2.5%；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，再减半征收企业所得税，综合税率 5%。该优惠政策执行期限为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。本公司下属单位知识城（广州）科技产业服务有限公司、卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司和广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司按上述小微企业优惠税率执行。

2、广亚铝业有限公司于 2020 年 12 月 1 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局下发的编号为 GR202044002517 的《高新技术企业证书》，该认定有效期为三年，根据《财政部国家税务总局商务部科技部国家发展改革委关于技术先进型服务企业有关所得税政策问题的通知》（财税【2010】65 号），享受 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。

3、佛山市广亚铝模科技有限公司于 2020 年 12 月 1 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局下发的编号为 GR202044001647 的《高新技术企业证书》，该认定有效期为三年，根据《财政部国家税务总局商务部科技部国家发展改革委关于技术先进型服务企业有关所得税政策问题的通知》（财税【2010】65 号），享受 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2022 年 1 月 1 日，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“期初”指 2021 年 12 月 31 日，“本期”指 2022 年度，“上期”指 2021 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	296,975.33	374,662.20
银行存款	2,744,617,182.79	2,903,417,965.11
其他货币资金	1,077,310,167.89	417,588,457.40
合计	3,822,224,326.01	3,321,381,084.71
其中：存放在境外的款项总额	12,454,885.86	27,021,259.58

注：货币资金余额中受限的货币资金情况详见附注七、（六十四）“所有权或使用权受限制的资产”。

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(二) 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
1.分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	519,254,179.56	30,778,993.70
其中：债务工具投资	500,000,000.00	
权益工具投资	17,406,604.56	18,727,193.70
其他	1,847,575.00	12,051,800.00
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	519,254,179.56	30,778,993.70

(三) 应收票据

1、应收票据分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	413,026,715.41	15,065,134.12
商业承兑汇票	5,028,089.18	1,000,000.00
合 计	418,054,804.59	16,065,134.12

2、期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	143,195,210.34	350,621,858.55
商业承兑汇票		2,436,683.69
合 计	143,195,210.34	353,058,542.24

3、期末公司因出票人未履约而将其转为应收账款的票据：无。

(四) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	2,789,931,559.72	801,123,651.24
1至2年	98,988,089.12	68,263,845.49
2至3年	4,966,128.26	16,796,701.35
3至4年	16,386,271.32	4,321,139.95
4至5年	3,082,035.78	1,154,589.30
5年以上	68,566,284.88	68,364,692.58
小计	2,981,920,369.08	960,024,619.91
减：预期信用损失	160,491,313.66	125,143,370.28
合 计	2,821,429,055.42	834,881,249.63

2、按坏账计提方法分类列示

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	104,771,404.54	3.51	104,771,404.54	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,877,148,964.54	96.49	55,719,909.12	1.94	2,821,429,055.42
其中：					
组合 1：账龄组合	1,348,684,111.06	45.23	55,719,909.12	4.13	1,292,964,201.94
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	1,528,464,853.48	51.26			1,528,464,853.48
合计	2,981,920,369.08	—	160,491,313.66	—	2,821,429,055.42

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	102,005,909.73	10.63	102,005,909.73	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	858,018,710.18	89.37	23,137,460.55	2.70	834,881,249.63
其中：					
组合 1：账龄组合	797,538,707.96	83.07	23,137,460.55	2.90	774,401,247.41
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	60,480,002.22	6.30			60,480,002.22
合计	960,024,619.91	—	125,143,370.28	—	834,881,249.63

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率 (%)	计提理由
澳洲创高公司	20,185,175.72	20,185,175.72	100.00	预计无法收回
北京李氏伟业装饰有限公司	16,558,465.52	16,558,465.52	100.00	预计无法收回

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率（%）	计提理由
广东碧云商贸发展有限公司	3,501,885.00	3,501,885.00	100.00	预计无法收回
广东华思科金属科技有限公司	2,489,486.60	2,489,486.60	100.00	预计无法收回
河北拓邦建材贸易有限公司	7,344,457.09	7,344,457.09	100.00	预计无法收回
惠州市惠阳区淡水新八铝材店	2,770,863.90	2,770,863.90	100.00	预计无法收回
惠州市新八铝材有限公司	1,374,125.80	1,374,125.80	100.00	预计无法收回
深圳市宝航建设工程有限公司	16,659,799.07	16,659,799.07	100.00	预计无法收回
深圳市瑞华建设股份有限公司	12,913,370.55	12,913,370.55	100.00	预计无法收回
武汉翔龙建筑幕墙工程集团有限公司	1,834,156.11	1,834,156.11	100.00	预计无法收回
银川鼎远恒工贸有限公司	2,409,572.83	2,409,572.83	100.00	预计无法收回
长沙市广业铝业有限公司	11,092,661.56	11,092,661.56	100.00	预计无法收回
江西祥云光伏科技有限责任公司	1,400,692.90	1,400,692.90	100.00	企业吊销
四川省广成铝业有限公司	525,591.16	525,591.16	100.00	企业吊销
中国工商银行广州开发区支行	1,090,733.00	1,090,733.00	100.00	已过诉讼期，对方不愿承担
广州开发区管理委员会	698,387.49	698,387.49	100.00	预计无法收回
广保金兴国际贸易公司	63,852.55	63,852.55	100.00	账龄过长，收回可能性小
潮阳科技园金刚石工具厂	929,377.69	929,377.69	100.00	账龄过长，收回可能性小
河源建源房地产开发公司	778,750.00	778,750.00	100.00	账龄过长，收回可能性小
泛江服装公司	150,000.00	150,000.00	100.00	账龄过长，收回可能性小
合计	104,771,404.54	104,771,404.54	—	—

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	1,259,500,415.80	93.39	44,342,161.96
1-2年	80,852,792.74	5.99	8,085,351.31
2-3年	4,882,539.36	0.36	975,214.27
3-4年	685,367.08	0.05	342,683.54
4-5年	1,698,906.86	0.13	910,408.82
5年以上	1,064,089.22	0.08	1,064,089.22
合 计	1,348,684,111.06	—	55,719,909.12

(续)

账 龄	期初余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	721,377,692.03	90.45	13,278,586.22
1-2年	68,257,377.49	8.56	4,545,157.61

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

账龄	期初余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例 (%)	
2-3 年	1,003,187.90	0.13	216,385.46
3-4 年	2,938,011.03	0.37	1,331,212.80
4-5 年	1,159,989.30	0.15	963,668.25
5 年以上	2,802,450.21	0.35	2,802,450.21
合计	797,538,707.96	—	23,137,460.55

(3) 组合中, 按其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	1,528,464,853.48		
合计	1,528,464,853.48	—	

(续)

组合名称	期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	60,480,002.22		
合计	60,480,002.22	—	

3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	企业合并	
单项计提坏账准备的应收账款	102,005,909.73	2,765,494.81				104,771,404.54
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	23,137,460.55	23,880,355.60		-63,307.18	8,765,400.15	55,719,909.12
合计	125,143,370.28	26,645,850.41		-63,307.18	8,765,400.15	160,491,313.66

4、本报告期实际核销的重要应收账款情况

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
开平住宅建筑工程集团有限公司	贷款	61,981.78	企业破产	已按流程	否
广东幸福叮咚出行科技有限公司	贷款	1,325.40	客户失联	已按流程	否
合计	—	63,307.18	—	—	—

5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	预期信用损失
顺康集团（山西）有限公司	1,054,096,831.32	35.35	
科学城（广州）投资集团有限公司	200,189,536.52	6.71	
达闼机器人（广州）有限公司	75,000,000.00	2.52	
江苏爱康科技股份有限公司	51,478,402.73	1.73	1,544,352.08
广东安建生物科技有限公司	36,000,000.00	1.21	
合计	1,416,764,770.57	47.52	1,544,352.08

6、本报告各期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7、本报告各期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

(五) 预付款项

1、预付款项按账龄分析列示如下：

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例 (%)	预期信用损失	金额	比例 (%)	预期信用损失
1 年以内	3,692,161,519.00	99.65		5,220,427,145.70	99.63	
1 至 2 年	2,918,297.75	0.08		10,402,904.79	0.20	
2 至 3 年	9,561,194.05	0.26		7,600,242.83	0.15	7,542,411.38
3 年以上	534,803.33	0.01		1,471,952.17	0.03	
合计	3,705,175,814.13	—		5,239,902,245.49	—	7,542,411.38

2、账龄 1 年以上且金额重大的预付款项：无。

3、预付款项期末余额前 5 名客户列示如下：

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	预期信用损失
广州市规划和自然资源局（预付购地款）	2,088,048,000.00	56.35	
广州合景控股集团有限公司	1,167,969,163.36	31.52	
佛山市湘融金属材料有限公司	126,059,495.46	3.40	
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	40,499,999.97	1.09	
昆山昆安置业有限公司	35,000,000.00	0.94	
合计	3,457,576,658.79	93.30	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	224,330,283.77	103,853,293.40

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
应收股利	438,122,675.81	
其他应收款	9,209,551,903.34	5,879,080,987.25
合计	9,872,004,862.92	5,982,934,280.65

1、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款	97,110,909.24	63,194,563.38
委托贷款		
债券投资		
其他	127,219,374.53	40,658,730.02
合计	224,330,283.77	103,853,293.40

(2) 重要逾期利息

本报告期不存在重要逾期利息。

2、应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	438,122,675.81		—	—
广州永龙投资建设有限公司	125,976,712.33		尚未到结算期	否
广州峻森投资有限公司	312,145,963.48		尚未到结算期	否
账龄一年以上的应收股利			—	—
合计	438,122,675.81		—	—

3、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	5,689,359,576.19	5,224,176,628.28
1至2年	3,288,363,571.63	492,826,559.32
2至3年	44,297,674.04	194,426,579.07
3至4年	194,339,681.09	1,155,235.01
4至5年	480,518.28	976,584.83
5年以上	107,245,203.37	125,808,143.26
小计	9,324,086,224.60	6,039,369,729.77
减：预期信用损失	114,534,321.26	160,288,742.52
合计	9,209,551,903.34	5,879,080,987.25

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金押金类	37,640,914.49	4,830,890.68

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	982,480.38	376,508.10
代垫款	30,087,624.06	28,389,885.36
股权转让款		1,740,000.00
往来款	9,035,089,983.19	5,782,487,731.82
其他	220,285,222.48	221,544,713.81
合计	9,324,086,224.60	6,039,369,729.77

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	62,759,968.41		97,528,774.11	160,288,742.52
期初余额在本期	62,759,968.41		97,528,774.11	160,288,742.52
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	-30,497,732.71		-1,445,451.95	-31,943,184.66
本期转销				
本期核销			-11,862,649.01	-11,862,649.01
其他变动	-1,948,587.59			-1,948,587.59
期末余额	30,313,648.11		84,220,673.15	114,534,321.26

(4) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州经济技术开发区商业进出口贸易公司	借款	11,521,707.13	对方已注销工商	已按流程	否
广州保税区金兴国际贸易有限公司	借款	340,941.88	对方已注销工商	已按流程	否
合计	—	11,862,649.01	—	—	—

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	预期信用损失
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	往来款	1,551,000,000.00	2 年以内	16.63	
广州市越新投资发展有限公司	往来款	1,499,125,148.17	2 年以内	16.08	
科学城（广州）投资集团有限公司	往来款	1,494,243,439.56	1 年以内	16.03	
广州开发区美芯科技发展有限公司	往来款	700,000,000.00	1-2 年	7.51	

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	预期信用损失
广州市力鑫科技产业园有限公司	往来款	647,837,573.67	1 年以内	6.95	
合计	—	5,892,206,161.40	—	63.20	

(6) 本报告期不存在涉及政府补助的应收款项。

(7) 本报告期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

(8) 本报告期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

(七) 存货

1、存货分项列示如下：

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	100,417,477.30		100,417,477.30
在产品	87,868,629.20		87,868,629.20
库存商品	385,875,844.72		385,875,844.72
开发产品	82,206,356.72		82,206,356.72
开发成本	23,846,279,351.67		23,846,279,351.67
工程施工（已完工未结算款）	1,817,257.26		1,817,257.26
其他	12,633,425.92		12,633,425.92
合计	24,517,098,342.79		24,517,098,342.79

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	53,286,052.86		53,286,052.86
在产品	181,545,682.71		181,545,682.71
库存商品	242,546,445.74		242,546,445.74
开发产品	726,899,642.38		726,899,642.38
开发成本	8,935,774,810.29		8,935,774,810.29
工程施工（已完工未结算款）			
其他	10,059,125.69		10,059,125.69
合计	10,150,111,759.67		10,150,111,759.67

2、存货跌价准备

截止 2022 年 12 月 31 日，开发产品跌价准备计提 0.00 元，转回 0.00 元。

3、存货期末余额含有借款资本化金额情况

2022 年存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 564,054,991.92 元。

(八) 合同资产

1、分类

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

类别	期末余额			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
土地一级开发项目	1,146,431,604.84	100.00		
合计	1,146,431,604.84	100.00		

(续)

类别	期初余额			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
土地一级开发项目				
合计				

2、按组合计提减值准备的合同资产：无。

(九) 持有待售资产

1、划分为持有待售的资产

项目	期末账面价值	期末公允价值	预计出售费用	预计处置时间
投资性房地产	7,650,000.00	7,650,000.00		2023 年
合计	7,650,000.00	7,650,000.00		

2、划分为持有待售的处置组：无。

3、与划分为持有待售的资产有关的其他综合收益：无。

4、原划分为持有待售的资产不再满足持有待售类别划分条件的说明：无。

(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	1,871,415,229.53	669,235,304.64
合计	1,871,415,229.53	669,235,304.64

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	362,808,536.78	211,174,415.22
预交所得税	13,241,260.62	12,359,795.72
预交其他税费	32,097,288.78	467,329.28
理财产品	740,000,000.00	1,050,000,000.00
其他	15,556,636.09	350,042.71
合计	1,163,703,722.27	1,274,351,582.93

(十二) 长期应收款

1、长期应收款分类披露

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	期末余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款	313,688,791.12	334,330.80	313,354,460.32	6.81%-18.54%
九龙新城安置房标段三项目	1,162,803,907.02		1,162,803,907.02	4.65%
合计	1,476,492,698.14	334,330.80	1,476,158,367.34	—

(续)

项目	期初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款	110,111,128.02	253,817.54	109,857,310.48	6.81%-18.54%
九龙新城安置房标段三项目	1,260,873,298.63		1,260,873,298.63	4.65%
合计	1,370,984,426.65	253,817.54	1,370,730,609.11	—

2、减值准备计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	253,817.54			253,817.54
年初长期应收款账面余额在 本期：	253,817.54			253,817.54
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
— 转回第二阶段				
— 转回第一阶段				
本期计提	2,014,896.79		32,500,000.00	34,514,896.79
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,934,383.53		-32,500,000.00	-34,434,383.53
期末余额	334,330.80			334,330.80

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(十三) 长期股权投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法确认的 投资收益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备			其他
一、合营企业	812,918,930.00	556,525,333.29	1,274,598,856.64		-19,429,958.81					-90,881,557.78	1,720,812,673.34	50,000.00
华南产业园运营 (广州)有限公司	200,000.00	200,000.00			-2,301.08						197,698.92	
捷创(广州)投 资运营有限公司			900,413,056.64								900,413,056.64	
广州市全盛置业 发展有限公司	131,044,000.00		131,044,000.00		-2,121,172.58						128,922,827.42	
广州丰博德信置 业有限公司			192,691,800.00		-756,688.11						191,935,210.89	
知城蜜蜂(广 州)城市运营管 理有限公司			450,000.00								450,000.00	
广州市知更城投 资有限公司	4,900,000.00	3,979,893.15			-89,520.07						3,890,373.08	
广州知程瀚合伙 企业(有限合 伙)	266,783,930.00	264,749,992.54			177,482.80						264,927,475.34	
上海思佰益电 脑投资管理有 限公司	1,941,000.00	1,898,573.23								-1,898,573.23		
广纳达康(广 州)生物科技有 限公司	35,000,000.00	37,982,984.55								-37,982,984.55		
广州知邦股权投 资基金合伙企业 (有限合伙)	51,000,000.00	51,000,000.00								-51,000,000.00		
广纳美康(广 州)科技有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00		-7,050,252.61						42,949,747.39	
广州市广埔石化 产品贸易公司	50,000.00	50,000.00									50,000.00	50,000.00
广州知识城腾飞 科技园开发有限 公司	272,000,000.00	196,663,886.82			-9,587,606.16						187,076,280.66	
二、联营企业	3,077,384,302.80	5,287,760,115.96	597,763,900.00	600,253,357.64	263,694,378.82					1,096,891,134.31	4,195,373,075.65	22,800,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额			
			追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润			计提 减值 准备	其他	
广州德尔信钢铁 构有限公司	7,560,000.00	12,577,688.64		12,577,688.64									
博贝威知识产权 运营（广东）有 限公司	5,000,000.00	4,735,531.72			-56.08								4,735,475.64
知识城智光恒运 （广州）综合能 源投资运营有限 公司	24,000,000.00	24,000,000.00			1,701.72								24,001,701.72
广州科拓投资开 发有限公司	1,380,000,000.00	1,380,000,000.00			72,750.67								1,380,072,750.67
银海光源（广 州）集团有限公 司	125,760,000.00	5,000,000.00	120,760,000.00		-13,376,634.09								112,383,365.91
黄浦轮胎（广 州）技术有限公 司	43,090,000.00		43,090,000.00		-2,622,955.65								40,467,044.35
知识田字塔（广 州）运营管理有 限公司	4,500,000.00		4,500,000.00										4,500,000.00
广州侧胜房地 产开发有限公司	87,500,000.00	87,500,000.00			-835,807.20								86,664,192.80
广州百吉生物制 药有限公司	140,000,000.00		140,000,000.00		-8,613,749.50								131,386,250.50
广州开发区城市 更新合伙企业 （有限合伙）			68,770,000.00										68,770,000.00
广州市武科星贸 房地产开发有限 公司		587,575,669.00		587,575,669.00									
知识城（广州）设 计装修工程有限 公司			2,000,000.00		-64,128.26								1,935,871.74
广州市越新投资 发展有限公司		449,931,330.91											449,931,330.91
广州德新建设投 资有限公司		6,327,323.17			7,144.44								8,334,467.61
广州宝能汽车有 限公司		100,000,000.00	109,800,000.00		-285,027.00								209,514,973.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润			计提 减值 准备
广州智瑞科技有 限公司			100,843,900.00		-77,836.89					100,766,063.11	
广州知识城置业 发展有限公司	106,060,000.00	123,832,165.42			23,560,536.89					147,392,702.31	
广东科城广铝 业有限公司	245,000,000.00	251,036,757.32			5,694,070.86				-256,700,828.18		
广西广银商务有 限公司	22,500,000.00	22,500,000.00								22,500,000.00	22,500,000.00
广州知营城市更 新有限公司	1,000,000.00										
广州知城合创城 市更新投资有限 公司	2,600,000.00	2,484,787.38			10,800.29					2,475,587.67	
广州市宝福贸易 有限公司	300,000.00	300,000.00								300,000.00	300,000.00
穗港城投资（广 州）有限公司		1,991,311.59			-297,469.75					1,693,841.84	
广州市茂湖房地 产开发有限公司	201,714,600.00	613,565,712.62			9,851,383.62					255,417,066.24	
广州市瑞庭房产 地产开发有限公司	272,932,976.80	596,251,661.43			15,075,910.92				291,973,009.14	319,354,563.21	
广州市湖冷翠房 地产开发有限公司	177,934,266.00	658,599,130.69			54,220,480.88				436,918,125.17	275,901,486.40	
广州市启坤房地 产开发有限公司	85,096,460.00	49,805,345.29			172,315,605.69					222,120,950.98	
广州市启日房地 产开发有限公司	124,834,000.00	297,971,489.18			8,824,533.95					306,696,023.13	
广州新研教育投 资有限公司	16,000,000.00	9,794,211.60		4,000,000.00	819,319.28					14,613,530.88	
中新（广州）德 新服务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	-364,170.34					1,635,829.66	
广州力华中星创 业投资基金合伙 企业（有限合 伙）	2,000,000.00			2,000,000.00	-152,027.63					1,807,972.37	
合计	3,890,303,232.80	5,844,285,449.25	1,872,362,756.64	600,233,357.64	244,264,421.61				1,096,891,134.31	5,916,165,746.99	22,850,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(十四) 其他权益工具投资

项目	投资成本	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入
广西广银铝业有限公司	70,500,000.00			
合计	70,500,000.00			

(续)

项目	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广西广银铝业有限公司		不满足交易性权益工具的条件	
合计			

(十五) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,192,748,750.73	1,506,690,866.18
其中：债务工具投资		
权益工具投资	5,192,748,750.73	1,506,690,866.18
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合计	5,192,748,750.73	1,506,690,866.18

(十六) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加			公允价值变动损益
		购置	自用房地产或存货转入	其他增加	
一、成本合计	2,997,660,421.02		2,189,426,878.93		—
其中：1.房屋、建筑物	2,997,660,421.02		2,189,426,878.93		—
2.土地使用权					—
二、公允价值变动合计	3,093,836,811.78		878,415,473.72		148,028,350.00
其中：1.房屋、建筑物	3,093,836,811.78		878,415,473.72		148,028,350.00
2.土地使用权					
三、投资性房地产账面价值合计	6,091,497,232.80		3,067,842,352.65		148,028,350.00
其中：1.房屋、建筑物	6,091,497,232.80		3,067,842,352.65		148,028,350.00
2.土地使用权					

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(续)

项目	本期减少			期末公允价值
	处置	转为自用房地产	其他转出	
一、成本合计	302,298,765.10	252,600,261.69		4,632,188,273.16
其中：1.房屋、建筑物	302,298,765.10	252,600,261.69		4,632,188,273.16
2.土地使用权				
二、公允价值变动合计	570,552,309.87	245,949,400.57		3,303,778,925.06
其中：1.房屋、建筑物	570,552,309.87	245,949,400.57		3,303,778,925.06
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面价值合计	872,851,074.97	498,549,662.26		7,935,967,198.22
其中：1.房屋、建筑物	872,851,074.97	498,549,662.26		7,935,967,198.22
2.土地使用权				

2、本公司不存在未办妥产权证书的投资性房地产情形。

(十七) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,725,040,202.01	2,255,766,018.96
固定资产清理	38,523,384.08	
合计	2,763,563,586.09	2,255,766,018.96

1、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,706,073,075.14	664,622,947.66	30,629,509.84	554,404,247.37	2,955,729,780.01
2. 本期增加金额	640,028,676.65	36,322,368.78	2,695,786.16	313,756,709.95	992,803,541.54
(1) 购置	1,752,568.86	36,322,368.78	2,607,663.66	290,496,959.96	331,179,561.26
(2) 在建工程转入	166,272,144.83			2,732,868.64	169,005,013.47
(3) 企业合并转入	1,869,432.55		88,122.50	20,526,881.35	22,484,436.40
(4) 资产类别重分类					
(5) 投资性房地产转入	252,600,261.69				252,600,261.69
(6) 存货转入	217,534,268.72				217,534,268.72
3. 本期减少金额	95,154,982.50	14,407,779.70	722,193.84	226,614,136.85	336,899,092.89
(1) 处置或报废	5,133,693.66	10,101,287.05	453,868.84	226,505,943.34	242,194,592.89
(2) 出售子公司转出		2,152,506.66	268,525.00	108,193.51	2,529,225.17
(3) 企业合并减少					
(4) 转出至投资性房地产及转出改造	90,021,288.84	2,153,985.99			92,175,274.83
(5) 其他转出					
4. 期末余额	2,250,946,769.29	686,537,536.74	32,603,102.16	641,546,820.47	3,611,634,228.66

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	其他设备	合计
二、累计折旧					
1. 期初余额	192,149,638.35	407,272,646.13	23,191,304.73	61,510,943.47	684,124,532.68
2. 本期增加金额	64,440,770.33	59,885,947.21	2,337,557.29	72,399,400.42	199,063,675.25
(1) 计提	64,440,770.33	59,885,947.21	2,329,596.39	71,832,218.26	198,488,532.19
(2) 企业合并转入			7,960.90	567,182.16	575,143.06
(3) 投资性房地产转入					
(4) 资产类别重分类					
3. 本期减少金额	6,836,777.78	10,852,212.81	665,318.38	1,601,673.23	
(1) 处置或报废	4,164,270.83	8,045,966.44	410,219.50	1,498,886.37	14,119,333.14
(2) 出售子公司转出		1,638,068.31	255,098.88	102,786.86	1,995,954.05
(3) 转出至投资性房地产及转出改造	2,672,506.95	1,168,188.06			3,840,695.01
(4) 其他转出					
4. 期末余额	249,753,630.90	456,306,380.53	24,863,543.64	132,308,670.66	863,232,225.73
三、减值准备					
1. 期初余额	15,839,228.37				15,839,228.37
2. 本期增加金额	137,020.29	7,131,919.08		253,633.18	7,522,572.55
(1) 计提	137,020.29	7,131,919.08		253,633.18	7,522,572.55
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	15,976,248.66	7,131,919.08		253,633.18	23,361,800.92
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,985,216,889.73	223,099,237.13	7,739,558.52	508,984,516.63	2,725,040,202.01
2. 期初账面价值	1,498,084,208.42	257,350,301.53	7,438,205.11	492,893,303.90	2,255,766,018.96

(2) 暂时闲置的固定资产情况

本报告期内公司不存在暂时闲置的固定资产情况。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

本报告期内公司不存在通过融资租赁租入固定资产情况。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
房屋及建筑物	572,995,984.66	418,216,197.42
合计	572,995,984.66	418,216,197.42

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止至 2022 年 12 月 31 日，本公司名下位于深圳市龙岗区龙岗镇双南大道宅基地上 8 层楼房产和位于广州市开发区锦绣路 3 号碧华楼东侧办公楼，由于历史遗留问题，至今无法办理产权证，账面价值 5,463,417.33 元。

2、固定资产清理

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项 目	期末账面价值	期初账面价值
收回出租的铝模板	32,510,204.51	
收回出租的铝爬架	5,353,891.19	
机器设备	659,288.38	
合计	38,523,384.08	

(十八) 在建工程**1、在建工程情况**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
东、西区员工大厦新增电梯项目						
出口加工区跨境电商商务中心项目	1,136,109.53	1,136,109.53		1,136,109.53	1,136,109.53	
H986 扫描设备搬迁工程						
一路三永工程	173,358,620.79		173,358,620.79	172,236,826.03		172,236,826.03
穗港澳出入境大楼项目	440,129,059.27		440,129,059.27	438,551,422.98		438,551,422.98
超级邻里中心				441,890,000.00		441,890,000.00
钜富创业中心	741,236,272.56		741,236,272.56	310,188,472.59		310,188,472.59
国际会议中心项目	264,150,000.00		264,150,000.00			
腾飞园 B9 栋人才公寓	14,688,014.67		14,688,014.67			
永庄岭研学基地项目	46,637,976.65		46,637,976.65			
逐下院士港	37,411,911.42		37,411,911.42			
知识城南洋华中学校				143,678,454.25		143,678,454.25
美食街和研学少年宫升级改造	5,609,295.89		5,609,295.89			
广亚铝业在建项目	6,974,475.97		6,974,475.97	23,381,119.83		23,381,119.83
石油码头	82,558.31	82,558.31				
其他项目	39,352,484.82		39,352,484.82	1,670,450.67	82,558.31	1,587,892.36
合计	1,770,766,779.88	1,218,667.84	1,769,548,112.04	1,532,732,855.88	1,218,667.84	1,531,514,188.04

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
一路三永工程	150,000,000.00	172,236,826.03	1,121,794.76			173,358,620.79
穗港澳出入境大楼项目	526,938,600.00	438,551,422.98	1,577,636.29			440,129,059.27
超级邻里中心	441,890,000.00	441,890,000.00			441,890,000.00	
钜富创业中心	1,107,002,200.00	310,188,472.59	431,047,799.97			741,236,272.56
国际会议中心项目	3,263,550,000.00		264,150,000.00			264,150,000.00
永庄岭研学基地项目	71,687,269.98		46,637,976.65			46,637,976.65
逐下院士港	74,000,000.00		37,411,911.42			37,411,911.42
植物工厂	11,126,500.00		8,994,396.96			8,994,396.96
美食街和研学少年宫升级改造	9,777,300.00		5,609,295.89			5,609,295.89

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
ZSCN-A1-4/E2 地块	167,000,000.00	143,678,454.25	22,384,662.71	166,063,116.96		
合计	5,822,981,869.98	1,506,545,175.85	818,935,474.65	166,063,116.96	441,890,000.00	1,717,527,533.54

(续)

工程项目名称	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
一路三水工程	115.57	99.00				财政资金
穗港澳出入境大楼项目	83.53	83.53				集团划拨资金
超级邻里中心	100.00	100.00				自有资金
钜富创业中心	68.00	99.00	14,914,123.60	14,914,123.60	3.00	集团借款和银行借款
国际会议中心项目	8.09	0.00				自有加贷款
永庄岭研学基地项目	63.03	63.03				集团借款
逢下院士港	50.56	50.56	876,772.31	876,772.31	39.14	集团借款
植物工厂	80.84	80.84	114,744.24	114,744.24	5.12	集团借款
美食街和研学少年宫升级改造	57.37	57.37	107,561.81	107,561.81	4.80	集团借款
ZSCN-A1-4/E2 地块	100.00	100.00				自有资金
合计	—	—	16,013,201.96	16,013,201.96	—	—

(3) 本期计提在建工程减值准备情况：无。

(十九) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地	其他	年末余额
一、账面原值				
1、期初余额	10,902,161.99	17,867,348.48		28,769,510.47
2、本年增加金额	106,225,343.77	30,165,173.07	5,597,739.77	141,988,256.61
(1) 本期新租入	90,814,290.88	1,256,728.50	5,597,739.77	97,668,759.15
(2) 企业合并转入	15,411,052.89	28,908,444.57		44,319,497.46
3、本年减少金额	7,663,994.92			7,663,994.92
4、期末余额	109,463,510.84	48,032,521.55	5,597,739.77	163,093,772.16
二、累计折旧				
1、期初余额	2,098,473.86	1,006,230.73		3,104,704.59
2、本年增加金额	7,521,556.20	2,631,179.48	621,971.12	10,774,706.80
(1) 计提	7,094,988.64	2,206,055.32	621,971.12	9,923,015.08
(2) 企业合并转入	426,567.56	425,124.16		851,691.72
3、本年减少金额	1,277,332.46			1,277,332.46
(1) 处置	1,277,332.46			1,277,332.46
4、期末余额	8,342,697.60	3,637,410.21	621,971.12	12,602,078.93
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项 目	房屋及建筑物	土地	其他	年末余额
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	101,120,813.24	44,395,111.34	4,975,768.65	150,491,693.23
2、年初账面价值	8,803,688.13	16,861,117.75		25,664,805.88

(二十) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,033,167,583.81	12,126,083.59	212,864,100.74	1,258,157,768.14
2. 本期增加金额		4,584,370.47	11,777.36	4,596,147.83
(1) 购置		4,525,256.33		4,525,256.33
(2) 由投资性房地产转入				
(3) 企业合并增加		59,114.14	11,777.36	70,891.50
(4) 其他				
3. 本期减少金额	3,495,225.07	13,000.00		3,508,225.07
(1) 处置				
(2) 企业合并减少		13,000.00		13,000.00
(3) 其他	3,495,225.07			3,495,225.07
4. 期末余额	1,029,672,358.74	16,697,454.06	212,875,878.10	1,259,245,690.90
二、累计摊销				
1. 期初余额	54,911,808.10	2,120,598.92	1,905,824.48	58,938,231.50
2. 本期增加金额	26,237,462.86	9,513,145.67	18,992,213.53	54,742,822.06
(1) 计提	26,237,462.86	9,505,136.26	18,988,942.03	54,731,541.15
(2) 企业合并增加		8,009.41	3,271.50	11,280.91
3. 本期减少金额	615,516.55	10,291.35		625,807.90
(1) 处置				
(2) 企业合并减少		10,291.35		10,291.35
(3) 其他	615,516.55			615,516.55
4. 期末余额	80,533,754.41	11,623,453.24	20,898,038.01	113,055,245.66
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
四、账面价值				
1. 期末账面价值	949,138,604.33	5,074,000.82	191,977,840.09	1,146,190,445.24
2. 期初账面价值	978,255,775.71	10,005,484.67	210,958,276.26	1,199,219,536.64

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

报告期内本公司不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

(二十一) 开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期转出数			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	计入当期损益	其他	
广亚铝模铝模板设计		5,284,993.52					5,284,993.52
知心乐购电商平台		376,896.06					376,896.06
园区智能化运营系统（物管、招商、资管）		1,562,383.01					1,562,383.01
合计		7,224,272.59					7,224,272.59

(二十二) 商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
广东兆阳生物科技有限公司	5,000,528.50			5,000,528.50
知城（广州）建设管理有限公司	154,643.60			154,643.60
广亚铝业有限公司	1,435,623,980.19			1,435,623,980.19
广东科城广亚铝业有限公司		70,832,605.71		70,832,605.71
知城（广州）建设工程有限公司		880,000.00		880,000.00
合计	1,440,779,152.29	71,712,605.71		1,512,491,758.00

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
广亚铝业有限公司		34,246,311.71		34,246,311.71
合计		34,246,311.71		34,246,311.71

本期末对商誉进行减值测试，本公司非同一控制合并广亚铝业有限公司的可收回金额低于其账面价值，存在减值迹象，本公司以可收回金额与账面价值的差额计提 34,246,311.71 元商誉减值准备。

(二十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修费	22,919,034.04	132,275,532.96	14,064,634.64		141,129,932.36
其他	2,682,662.59	35,942,217.53	6,578,773.85		32,046,106.27
合计	25,601,696.63	168,217,750.49	20,643,408.49		173,176,038.63

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（二十四）递延所得税资产/递延所得税负债**1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
一、递延所得税资产	889,339,915.06	3,658,099,990.14	724,877,678.70	2,904,536,472.37
资产减值准备	73,380,093.82	346,012,059.19	54,614,991.57	223,485,723.84
可抵扣亏损	281,756,398.64	1,174,925,582.06	147,138,716.39	588,554,865.57
递延收益	13,768,136.00	55,072,544.01		
内部交易未实现利润	485,961,521.84	1,943,846,087.76	505,251,566.60	2,021,006,266.40
房地产销售预计利润	11,948,048.35	47,792,193.40		
预提费用	21,562,036.23	86,248,144.92	17,021,725.90	68,086,903.60
使用权资产引起的待抵扣所得税	133,396.84	882,245.44		
资产评估减值	830,283.34	3,321,133.36	850,678.24	3,402,712.96
二、递延所得税负债	1,186,092,443.62	4,539,883,394.13	1,257,889,116.65	4,911,332,837.80
投资性房地产公允价值变动	825,944,731.27	3,303,778,925.07	796,642,361.31	3,186,569,445.21
非同一控制企业合并资产评估增值	346,449,416.15	1,181,311,284.28	364,182,165.17	1,336,505,031.92
会计与税法确认收入的时间差引起的递延所得税负债	13,698,296.20	54,793,184.78	96,703,575.92	386,814,303.67
其他			361,014.25	1,444,057.00

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	129,688,999.14	229,655,505.37
可抵扣亏损	245,263,327.70	141,559,691.54
合计	374,952,326.84	371,215,196.91

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2022 年度		262,835.72
2023 年度	1,956.29	1,042,330.43
2024 年度	53,621.32	2,717,763.90
2025 年度	4,121,704.69	13,335,324.25
2026 年度	91,178,401.47	112,713,372.56
2027 年度	135,808,926.41	
长期	14,098,717.52	11,488,064.68
合计	245,263,327.70	141,559,691.54

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（二十五）其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	45,739,432.74	17,919,071.95
预付工程及设备款	4,653,983.98	184,166.67
维修款	21,841,209.99	19,196,907.25
预付股权收购款	50,000,000.00	
其他	35,491,533.47	154,683,682.94
合计	157,726,160.18	191,983,828.81

（二十六）短期借款**1、短期借款分类**

项目	期末余额	期初余额
质押借款	524,726,520.97	490,633,188.54
抵押借款	983,988,460.96	1,342,064,590.02
保证借款	2,024,744,599.85	124,667,862.96
信用借款	13,011,806,791.48	7,145,677,599.58
合计	16,545,266,373.26	9,103,043,241.10

（1）质押借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广东科城广亚铝业有限公司	东莞银行股份有限公司广州分行	2022-8-9	2023-8-8	33,750,000.00
广州钜富创业服务有限公司	中信银行股份有限公司（广州分行）	2022-6-22	2023-6-22	490,976,520.97
合计	-	-	-	524,726,520.97

（2）抵押借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-03-22	2023-03-21	15,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-03-23	2023-03-22	32,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-03-30	2023-03-24	22,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-05-18	2023-05-17	14,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-05-30	2023-05-29	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-06-10	2023-06-09	27,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-06-15	2023-06-14	24,800,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-06-08	2023-06-07	14,800,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-07-11	2023-07-10	1,200,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-08-03	2023-08-02	32,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-08-24	2023-08-23	32,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-09-08	2023-09-07	13,100,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-10-25	2023-10-23	4,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-12-09	2023-12-08	34,500,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-12-15	2023-12-14	6,000,000.00
广亚铝业有限公司	兴业银行佛山分行	2022-03-11	2023-03-10	20,000,000.00
广亚铝业有限公司	兴业银行佛山分行	2022-03-11	2023-03-10	40,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-05-20	2023-05-20	35,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-05-27	2023-05-27	30,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-09-16	2023-09-16	35,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-10-17	2023-01-12	25,167,126.90
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-10-17	2023-01-12	8,670,069.04
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-10-17	2023-01-13	16,387,826.63
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-10-18	2023-02-09	12,273,454.31
广亚铝业有限公司	应收票据贴现背书			107,573,368.95
广亚（广东）铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-05-23	2023-05-23	20,086,111.11
广亚（广东）铝业有限公司	中国银行股份有限公司南海大沥支行	2022-05-26	2023-05-26	30,129,166.67
广亚（广东）铝业有限公司	应收票据贴现			130,362,064.66
佛山市广亚铝模科技有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2022-11-30	2023-11-29	10,000,000.00
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	兴业银行股份有限公司佛山分行	2022-11-30	2023-11-29	10,001,277.78
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-1-21	2023-1-19	2,007,520.51
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-1-25	2023-1-25	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-1-25	2023-1-25	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-1-25	2023-1-25	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-1-25	2023-1-25	8,354,896.11
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-4-28	2023-4-27	5,011,653.25
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-4-28	2023-4-27	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-5-31	2023-5-31	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-5-31	2023-5-31	916,413.70
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-7-5	2023-7-5	5,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-7-5	2023-7-5	5,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-7-5	2023-7-5	888,340.12
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-8-3	2023-8-3	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-8-3	2023-8-3	2,545,425.37

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-8-30	2023-8-30	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-8-30	2023-8-30	816,233.14
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-9-26	2023-9-26	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-9-26	2023-9-26	8,181,995.88
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-10-31	2023-10-31	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-10-31	2023-10-31	6,488,428.96
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-11-29	2023-11-29	6,625,576.12
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-22	2023-12-21	9,121,511.75
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-22	2023-12-21	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-22	2023-12-21	10,000,000.00
合计	—	—	—	983,988,460.96

(3) 保证借款明细列示:

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-29	2023-9-27	49,999,995.00
广亚铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2022-06-21	2023-06-20	140,196,777.78
广亚铝业有限公司	中国建设银行佛山建营支行	2022-06-24	2023-06-21	196,942,222.19
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行佛山分行	2022-01-05	2023-12-29	360,506,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行佛山分行	2022-06-21	2023-06-21	50,058,055.57
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行佛山分行	2022-06-23	2023-06-23	10,220,972.22
广亚（广东）铝业有限公司	广州农商行佛山分行	2022-09-08	2023-09-08	100,119,166.67
广亚（广东）铝业有限公司	广州农商行佛山分行	2022-09-19	2023-09-07	100,119,166.67
广亚（广东）铝业有限公司	广州农商行佛山分行	2022-10-09	2023-09-07	190,226,416.67
广亚（广东）铝业有限公司	广东华兴银行佛山分行	2022-12-23	2023-03-22	100,733,333.33
广东科城广亚铝业有限公司	东莞银行股份有限公司广州分行	2022-7-29	2023-7-28	100,000,000.00
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2022-5-30	2023-5-30	150,000,000.00
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2023-6-21	2023-6-21	150,000,000.00
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2022-10-31	2023-10-26	100,000,000.00
佛山市广亚铝模科技有限公司	广州农商行股份有限公司佛山分行	2022-12-27	2023-12-26	50,000,000.00
佛山市广亚铝模科技有限公司	九江银行股份有限公司广东自贸试验区南沙支行	2022-7-25	2023-7-25	50,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行广州黄埔大道支行	2022-9-7	2023-9-7	30,041,250.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行广州黄埔大道支行	2022-9-8	2023-9-8	30,041,250.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行广州黄埔大道支行	2022-9-16	2023-9-16	32,044,000.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	长沙银行财智支行	2022-10-26	2023-10-17	5,006,875.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	长沙银行财智支行	2022-11-1	2023-10-17	6,909,487.50
知识城（广州）融资租赁有限公司	长沙银行财智支行	2022-11-11	2023-10-10	10,013,750.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	长沙银行财智支行	2022-11-25	2023-9-24	11,565,881.25
合计	—	—	—	2,024,744,599.85

(4) 信用借款明细列示:

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-5-30	2023-5-27	300,394,894.60
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-7-28	2023-7-28	170,223,773.61
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-12-23	2023-12-22	200,263,263.07
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-6-17	2023-6-16	100,131,631.53
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-12-23	2023-12-22	500,658,157.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-8-16	2023-8-15	76,600,698.12
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-8-24	2023-8-23	100,131,631.53
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-12-20	2023-12-19	400,526,526.14
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-9-22	2023-9-21	450,592,341.91
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2022-9-22	2023-9-21	200,263,263.07
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-4-28	2023-4-27	100,122,222.22
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-4-28	2023-4-27	200,244,444.44
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-11-30	2023-11-29	190,232,222.23
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-4-28	2023-4-27	200,244,444.44
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司开发区支行	2022-5-30	2023-5-29	350,478,134.56
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-3-30	2023-3-29	250,302,118.06
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-23	2023-9-22	290,350,466.94
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-23	2023-9-22	10,012,084.72

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-12-28	2023-12-27	450,543,812.50
知识城（广州）投资集团有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-12-21	2023-3-20	300,366,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	招商银行股份有限公司广州开发区支行	2022-5-19	2023-5-18	100,128,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行营业部	2022-6-9	2023-6-8	100,132,916.67
知识城（广州）投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司广州开发区支行	2022-12-9	2023-12-9	100,126,805.56
知识城（广州）投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司广州开发区支行	2022-12-16	2023-12-16	200,253,611.11
知识城（广州）投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-11-11	2023-11-10	300,375,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-4-26	2023-4-25	198,270,310.50
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-8-18	2023-8-17	168,239,011.38
知识城（广州）投资集团有限公司	广发银行股份有限公司广州开发区支行	2022-12-9	2023-12-8	400,523,111.11
知识城（广州）投资集团有限公司	广发银行股份有限公司广州开发区支行	2022-12-27	2023-4-26	37,048,387.78
知识城（广州）投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州分行	2022-5-31	2023-5-30	355,471,854.17
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-12-15	2023-12-14	400,668,127.78
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-12-23	2023-12-22	100,167,031.94
知识城（广州）投资集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-12-15	2023-6-12	350,427,777.78
知识城（广州）投资集团有限公司	新韩银行（中国）有限公司深圳分行	2022-10-28	2023-10-28	100,128,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国银行股份有限公司广州开发区分行	2022-3-18	2023-3-18	500,626,388.89
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州分行	2022-12-26	2023-3-26	570,731,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	宁波银行股份有限公司深圳分行	2022-4-15	2023-4-14	40,053,166.66
知识城（广州）投资集团有限公司	宁波银行股份有限公司深圳分行	2022-1-19	2023-1-18	34,045,191.67
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2022-10-31	2023-10-30	150,189,406.25
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2022-8-22	2023-2-21	49,562,504.06
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2022-9-16	2023-9-14	250,315,677.08
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2022-9-16	2023-9-15	100,126,270.84
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州分行	2022-5-30	2023-3-2	300,407,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州分行	2022-11-10	2023-2-10	200,271,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2022-6-13	2023-6-12	37,964,864.49
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	2022-4-27	2023-4-27	350,443,504.90

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	2022-6-27	2023-6-26	388,491,656.87
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	2022-8-26	2023-8-25	95,120,379.90
知识城（广州）投资集团有限公司	华商银行广州分行	2022-4-18	2023-4-17	300,000,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	韩亚银行（中国）有限公司广州分行	2022-7-29	2023-7-28	170,225,958.33
知识城（广州）投资集团有限公司	韩亚银行（中国）有限公司广州分行	2022-8-16	2023-8-16	30,039,875.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-9-26	2023-9-25	318,923,339.58
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-9-26	2023-9-25	180,239,250.00
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	2022-10-26	2023-10-25	6,583,216.74
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	2022-12-19	2023-12-20	22,202,751.43
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	2022-12-20	2023-12-19	13,335,346.11
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	2022-12-29	2023-12-28	680,063.43
知识城（广州）投资集团有限公司	大丰银行广州分行	2022-10-19	2023-10-18	100,131,388.89
知识城（广州）投资集团有限公司	大丰银行广州分行	2022-10-31	2023-10-30	190,249,638.89
知识城（广州）投资集团有限公司	大丰银行广州分行	2022-11-11	2023-11-10	310,407,305.55
知识城（广州）投资集团有限公司	集友银行有限公司深圳分行	2022-10-31	2023-10-30	150,000,000.00
知识城产业（广州）控股集团有限公司	中信银行广州开发区支行	2022-11-24	2023-11-24	80,000,000.00
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行广州经济技术开发区支行	2022-12-19	2023-12-19	115,546,578.14
中新广州知识城投资开发有限公司	上海浦东发展银行广州西关支行	2022-1-21	2023-1-20	10,000,000.00
中新广州知识城投资开发有限公司	上海浦东发展银行广州西关支行	2022-4-21	2023-4-20	14,450,000.00
中新广州知识城投资开发有限公司	中国工商银行广州芳村支行	2022-7-13	2023-7-12	14,188,807.87
中新广州知识城投资开发有限公司	中国工商银行广州芳村支行	2022-10-20	2023-10-17	10,472,892.56
中新广州知识城投资开发有限公司	中国工商银行广州芳村支行	2022-10-20	2023-10-17	18,238,635.71
中新广州知识城投资开发有限公司	中国工商银行广州芳村支行	2022-10-20	2023-10-17	4,000,000.00
中新广州知识城投资开发有限公司	中国民生银行广州东城支行	2022-9-23	2023-9-22	118,898,664.51
中新广州知识城投资开发有限公司	中国民生银行广州东城支行	2022-11-23	2023-11-22	10,000,000.00
合计	—	—	—	13,011,806,791.48

2、本报告各期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（二十七）应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	292,500,000.00	15,900,000.00
银行承兑汇票	1,107,500,000.00	158,458,168.06
合计	1,400,000,000.00	174,358,168.06

本报告期末到期未付的应付票据期末汇总金额 0.00 元。

（二十八）应付账款**1、应付账款列示**

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,230,511,032.30	4,368,072,275.06
1-2 年	348,398,931.57	59,581,422.45
2-3 年	10,770,346.31	3,628,539.11
3 年以上	100,016,232.65	106,886,674.51
合计	1,689,696,542.83	4,538,168,911.13

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
中新广州知识城投资开发有限公司 预提费用	96,148,443.23	尚未结算
科学城（广州）国际贸易有限公司	124,630,083.39	尚未结算
科学城（广州）投资集团有限公司	29,998,910.97	尚未结算
中建八局华南建设有限公司	51,712,193.91	尚未结算
广东建邦兴业集团有限公司	63,944,275.67	尚未结算
合计	366,433,907.17	—

（二十九）预收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,012,026,513.80	
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上		
合计	1,012,026,513.80	

（三十）合同负债

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	600,915,597.98	103,652,318.60
1-2 年	446,029.86	17,699.13
2-3 年		4,740.41
3 年以上		17,141.05
合计	601,361,627.84	103,691,899.19

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（三十一）应付职工薪酬**1、应付职工薪酬分类**

项 目	期末余额	期初余额
短期薪酬	122,113,267.48	94,735,532.14
离职后福利-设定提存计划	1,718,717.90	107,275.73
辞退福利		
一年内到期的其他福利		
合 计	123,831,985.38	94,842,807.87

2、短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	92,231,213.38	621,440,238.46	598,604,597.35	115,066,854.49
二、职工福利费	23,112.62	39,381,956.59	35,929,781.20	3,475,288.01
三、社会保险费	5,300.87	22,081,867.15	22,087,168.02	
其中：基本医疗保险费及生育保险费	5,009.02	19,777,757.36	19,782,766.38	
工伤保险费	233.29	1,454,266.31	1,454,499.60	
补充医疗保险	58.56	849,843.48	849,902.04	
四、住房公积金	18,542.50	27,414,513.60	27,414,513.60	18,542.50
五、工会经费和职工教育经费	676,417.78	5,694,908.83	5,131,048.89	1,242,277.72
六、短期带薪缺勤	1,648,155.09	1,027,901.83	432,640.00	2,243,416.92
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	130,789.90	1,408,955.68	1,472,857.74	66,887.84
合 计	94,735,532.14	718,450,342.14	691,072,606.80	122,113,267.48

3、离职后福利-设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	9,177.73	46,110,583.64	46,111,240.88	8,520.49
2、失业保险费	663.28	938,071.49	938,734.77	
3、年金缴费	97,434.72	6,806,010.06	5,193,247.37	1,710,197.41
合 计	107,275.73	53,854,665.19	52,243,223.02	1,718,717.90

（三十二）应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	14,443,131.79	282,231,034.66	280,171,722.16	16,502,444.29
企业所得税	75,660,664.81	263,271,676.09	214,259,409.95	124,672,930.94
个人所得税	3,105,315.94	40,904,555.09	40,781,417.39	3,228,453.64
城市维护建设税	2,067,345.33	14,147,578.55	14,176,801.81	2,038,122.07
印花税	4,127,186.62	16,269,168.37	14,984,300.52	5,412,054.47
教育费附加	682,025.47	5,996,261.26	5,747,892.98	930,393.75

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
地方教育费附加	436,362.84	3,740,662.24	3,650,029.85	526,995.23
房产税	2,066,135.59	33,721,691.75	32,607,461.34	3,180,366.00
土地增值税		9,131,863.29	1,535,140.48	7,596,722.81
土地使用税	1,044,857.75	9,342,463.36	9,343,358.19	1,043,962.92
其他	3,683,234.09	13,662,379.51	12,954,721.77	4,390,891.83
合计	107,316,260.23	692,419,334.17	630,212,256.44	169,523,337.95

(三十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	588,726,243.70	308,952,728.36
应付股利		
其他应付款	3,684,177,881.69	6,973,085,301.78
合计	4,272,904,125.39	7,282,038,030.14

1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		14,179,037.41
企业债券利息	279,233,144.88	142,108,800.00
短期借款应付利息		204,645.76
划分为金融负债的优先股/永续债利息		
其他利息	309,493,098.82	152,460,245.19
合计	588,726,243.70	308,952,728.36

2、应付股利：无。

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款（资金拆借）	2,243,495,863.67	5,511,059,220.14
预分配资金	144,279,937.96	141,866,496.00
股权收购款	13,000,000.00	
押金保证金	46,622,427.32	32,953,722.71
其他	1,236,779,652.74	1,287,205,862.93
合计	3,684,177,881.69	6,973,085,301.78

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广州粤盈贸易有限公司	1,000,000,000.00	涉及诉讼，尚未审结
广州市暨湖房地产开发有限公司	496,110,000.00	未结算
广州市满庭芳房地产开发有限公司	124,739,559.70	未结算

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	539,081,874.83	未结算
广州市启坤房地产开发有限公司	206,977,813.00	未结算
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	80,074,000.00	未结算
广州市启日房地产开发有限公司	408,246,756.23	未结算
合计	2,855,230,003.76	—

（三十四）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	256,376,089.28	76,653,700.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款	4,450,547.10	46,717,975.83
一年内到期的其他长期负债	19,317.08	78,028.56
一年内到期的租赁负债	18,068,331.45	2,302,335.91
合计	278,914,284.91	125,752,040.30

（三十五）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期债券	7,100,000,000.00	2,300,000,000.00
待转销项税额	49,781,245.76	16,638,095.73
关联方借款	33,568,357.53	251,060,293.00
其他单位借款	1,145,000,000.00	107,489.05
其他	732,150,885.16	455,392,268.31
合计	9,060,500,488.45	3,023,198,146.09

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 知识城 SCP003	100.00	2021-8-2	254 日	500,000,000.00	500,000,000.00
21 知识城 SCP004	100.00	2021-9-7	190 日	800,000,000.00	800,000,000.00
21 知识城 SCP005	100.00	2021-11-18	160 日	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 SCP001	100.00	2022-2-17	180 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP002	100.00	2022-3-10	119 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP003	100.00	2022-3-11	150 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP004	100.00	2022-4-1	150 日	500,000,000.00	
22 知识城 SCP005	100.00	2022-4-21	90 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP006	100.00	2022-4-25	178 日	800,000,000.00	
22 知识城 SCP007	100.00	2022-6-29	120 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP008	100.00	2022-7-15	240 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP009	100.00	2022-8-4	210 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP10	100.00	2022-8-15	210 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP011	100.00	2022-8-23	248 日	500,000,000.00	

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 知识城 SCP012	100.00	2022-10-13	270 日	800,000,000.00	
22 知识城 SCP013	100.00	2022-10-25	270 日	1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP014	100.00	2022-11-17	270 日	800,000,000.00	
22 知识城 SCP015	100.00	2022-11-28	270 日	1,000,000,000.00	
合计				15,700,000,000.00	2,300,000,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期偿还	期末余额
21 知识城 SCP003				500,000,000.00	
21 知识城 SCP004				800,000,000.00	
21 知识城 SCP005				1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP001	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP002	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP003	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP004	500,000,000.00			500,000,000.00	
22 知识城 SCP005	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP006	800,000,000.00			800,000,000.00	
22 知识城 SCP007	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
22 知识城 SCP008	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
22 知识城 SCP009	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
22 知识城 SCP010	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
22 知识城 SCP011	500,000,000.00				500,000,000.00
22 知识城 SCP012	800,000,000.00				800,000,000.00
22 知识城 SCP013	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
22 知识城 SCP014	800,000,000.00				800,000,000.00
22 知识城 SCP015	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
合计	13,400,000,000.00			8,600,000,000.00	7,100,000,000.00

(三十六) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,019,971,358.32	873,925,111.19
抵押借款	2,414,956,626.50	1,117,976,289.85
保证借款	1,515,120,211.18	
信用借款	1,675,890,601.78	1,374,218,300.00
小计	6,625,938,797.78	3,366,119,701.04
减：一年内到期部分	256,376,089.28	76,653,700.00
合计	6,369,562,708.50	3,289,466,001.04

(1) 质押借款明细列示：

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州分行	2022-3-31	2029-3-23	145,000,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国农业银行股份有限公司广州开发区支行	2021-9-26	2028-6-21	466,000,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2016-11-29	2030-10-28	18,017,132.02
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2019-4-29	2030-10-28	50,047,588.94
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2019-10-14	2030-10-28	50,047,588.94
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-4-29	2038-4-29	10,011,763.89
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-9-3	2038-9-3	44,980,240.44
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-9-29	2038-9-29	109,252,198.41
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-11-26	2038-11-26	19,897,275.91
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-1-13	2039-1-13	68,013,443.90
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-3-25	2023-3-25	27,698,395.10
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-6-24	2039-6-24	11,005,730.77
合计	-	-	-	1,019,971,358.32

(2) 抵押借款明细列示

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-3-29	2026-3-28	1,755,900.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-4-13	2026-3-28	52,287,400.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-4-21	2026-3-28	22,968,400.00
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-4-18	2026-3-28	5,404,400.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-5-9	2026-3-28	29,723,900.00
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-6-27	2026-3-28	6,000,000.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-6-28	2026-3-28	26,292,700.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-7-1	2026-3-28	61,655,000.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-7-4	2026-3-28	34,212,300.00
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-7-22	2026-3-28	18,101,400.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-7-22	2026-3-28	27,223,900.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-8-19	2026-3-28	44,008,294.77
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-8-22	2026-3-28	52,674,099.33

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-26	2026-3-28	36,944,277.98
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-28	2026-3-28	29,710,797.71
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-11-22	2026-3-28	20,248,389.06
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2022-9-27	2026-9-26	12,750,600.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-30	2026-9-29	8,500,400.00
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2022-9-30	2026-9-29	6,375,300.00
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-30	2026-9-29	4,250,200.00
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2022-11-9	2026-11-8	30,003,839.70
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-11	2026-11-10	10,003,839.70
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2022-11-11	2026-11-10	15,001,919.84
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-16	2026-11-15	20,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-11-25	2026-11-24	11,475,740.26
广州市龙腾房地产开发有限公司	中国建设银行	2022-9-2	2026-9-1	10,012,833.34
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-5-29	2030-3-21	50,080,126.31
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-7-29	2030-3-21	10,012,025.26
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-8-25	2030-3-21	13,015,632.84
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-9-4	2030-3-21	16,019,240.42
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-9-22	2030-3-21	10,012,025.26
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-10-21	2030-3-21	12,014,430.31
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-11-25	2030-3-21	40,048,101.05
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-1-4	2030-3-21	24,028,860.63
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-1-14	2030-3-21	93,111,834.94
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-4-14	2030-3-21	35,042,088.42
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-5-25	2030-3-21	15,018,037.89
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-6-22	2030-3-21	10,012,025.26
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-11-29	2030-3-21	15,018,037.89
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-5-25	2030-3-21	27,831,464.88
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-5-25	2030-3-21	15,018,037.89

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-6-23	2030-3-21	30,688,863.69
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-7-28	2030-3-21	10,423,281.04
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-9-29	2030-3-21	15,913,554.40
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-11-1	2030-3-21	8,009,620.21
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-8	2030-3-21	6,512,468.90
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-20	2030-3-21	9,010,822.74
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-29	2030-3-21	9,626,243.93
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-9-2	2045-12-21	18,086,855.75
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-9-5	2045-12-21	8,420,278.89
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-6	2045-12-21	4,004,888.89
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-9-7	2045-12-21	8,420,278.89
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-9-8	2045-12-21	5,266,428.89
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-9-22	2045-12-21	6,296,652.41
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-10-10	2045-12-21	12,199,309.34
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-10-10	2045-12-21	12,199,309.34
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2022-10-19	2045-12-21	4,100,018.07
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-11-16	2045-12-21	37,114,860.69
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-11-23	2045-12-21	20,958,627.79
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-11-23	2045-12-21	20,958,627.78
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-12-6	2045-12-21	11,204,099.88
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-12-20	2045-12-21	46,534,052.68
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2018-12-27	2028-12-27	18,733,434.00
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2021-7-28	2031-7-28	105,491,022.17
广州新东园商业中心发展有限公司	新东园商业建设银行	2021-12-31	2046-12-30	88,000,000.00
广州市凯科星置房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州天河支行	2021-5-20	2030-5-29	252,022,691.29
知识城（广州）产业投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2021-1-27	2036-1-25	12,755,538.73
知识城（广州）产业投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州天河区支行	2021-1-26	2036-1-25	40,039,882.44

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2021-2-9	2036-1-25	10,009,920.61
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2021-11-17	2036-1-25	3,071,489.78
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2021-12-30	2036-1-25	3,730,676.27
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-1-24	2036-1-25	58,595,334.46
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-6-27	2036-1-25	39,256,704.57
知识城（广州）产业投资集团有限公司	中国银行广州中新知识城腾飞园支行	2022-7-1	2036-1-25	15,014,880.91
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-8-8	2036-1-25	142,359,397.62
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-28	2036-1-25	53,579,102.22
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-30	2036-1-25	10,009,920.61
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-10-8	2036-1-25	90,089,285.48
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2021-3-2	2024-3-1	6,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2021-5-11	2024-5-10	23,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2020-7-1	2023-6-30	16,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2020-7-2	2023-7-1	20,400,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-4-15	2025-4-14	15,200,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-5-25	2025-5-24	32,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-9-6	2025-9-4	30,800,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-9-21	2025-9-4	39,000,000.00
合计	—	—	—	2,414,956,626.50

(3) 保证借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	2022-7-28	2029-7-29	252,740,000.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行股份有限公司中山分行	2022-9-26	2025-9-22	68,124,105.46
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	2022-4-22	2024-4-21	23,043,865.80
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	2022-5-16	2025-5-15	39,074,381.15

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	2022-5-25	2024-5-24	35,066,752.31
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2022-10-10	2025-10-10	4,462,899.82
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2022-11-4	2025-11-4	30,051,467.26
知识城（广州）融资租赁有限公司	顺德农商银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-3-11	2025-3-10	3,525,089.04
知识城（广州）融资租赁有限公司	顺德农商银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-3-11	2025-3-10	21,830,420.89
知识城（广州）融资租赁有限公司	顺德农商银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-3-11	2025-3-10	20,577,246.09
知识城（广州）融资租赁有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	2022-3-18	2024-3-18	53,453,210.12
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-7-25	2025-7-25	18,033,508.47
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-8-31	2025-8-31	27,049,769.94
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-5	2025-9-5	27,049,769.94
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-29	2025-9-29	10,018,433.31
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2022-9-23	2025-9-23	50,094,539.16
知识城（广州）融资租赁有限公司	国民银行（中国）有限公司广州分行	2022-4-21	2025-4-16	30,054,752.42
知识城（广州）产业投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2022-11-4	2027-9-1	800,870,000.00
合计	—	—	—	1,515,120,211.18

(4) 信用借款明细列示

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司开发区支行	2021-12-10	2024-12-9	147,200,427.94
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2021-6-18	2024-6-17	797,132,458.68
知识城（广州）投资集团有限公司	澳门国际银行股份有限公司佛山支行	2021-11-24	2023-11-23	180,247,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2022-1-14	2025-1-13	332,981,203.97
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2022-1-18	2025-1-13	104,651,235.53
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2016-10-13	2028-10-13	110,104,695.66
香港港亚国际有限公司	汇丰银行	2019-4-25	2024-4-24	3,573,080.00
合计	—	—	—	1,675,890,601.78

(三十七) 应付债券

1、应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
22 知投 G1	500,000,000.00	

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
22 知投 G2	500,000,000.00	
21 知投 01	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
21 知识城 MTN001（碳中和债）	500,000,000.00	500,000,000.00
21 知识城 MTN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN005	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN006	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN004	1,000,000,000.00	
22 知识城 MTN005	1,000,000,000.00	
22 知识城 MTN006	500,000,000.00	
22 知识城 MTN003	1,000,000,000.00	
21 粤知识城集团 ZR001		570,000,000.00
22 粤知识城 ZR001	62,700,000.00	
22 粤知识城 ZR002	500,000,000.00	
2022 年第一期绿色美元债	3,135,942,778.17	
合计	13,298,642,778.17	5,670,000,000.00

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 知投 G1	100.00	2022-3-14	5 年	500,000,000.00	
22 知投 G2	100.00	2022-7-21	5 年	500,000,000.00	
21 知投 01	100.00	2021-1-28	3 年	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
21 知识城 MTN001 （碳中和债）	100.00	2021-4-9	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
21 知识城 MTN002	100.00	2021-4-23	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN005	100.00	2021-8-2	5 年期	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN006	100.00	2021-8-19	5 年期（3+2 年）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN004	100.00	2022-4-25	3+2 年	1,000,000,000.00	
22 知识城 MTN005	100.00	2022-7-15	3+2 年	1,000,000,000.00	
22 知识城 MTN006	100.00	2022-8-1	3+2 年	500,000,000.00	
22 知识城 MTN003	100.00	2022-4-19	5 年	1,000,000,000.00	
21 粤知识城集团 ZR001	100.00	2021-12-31	1 年	570,000,000.00	570,000,000.00
22 粤知识城 ZR001	100.00	2022-3-31	3 年	66,000,000.00	
22 粤知识城 ZR002	100.00	2022-6-17	3 年	500,000,000.00	
2022 年第一期绿色美元债	200,000.00 美元	2022-4-6	3 年	450,000,000.00 美元	
合计					5,670,000,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 知投 G1	500,000,000.00				500,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 知投 G2	500,000,000.00				500,000,000.00
21 知投 01					1,600,000,000.00
21 知识城 MTN001（碳中和债）					500,000,000.00
21 知识城 MTN002					1,000,000,000.00
21 知识城 MTN005					1,000,000,000.00
21 知识城 MTN006					1,000,000,000.00
22 知识城 MTN004	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
22 知识城 MTN005	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
22 知识城 MTN006	500,000,000.00				500,000,000.00
22 知识城 MTN003	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
21 粤知识城集团 ZR001				570,000,000.00	
22 粤知识城 ZR001	66,000,000.00			3,300,000.00	62,700,000.00
22 粤知识城 ZR002	500,000,000.00				500,000,000.00
2022 年第一期绿色美元债	3,135,942,778.17				3,135,942,778.17
合计	8,201,942,778.17			573,300,000.00	13,298,642,778.17

（三十八）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	202,018,991.25	29,094,044.34
减：未确认的融资费用	45,258,797.18	1,778,587.42
一年内到期的租赁负债	18,068,331.45	2,302,335.91
合计	138,691,862.62	25,013,121.01

（三十九）长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
广州经济技术开发区财政局	3,980,000.00	3,980,000.00
广州穗新建设投资有限公司	7,984,173.84	7,994,839.54
佛山市三水区耀达融资租赁有限公司	5,315,757.37	7,832,029.80
科学城（广州）融资租赁有限公司	1,772,206.71	22,317,380.77
远东国际融资租赁有限公司		19,590,955.82
远东宏信普惠融资租赁（天津）有限公司		4,065,573.52
小计	19,052,137.92	65,780,779.45
减：一年内到期部分	4,450,547.10	46,717,975.83
合计	14,601,590.82	19,062,803.62

（四十）递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关政府补助	126,227,361.37	-33,695,340.99	2,054,358.60	90,477,661.78

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	126,227,361.37	-33,695,340.99	2,054,358.60	90,477,661.78

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地补助	98,950,735.44	-42,458,172.99	1,420,018.44	55,072,544.01
2022 年广州开发区外经贸提质增效示范专项资金		7,280,000.00		7,280,000.00
农业设施补贴		1,482,832.00		1,482,832.00
穗港码头地块补助款	27,276,625.93		634,340.16	26,642,285.77
合计	126,227,361.37	-33,695,340.99	2,054,358.60	90,477,661.78

（四十一）其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	22,138,917.46	23,435,175.70
合计	22,138,917.46	23,435,175.70

（四十二）实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州经济技术开发区国有资产管理委员会	1,964,610,567.86		83,193,164.36	1,881,417,403.50
广东省财政厅	203,488,285.32			203,488,285.32
合计	2,168,098,853.18		83,193,164.36	2,084,905,688.82

注：本公司于 2021 年度收到股东注资款 133,216,000.00 元，2022 年经股东会决议后，确认转增实收资本的金额为 50,022,835.64 元，故本期减少实收资本 83,193,164.36 元，增加资本公积 83,193,164.36 元。

（四十三）其他权益工具

债券名称	发行日期	期限	发行金额
21 知识城 MTN003（权益出资）	2021-6-18	2+N 年	2,000,000,000.00
21 知识城 MTN004（权益出资）	2021-7-28	2+N 年	600,000,000.00
22 知识城 MTN001（权益出资）	2022-3-30	3+N 年	1,200,000,000.00
22 知识城 MTN002（权益出资）	2022-4-15	3+N 年	600,000,000.00
西部信托·乾元 2 号单一资金信托	2022-12-27	1+N 年	1,500,000,000.00
粤财信托·知识城集团项目集合资金信托计划	2022-12-30	1+N 年	640,000,000.00
百瑞富诚 962 号集合资金信托计划（知识城投资集团）	2022-11-23	2+N 年（初始投资期 720 天）	200,000,000.00
陆家嘴信托·宁恒 88 号集合资金信托计划	2022-12-27	1+N 年	280,500,000.00
陆家嘴信托·宁恒 90 号集合资金信托计划	2022-12-30	1+N 年	200,000,000.00
粤财信托·穗知识城单一资金信托	2022-3-30	1+N 年	500,000,000.00
华鑫信托·鑫安 291 号单一资金信托	2022-11-16	1+N 年	500,000,000.00
22 永续债权信托计划 002	2022-6-10	2+N 年	700,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

债券名称	发行日期	期限	发行金额
22 永续债权信托计划 003	2022-6-28	2+N 年	300,000,000.00

2、期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
21 知识城 MTN003 (权益出资)		2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
21 知识城 MTN004 (权益出资)		600,000,000.00						600,000,000.00
22 知识城 MTN001(权益 出资)				1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
22 知识城 MTN002(权益 出资)				600,000,000.00				600,000,000.00
百瑞富诚 962 号集合 资金信托计划(知识 城投资集团)				200,000,000.00				200,000,000.00
粤财信托·穗知识城 单一资金信托				500,000,000.00				500,000,000.00
华鑫信托·鑫安 291 号 单一资金信托				500,000,000.00				500,000,000.00
华鑫信托·鑫安 257 号 单一资金信托				1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
合计		2,600,000,000.00		4,000,000,000.00				6,600,000,000.00

(四十四) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	611,751,984.45	335,489,820.39		947,241,804.84
合计	611,751,984.45	335,489,820.39		947,241,804.84

注：其他资本公积本期增加主要为收到股东注资款以及科学城集团无偿划转股权等形成。

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(四十五) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：1.重新计量设定受益计划变动额							
2.权益法下不能转损益的其他综合收益							
3.其他权益工具投资公允价值变动							
4.企业自身信用风险公允价值变动							
5.其他							
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,052,185,474.22	778,824,924.90		3,366,348.16	186,608,064.09	569,937,359.51	9,913,153.14
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益							
2.其他债权投资公允价值变动							
3.其他非流动金融资产公允价值变动							
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		3,366,348.16		3,366,348.16			3,366,348.16
5.其他债权投资信用减值准备							
6.现金流量套期储备	365,372.29	-6,973,678.61				-3,192,202.48	-3,781,477.13
7.外币财务报表折算差额	1,051,790,101.93	782,432,256.35			186,608,064.09	573,129,561.99	13,654,630.27
8.其他							
三、其他综合收益合计	1,052,185,474.22	778,824,924.90		3,366,348.16	186,608,064.09	569,937,359.51	9,913,153.14

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（四十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	23,400,705.75	11,384,545.03	34,785,250.78	
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
合计	23,400,705.75	11,384,545.03	34,785,250.78	

注：1、根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积。

2、本期购买子公司广州钜富创业服务有限公司 30% 少数股东股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额应当调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积 34,785,250.78 元、未分配利润 2,237,927.32 元。

（四十七）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	3,259,045,727.06	3,378,309,130.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-565,889,238.87
调整后期初未分配利润	3,259,045,727.06	2,812,419,891.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	593,417,358.03	504,410,334.13
减：提取法定盈余公积	11,384,545.03	23,400,705.75
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	301,164,302.87	34,383,793.21
转作实收资本（或股本）的普通股股利		
其他	5,604,275.48	
本年期末余额	3,534,309,961.71	3,259,045,727.06

（四十八）营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,813,150,806.60	10,705,583,910.22	2,870,199,695.49	1,861,353,091.12
其他业务	262,324,544.22	77,854,258.61	64,357,449.71	16,518,380.35
合计	12,075,475,350.82	10,783,438,168.83	2,934,557,145.20	1,877,871,471.47

1、营业收入、营业成本按业务类别列示如下：

项目	本期金额	上期金额
营业收入：	12,075,475,350.82	2,934,557,145.20
管理费	51,118,091.02	115,528,877.48
租赁	273,742,311.88	86,567,152.09

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
代建工程	32,958,878.48	343,089,341.75
土地转让	1,012,258,103.21	768,663,600.00
房地产开发	2,264,303,267.66	
销售	8,076,166,745.38	1,556,350,724.17
其他	364,927,953.19	64,357,449.71
营业成本:	10,783,438,168.83	1,877,871,471.47
管理费	42,169,464.72	89,629,393.97
租赁	113,360,933.65	19,536,137.52
代建工程	31,921,269.37	
土地转让	694,445,416.07	225,226,213.73
房地产开发	1,842,924,237.24	
销售	7,770,945,651.26	1,526,961,345.90
其他	287,671,196.52	16,518,380.35

(四十九) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,450,851.36	2,028,013.92
教育费附加	4,457,436.11	1,707,010.25
地方教育费附加	2,931,778.68	479,067.85
房产税	33,561,124.49	8,704,225.88
土地使用税	9,236,049.76	3,909,417.13
车船使用税	38,367.28	15,734.08
印花税	15,125,660.08	8,347,835.37
土地增值税	248,711.45	21,804,838.44
其他	8,026,367.58	799,596.26
合计	84,076,346.79	47,795,739.18

(五十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	3,113,823.20	130,148.96
差旅费	1,818,772.46	109,211.28
电话费	13,973.78	13,054.83
福利费	565,552.71	46,351.98
职工工资	36,086,687.03	4,307,371.17
社保费	1,600,775.32	258,153.11
广告宣传费	39,399,322.82	6,067,949.97
汽车交通费	818,087.35	237,963.83
策划费	1,106,037.73	1,534,569.39
咨询费	13,484,347.18	547,169.81

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
住房公积金	881,397.00	171,192.00
其他	16,470,498.43	1,665,638.53
合计	115,359,275.01	15,088,774.86

（五十一）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	15,029,360.13	3,872,341.68
差旅费	673,991.07	277,625.20
电话费	1,142,496.25	1,044,819.32
福利费	28,339,565.19	9,897,250.25
职工工资	236,544,537.76	127,737,635.81
劳务费	15,122,947.73	755,510.96
广告宣传费	514,209.97	136,501.03
业务招待费	4,685,884.93	1,023,791.62
租赁费	1,263,855.72	2,584,480.89
企业年金	5,780,326.93	4,513,602.78
社保费	47,567,469.25	14,204,233.17
水电费	832,196.57	2,556,504.15
汽车交通费	10,956,004.14	6,268,926.48
折旧费	31,514,150.82	17,264,766.06
咨询费	32,388,519.23	21,333,957.71
住房公积金	19,647,018.00	8,583,594.20
服务费	8,396,260.69	2,971,496.06
工会经费	2,968,228.65	2,219,454.48
其他	49,046,729.23	11,337,749.02
合计	512,413,752.26	238,584,240.87

（五十二）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	36,882,218.19	
直接投入成本	186,533,601.60	
折旧费用	6,662,531.96	
水电燃料动力费	3,031,274.66	
其他	12,885,470.91	
合计	245,995,097.32	

（五十三）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,172,364,814.30	600,673,270.17

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	466,269,030.19	424,828,386.60
汇兑损失	33,009,655.75	400,169.92
减：汇兑收益	9,119,831.77	1,523,852.49
手续费	16,691,457.43	9,919,041.95
其他	38,255,460.43	24,099,197.59
合计	784,932,525.95	208,739,440.54

(五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
与日常经营活动相关的政府补助	14,024,585.18	2,492,366.91
其他与日常经营活动相关且应直接计入其他收益的项目	4,937,109.75	250,936.72
其他		7,192.25
合计	18,961,694.93	2,750,495.88

(续)

项目	计入本期非经常性损益的金额	计入上期非经常性损益的金额
与日常经营活动相关的政府补助	14,024,585.18	2,492,366.91
其他与日常经营活动相关且应直接计入其他收益的项目	4,937,109.75	250,936.72
其他		7,192.25
合计	18,961,694.93	2,750,495.88

(五十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	244,264,421.01	499,575,398.31
处置长期股权投资产生的投资收益	430,976,613.14	5,747,826.12
其他非流动金融资产等取得的投资收益	141,393,183.46	29,081,012.24
理财产品收益	183,029.99	1,256,358.70
其他	48,132,518.11	
合计	864,949,765.71	535,660,595.37

(五十六) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,552,943.65	-323,930.00
其他非流动金融资产	10,176,326.77	
按公允价值计量的投资性房地产	-6,074,717.24	-8,043,615.76
合计	1,548,665.88	-8,367,545.76

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（五十七）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-26,645,850.41	1,069,137.75
其他应收款坏账损失	31,943,184.66	-41,310,690.30
长期应收款坏账损失	-33,854,374.33	-914,340.00
合计	-28,557,040.08	-41,155,892.55

（五十八）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产减值损失	-7,522,572.55	
商誉减值损失	-34,246,311.71	
合计	-41,768,884.26	

（五十九）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得（损失以“-”号填列）	4,095,245.14	-1,028,037.26	4,095,245.14
合计	4,095,245.14	-1,028,037.26	4,095,245.14

（六十）营业外收入

1、营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得	7,063.34		7,063.34
其中：固定资产报废利得	7,063.34		7,063.34
政府补助	108,985.29	160,919.66	108,985.29
收赔偿金、违约金、罚款	721,644.12	164,609.71	721,644.12
其他	76,155,098.11	39,538,131.95	76,155,098.11
合计	76,992,790.86	39,863,661.32	76,992,790.86

（六十一）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	982,424.72	88,553.88	982,424.72
其中：固定资产报废损失	874,488.04	88,553.88	874,488.04
对外捐赠	3,039,228.49	5,917,262.50	3,039,228.49
税收滞纳金	528,499.18	5,812.91	528,499.18
赔偿款	220,186.41	916,522.40	220,186.41
离退休员工福利费	2,671,099.25	2,541,622.44	2,671,099.25
其他	7,448,014.34	34,980,000.63	7,448,014.34
合计	14,889,452.39	44,459,774.76	14,889,452.39

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（六十二）所得税费用**1、所得税费用表**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	229,785,178.29	109,057,366.26
递延所得税费用	-372,654,691.41	113,434,290.81
其他	31,600,629.12	
合计	-111,268,884.00	222,491,657.07

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	436,632,590.17	1,029,740,980.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	109,158,147.54	257,435,245.13
子公司适用不同税率的影响	-64,071,658.96	-613,729.62
调整以前期间所得税的影响	31,600,629.12	7,373,275.10
非应税收入的影响	-110,354,753.71	-129,919,754.73
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-63,510,171.02	23,784,223.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-36,259,252.46	-5,362,135.32
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,168,175.49	69,794,532.91
其他		
所得税费用	-111,268,884.00	222,491,657.07

（六十三）现金流量表项目**1、现金流量表其他项目****（1）收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	30,947,858.27	100,969,681.85
收回的经营性往来款	23,544,513,952.09	2,166,031,545.16
理财产品	476,550,000.00	1,209,000,000.00
存款利息收入	139,349,837.01	424,828,386.60
其他	62,774,118.85	5,507,340.74
合计	24,254,135,766.22	3,906,336,954.35

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的经营性往来款	29,223,533,998.80	3,748,404,624.84
理财产品	461,550,000.00	850,000,000.00
支付的其他费用和支出	441,951,815.32	123,637,958.96
合计	30,127,035,814.12	4,722,042,583.80

（3）收到其他与投资活动有关现金

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司支付的净额（知识城广亚（广州）控股集团有限公司）		194,607,843.00
收回期货保证金（广亚铝业有限公司）	136,354,085.79	
合计	136,354,085.79	194,607,843.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的净额（广州智科投资开发有限公司）		19,441.38
处置子公司收到的净额（广州保税物流中心有限公司）	225,849.32	
支付期货保证金（广亚铝业有限公司）	68,000,000.00	
合计	68,225,849.32	19,441.38

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
发债费用	43,271,865.17	
合计	43,271,865.17	

2、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	547,901,474.17	807,249,323.45
加：资产减值准备	41,768,884.26	
信用减值损失	28,557,040.08	41,155,892.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	198,488,532.19	9,958,283.20
使用权资产折旧	9,923,015.08	3,104,704.59
无形资产摊销	54,731,541.15	648,952.24
长期待摊费用摊销	20,643,408.49	1,261,496.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,095,245.14	1,028,037.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	975,361.38	88,553.88
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,548,665.88	8,367,545.76
财务费用（收益以“-”号填列）	1,196,254,638.28	599,549,587.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-864,949,765.71	-535,660,595.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-164,462,236.36	-7,102,600.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-208,192,455.06	505,703,726.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	-14,366,986,583.12	87,850,961.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,813,682,844.38	-4,082,058,788.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,944,820,293.13	-3,064,860,287.02
其他		

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	-17,269,494,193.70	-5,623,715,206.50
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
现金及现金等价物净变动情况	—	—
现金的期末余额	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24
减：现金的期初余额	2,904,155,362.24	5,979,552,091.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-897,506,570.05	-3,075,396,729.05

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	882,935,951.78
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	14,888,428.72
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	868,047,523.06
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	225,849.32
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-225,849.32

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24
其中：库存现金	296,975.33	374,662.20
可随时用于支付的银行存款	2,005,513,653.92	2,903,377,396.41
可随时用于支付的其他货币资金	838,162.94	403,303.63
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	172,474,662.83	

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（六十四）所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,815,588,533.82	417,225,722.47	保函保证金、复垦款、银行承兑汇票保证金、预售房款等（注 1）
应收账款	14,347,869.09		政府采购项目享有的全部权益和收益形成，应收账款质押（注 2）
存货	9,408,435,417.25	2,176,326,390.25	抵押借款（注 3）
在建工程	748,089,739.23		抵押借款（注 3）
固定资产	521,031,875.89	567,325,423.54	抵押借款（注 3）
投资性房地产	6,772,075,196.42	774,963,890.00	抵押借款（注 3）
无形资产	52,517,253.48	54,314,312.16	土地使用权（注 3）
股权	3,355,557,510.88	944,962,630.00	子公司股权质押借款（注 4）
其他		999,000.00	
合计	22,687,843,396.07	4,936,117,368.42	—

注 1：本公司综合授信额度保证金 570,000,000.00 元，子公司广亚铝业有限公司银行承兑汇票保证金 80,059,501.92 元、大额存单 469,137,252.81 元、保函保证金 400,000.00 元，子公司广东科城广亚铝业有限公司银行承兑汇票保证金 47,500,000.00 元，子公司广亚（广东）铝业有限公司银行承兑汇票保证金 445,000,000.00 元，子公司佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司银行承兑汇票保证金 900,000.00 元，子公司广州市龙狮房地产开发有限公司保函保证金 30,000,000.00 元，子公司广州市启川投资发展有限公司复垦资金监管专户存款 3,475,250.22 元、定期存款 15,000,000.00 元，子公司广州市启韵房地产开发有限公司预售房款 154,116,528.87 元。

注 2：本公司以与中新广州知识城合作事务办公室于 2015 年 5 月 26 日签署的《政府采购项目合同书》（合同编号：穗知合办采[2015]03 号）项下就借款项目享有的全部权益和收益（包括但不限于《政府采购项目合同书》项下中新广州知识城合作事务所办公室支付的采购资金）作保证，向国家开发银行股份有限公司发生的借款。

子公司广州新东园商业中心发展有限公司于 2021 年 12 月 27 日签订了编号为 HTC440470000YSZK2021N00Q 的《应收账款质押合同》，押物为广州绿地城 G 地块 T4 栋整栋、T5 栋 3-5 层项目租赁产生的应收租金，期末应收账款余额为 647,868.95 元。

子公司广州市启昇产业园开发有限公司于 2021 年 3 月 24 日签订了编号为 GZY476660120210001 的《应收账款质押合同》，质押物为贷款期内出质人项目出租经营取得的全部租金等所有收入的应收账款，期末应收账款余额为 13,700,000.14 元。

注 3：本公司于 2021 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州开发区春晖四街 A 栋”的房屋建筑物（权证编号：粤（2018）广州市不动产权第 06202847 号），面积 15,136.65 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值 193,749,100.00 元；位于“广州开发区春晖四街 B 栋”的房屋建筑物（权证编号：粤（2018）广州市不动产权第 06202845 号），面积 15,411.78 平方米，计入投资性房地产核算，期末账面价值 197,270,800.00 元。

广州市启韵房地产开发有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区中新

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

广州知识城南起步区 KS4-2 号路西北，ZSCN-D2 地块（剩余居住用地）”及在建工程作为抵押物提供担保，面积 237,547.00 平方米，计入存货，期末账面价值 2,493,941,725.01 元。

广州元上房地产开发有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区长贤路以南、萝岭路以东”（权证编号：粤（2022）广州市不动产权第 06049777 号、粤（2022）广州市不动产权第 06049778 号），面积合计 101,640.00 平方米，计入存货，期末账面价值 4,203,542,699.51 元。

知识城（广州）产业投资集团有限公司 2020 年新增的抵押借款，抵押物为位于“广州知识城南起步区九龙大道以西、地块编号为：ZSCN-B3（权证编号：粤（2019）广州市不动产权第 06860586 号）用于开发知识城大厦项目的土地使用权，面积 55,672.00 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值 2,016,310,600.00 元。

知识城（广州）产业投资集团有限公司 2021 年新增抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城永九快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南土地”（权证编号：粤（2020）广州市不动产权第 06405523 号）用于开发区知识城广场项目的土地使用权，面积 133,081 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值 3,569,499,296.42 元。

广州钜富创业服务有限公司 2022 年新增抵押借款，抵押物位于“广州开发区布岭路 79 号（永和大道以东，布岭路以南）”的土地使用权（权证编号：粤（2021）广州市不动产权第 06084922 号），面积 30,492.00 平方米，计入在建工程，期末账面价值 748,089,739.23 元。

广州市凯科星贸房地产开发有限公司 2021 年新增抵押担保，抵押物为位于“科学城科学大道以北凝彩路以东”的科学城 KXC-11-3 地块使用权（权证编号：粤（2020）广州市不动产权第 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），面积合计 47,364.00 平方米，计入存货，期末账面价值为 910,959,655.50 元。

广州知识城邻里中心开发有限公司于 2019 年增加的抵押借款，抵押物为在“广州市萝岗区九龙镇九龙大道西侧 ZSCN-B2-1-1”用于开发城南邻里中心项目的土地使用权，面积 18,000 平方米，本期土地及土地上房屋建筑物计入固定资产与投资性房地产，固定资产期末账面价值为 6,940,410.22 元，投资性房地产期末账面价值为 387,177,300.00 元。

广州市龙狮房地产开发有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城南起步区花莞高速以西以南，地块编号：ZSCN-E1”的土地使用权（权证编号：粤（2017）广州市不动产权第 06600020 号），面积为 138,593 平方米，项目处于建设期，计入存货，期末账面价值 652,117,819.52 元。

广州市启川投资发展有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城开放大道以西、九龙湖以北”的土地使用权（权证编号：粤（2021）广州市不动产权第 06072011 号），面积为 28066 平方米，项目处于建设期，计入存货，期末账面价值 1,057,873,517.72 元。

广州市启科产业园开发有限公司于 2020 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区中新知识城九龙大道以东，ZSCN-A3-2 地块”的土地使用权（权证编号：（2020）广州市不动产权第

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

06860323 号），面积为 64.45 平方米，计入固定资产，期末账面价值 313,737,571.93 元。

广亚铝业有限公司于 2020 年签订综合授信额度合同，为广亚铝业有限公司、广亚（广东）铝业有限公司向平安银行股份有限公司佛山分行 2020 年 2 月 1 日至 2025 年 2 月 1 日期间内办理借款等合同提供抵押担保，抵押物为有色金属、黑色金属，计入存货，期末账面价值 90,000,000.00 元。

广州知识城邻里中心开发有限公司于 2021 年增加的抵押借款，抵押物为在“广州市黄埔区中新知识城九龙大道东侧，ZSCN-A4-1”用于开发知识城第二邻里中心项目的土地使用权，面积 12,000 平方米，本期土地及土地上房屋建筑物计入投资性房地产，期末账面价值 408,068,100.00 元。

广亚（广东）铝业有限公司于 2020 年增加的抵押借款，抵押物为位于“佛山市三水中心科技工业区南边 C 区 1 号”的土地（产权证号：佛三国用〔2007〕第 20073100119 号），面积 333,604.27 平方米，计入无形资产，期末账面价值 39,866,373.27 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处“老鼠沥”地段”的土地（产权证号：佛府南国用〔2011〕第 0601332 号），面积 64,743.60 平方米，计入无形资产，期末账面价值 837,812.29 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处“老鼠沥”地段”的房屋建筑物（粤房地权证佛字第 0200230489 号 A、粤房地权证佛字第 0200230492 号 A 等共计 4 处房产）；位于“佛山市三水中心科技工业区南边 C 区 1 号”的房屋建筑物（粤房地证字第 C6248189 号、粤房地权证佛字第 0430023843 号等共计 14 处房产），合计 18 处房产，面积合计 234,141.01 平方米，计入固定资产，期末账面价值 170,740,594.66 元。

广亚铝业有限公司于 2017 年、2021 年分别增加的抵押借款，抵押物为位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处永安村委会”的工业用地（产权证号：佛府南国用〔2011〕第 0605629 号），面积 768.20 平方米，计入无形资产，期末账面价值 101,351.56 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处永安村委会”的工业用地（产权证号：佛府南国用〔2010〕第 0605702 号），面积 45406.00 平方米，计入无形资产，期末账面价值 11,711,716.36 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑永安大道西白沙桥东南侧”的房屋建筑物（粤房地权证佛字第 0200135835 号 A、粤房地权证佛字第 0200421487 号等共计 14 处房产），面积 26,783.87 平方米，计入固定资产，期末账面价值 29,613,299.08 元。

注 4：本公司与中国农业银行股份有限公司广州开发区支行签署的《权利质押合同》（编号：44100420210003801），以本公司持有知识城（广州）商旅服务集团有限公司（原名：广州智成置业投资发展有限公司）100.00%的股权作质押，质押期间为 2021 年 7 月 30 日至 2028 年 6 月 21 日。知识城（广州）商旅服务集团有限公司股权期末账面价值 944,962,630.00 元。

本公司与中国民生银行股份有限公司广州分行签署的《质押合同》（编号：公质字第 ZH2200000025512），以本公司持有广州钜富创业服务有限公司 70.00%的股权作质押，质押期间为 2022 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日。广州钜富创业服务有限公司 70.00%的股权期末账面价值 358,000,000.00 元。

知识城（广州）城市开发投资集团有限公司与交通银行股份有限公司广东省分行签署的《银团贷款质押合同》（编号：粤交银开发区 2022 年银团股权质押字 001 号），以其持有广州元上房地产开发有限公司 100.00%的股权作质押，质押期间为 2022 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 27 日。广州元上房

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

地产开发有限公司股权期末账面价值 1,808,555,550.00 元。

中新广州知识城投资开发有限公司与中信银行股份有限公司广州分行签署的《权利质押合同》（编号：（2020）穗银开权质字第 0013 号），以其持有的广州新侨教育投资有限公司 40.00% 股权作质押，质押期间为 2021 年 2 月 8 日至 2035 年 11 月 25 日。广州新侨教育投资有限公司股权期末账面价值 14,613,530.88 元。

中新广州知识城投资开发有限公司与中国银行股份有限公司广州越秀支行签署的《质押合同》（编号：GZY476660120210002 号），以其持有广州市启昇产业园开发有限公司的 100.00% 股权作质押，质押期间 2021 年 4 月 29 日至 2038 年 4 月 28 日。广州市启昇产业园开发有限公司股权期末账面价值 229,425,800.00 元。

（六十五）外币货币性项目

1、外币货币性项目

项目	外币金额	折算率	人民币金额
货币资金	—	—	12,458,796.59
其中：美元	559.39	6.9646	3,895.93
港币	13,707,185.68	0.8933	12,244,217.75
新加坡元	40,648.05	5.1831	210,682.91
应收账款	—	—	78,318,147.49
其中：美元	635,465.30	6.9646	4,425,761.63
港币	82,721,221.87	0.8933	73,892,385.86
长期借款	—	—	893,270.00
其中：港币	1,000,000.00	0.8933	893,270.00
应付债券	—	—	3,134,070,000.00
其中：美元	450,000,000.00	6.9646	3,134,070,000.00
其他应收款	—	—	110,377.40
其中：港币	81,440.20	0.8933	72,748.09
新加坡元	7,260.00	5.1831	37,629.31
其他应付款	—	—	422,129.18
其中：港币	3,158.00	0.8933	2,820.95
新加坡元	80,899.12	5.1831	419,308.23
应付职工薪酬	—	—	805,791.42
其中：新加坡元	155,465.15	5.1831	805,791.42
一年内到期的非流动负债	—	—	2,679,810.00
其中：港币	3,000,000.00	0.8933	2,679,810.00
应付账款	—	—	11,037,672.65
其中：港币	12,356,479.73	0.8933	11,037,672.65

2、境外经营实体说明

公司名称	记账本位币	主要经营地	记账本位币选择依据
中新广州知识城投资开发有限公司新加坡分公司	新加坡元	新加坡	当地主要流通币种
香港港亚国际有限公司	港元	香港	当地主要流通币种

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

八、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	2022-4-7	12,620,005.78	100.00	购买	2022-4-7	工商变更	16,453,790.56	-1,258,921.12
广州科学城文化教育投资有限公司	2022-1-1	58,611,463.54	100.00	划拨	2022-1-1	批准基准日	5,557,107.67	-26,686,890.56
广州九龙湖农业发展有限公司	2022-1-1	1,038,152.04	100.00	划拨	2022-1-1	批准基准日	14,224,529.15	557,691.43
广州市凯科星贸易房地产开发有限公司	2022-11-30	1,119,265,115.00	100.00	购买	2022-11-30	批准转让日	305,686.21	-1,236,084.97
广东科城广亚铝业公司	2022-3-31	596,114,751.38	100.00	购买	2022-3-31	股权转让协议	1,150,621,874.66	-204,982,653.21
知城（广州）建设工程有限公司	2022-6-20	1,380,000.00	100.00	购买	2022-6-20	工商变更	6,426,320.76	1,176,432.16

2、合并成本及商誉

项目	知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	知识城（广州）现代农业发展有限公司	广州科学城文化教育投资有限公司	广州九龙湖农业发展有限公司	广州市凯科星贸易房地产开发有限公司	广东科城广亚铝业公司	知城（广州）建设工程有限公司
合并成本	12,620,005.78	12,620,005.78			1,119,265,115.00	596,114,751.38	1,380,000.00
—现金					531,589,446.00	338,726,500.00	1,380,000.00
—非现金资产的公允价值							
—发行或承担的债务的公允价值							
—发行的权益性证券的公允价值							
—或有对价的公允价值							
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值					587,675,669.00	257,388,251.38	
—其他							
合并成本合计	12,620,005.78	12,620,005.78			1,119,265,115.00	596,114,751.38	1,380,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	13,579,272.60	13,579,272.60	58,611,463.54	1,038,152.04	1,119,265,115.00	625,282,145.67	500,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	知识城（广州）现代农业发展有限公司	广州科学城文化教育发展有限公司	广州九龙湖农业发展有限公司	广州市凯利星贸易地产开发有限公司	广东科城广亚铝业有限公司	知识城（广州）建设工程有限公司
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-959,296.82	-58,611,463.54	-1,038,152.04		70,832,605.71	880,000.00

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	知识城（广州）现代农业发展有限公司		广州科学城文化教育发展有限公司		广州九龙湖农业发展有限公司		广州市凯利星贸易地产开发有限公司		广东科城广亚铝业有限公司		知识城（广州）建设工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：												
货币资金	1,067,259.17	1,067,259.17	311,865.13	311,865.13	954,471.20	954,471.20	5,665,609.94	5,665,609.94	7,069,233.28	7,069,233.28	500,000.00	500,000.00
交易性金融资产												
应收账款			243,950.24	243,950.24	1,596,141.63	1,596,141.63			131,159,364.00	131,159,364.00		
预付账款			965,703.18	965,703.18			951,421.18	951,421.18	308,481,503.59	308,481,503.59		
其他应收款	5,000.00	5,000.00	11,426,905.80	11,426,905.80	599,249.66	599,249.66	696,447.08	696,447.08	143,802.36	143,802.36		
存货					487,954.51	487,954.51	1,560,265,555.73	1,560,265,555.73				
合同资产									1,370,679.34	1,370,679.34		
其他流动资产	3,636,906.44	3,636,906.44			32,852.89	32,852.89	6,559,065.49	6,559,065.49				
长期股权投资												
固定资产	365,647.29	363,058.61	598,773.48	598,773.48	36,727.89	36,727.89	123,464.26	98,744.69	20,926,962.00	19,067,136.83		
在建工程	45,553,738.95	44,096,839.24	13,841,719.95	13,841,719.95								
使用权资产			43,467,805.74	43,467,805.74			479,035.69	479,035.69				
无形资产			50,410.59	50,410.59					9,200.00	8,505.86		
长期待摊费用	95,957.42	95,957.42	34,506,142.60	34,506,142.60	103,719.70	103,719.70	301,426.40	301,426.40				
其他非流动资产												
递延所得税资产					1,366.56	1,366.56			1,696,737.86	1,696,737.86		

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	知识城（广州）现代农业发展有限公司		广州科学城文化教育投资有限公司		广州九丰农业发展有限公司		广州市洪科星房产开发有限公司		广东科城广业铝业有限公司		知识城（广州）建设工程有限公司	
	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值
负债：												
短期借款												
应付票据												
应付账款	961,062.50	961,062.50	2,716,988.01	2,716,988.01	2,012,137.00	2,012,137.00	84,375,435.00	84,375,435.00	87,135,525.38	87,135,525.38		
预收账款			20.00	20.00	8,400.00	8,400.00						
合同负债									203,291.77	203,291.77		
应付职工薪酬			381,525.29	381,525.29	721,225.00	721,225.00	1,446,250.83	1,446,250.83				
应交税费			85,410.23	85,410.23					5,525,115.80	5,525,115.80		
其他应付款	36,020,833.12	36,020,833.12	240,777.27	240,777.27	35,600.00	35,600.00	117,764,316.10	117,764,316.10	36,950.00	36,950.00		
一年内到期的非流动负债			1,374,848.35	1,374,848.35								
其他流动负债												
长期借款									169,429,921.92	169,429,921.92		
租赁负债												
长期应付款			41,784,234.02	41,784,234.02			251,688,155.72	251,688,155.72				
递延收益												
递延所得税负债	364,331.05								467,634.83			
净资产	13,579,272.60	12,466,115.26	58,811,463.54	58,811,463.54	1,038,152.04	1,038,152.04	1,119,265,115.00	922,065,595.90	525,282,145.67	523,879,241.19	500,000.00	500,000.00
减：少数股东权益												
取得净资产	13,579,272.60	12,466,115.26	58,811,463.54	58,811,463.54	1,038,152.04	1,038,152.04	1,119,265,115.00	922,065,595.90	525,282,145.67	523,879,241.19	500,000.00	500,000.00

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

（二）同一控制下企业合并

本公司本报告期未发生同一控制下企业合并情形。

（三）反向购买

本公司本报告期未发生反向购买情形。

（四）处置子公司**1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形**

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广州保税物流中心有限公司	900,413,056.64	100.00	置换	2022-12-30	工商变更	

(续)

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

2、本公司本报告期未发生通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。**（五）其他原因的合并范围变动****1、本期新设子公司情况（金额单位：万元）**

子公司名称	成立时间	注册资本	注册地	主要经营地
广州元鼎房地产开发有限公司	2022-5-12	146,915.88	广东广州	广东广州
广州浚元投资有限公司	2022-11-15	1,000.00	广东广州	广东广州
广州元乐房地产开发有限公司	2022-12-16	198,982.00	广东广州	广东广州
广州和信投资开发有限公司	2022-12-7	20,000.00	广东广州	广东广州
广州智英投资运营有限公司	2021-9-16	100.00	广东广州	广东广州
广州知城悠活城市运营管理有限公司	2022-12-6	1,000.00	广东广州	广东广州
知城（广州）酒店管理有限公司	2022-5-27	2,800.00	广东广州	广东广州
知城（广州）酒店投资有限公司	2022-9-1	800.00	广东广州	广东广州
广东广亚新能源科技有限公司	2021-12-15	1,000.00	广东佛山	广东佛山
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2022-11-25	30,000.00	广东广州	广东广州

2、报告期内注销子公司情况

2022 年 12 月 15 日，子公司广州市启旺房地产开发有限公司、广州市启希房地产开发有限公司完成工商注销手续，并注销之日起不再纳入合并报表范围。

九、在其他主体中的权益**（一）在子公司中的权益****1、截至 2022 年 12 月 31 日本公司的构成**

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	广东广州	广东广州	企业管理咨询服务等	100.00		投资设立
广州元上房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州元居房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州元鼎房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州市启韵房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发业务	51.00	24.50	其他
广州浚元投资有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		80.00	投资设立
广州元乐房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		98.00	投资设立
知识城（广州）建设开发集团有限公司	广东广州	广东广州	建筑装饰和其他建筑业	100.00		投资设立
广州智泰贸易有限公司	广东广州	广东广州	建材批发	60.00		投资设立
知城（广州）建设工程有限公司	广东广州	广东广州	建筑业		100.00	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		投资设立
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	广东广州	广东广州	农业	100.00		非同一控制下的企业合并
广州科学城文化教育投资有限公司	广东广州	广东广州	文化会展服务		100.00	非同一控制下的企业合并
广州科云文旅发展有限公司	广东广州	广东广州	文化会展服务		51.00	非同一控制下的企业合并
广州九龙湖农业发展有限公司	广东广州	广东广州	农业		100.00	非同一控制下的企业合并
广州和信投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		90.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）产业投资集团有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	100.00		非同一控制下的企业合并
广州智创产业园投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发业务		100.00	其他
广州元博产业园投资有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州元创投资开发有限公司	广东广州	广东广州	装卸搬运和运输代理业		100.00	投资设立
知识城（广州）城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	城市运营管理		75.50	投资设立
广东兆阳生物科技有限公司	广东广州	广东广州	生物科技	100.00		非同一控制下的企业合并
广州智慧城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	100.00		投资设立
广州钜富创业服务有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
广州智英投资运营有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州知城悠活城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		60.00	投资设立
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		投资设立

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州知识城邻里中心开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		88.1875	同一控制下的企业合并
广州新东园商业中心发展有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	非同一控制下的企业合并
广州智体投资运营有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知城（广州）酒店管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知城（广州）酒店投资有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东广州	广东广州	金属制品业	51.00		非同一控制下的企业合并
广亚铝业有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广成铝业公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚铝模科技有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
临沂市骏富金属制品有限公司	山东临沂	山东临沂	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
香港港亚国际有限公司	香港	香港	国际贸易		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市南海骏富金属制品有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东广亚控股有限公司	广东佛山	广东佛山	商业服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东广亚新能源科技有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东科城广亚铝业有限公司	广东广州	广东广州	国际贸易		51.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）城市更新集团有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	100.00		投资设立
广州市知凯投资有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		投资设立
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		同一控制下的企业合并
广州保税区报关储运有限公司	广东广州	广东广州	其他仓储业		54.8638	投资设立
广州华南海物业管理有限公司	广东广州	广东广州	物业管理	100.00		投资设立
广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	广东广州	广东广州	港口经营	100.00		投资设立
广州华南海股份有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		59.8253	投资设立
广州开发区货检管理服务服务有限公司	广东广州	广东广州	装卸搬运和运输代理业	62.00	20.8482	投资设立
广州开发区报关行有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		82.8482	投资设立
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东广州	广东广州	融资租赁服务	65.00		非同一控制下的企业合并

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	广东广州	广东广州	金融服务业	100.00		非同一控制下的企业合并
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	金融服务业	30.00	70.00	投资设立
知识城（广州）科技产业服务有限公司	广东广州	广东广州	招商引资	100.00		投资设立
广州金保投资管理有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		投资设立
中新广州知识城投资开发有限公司（注）	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
广州市万鑫投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市龙狮房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启科产业园开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启昇产业园开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启建投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启川投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启晟产业园区运营管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立

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

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	2022 年归属于少数股东的损益	2022 年向少数股东分派的股利	2022 年少数股东权益余额
中新广州知识城投资开发有限公司	50.00	239,474,713.22		4,938,900,136.76
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	49.00	-172,853,873.74		-53,221,656.60

（1）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额		
	流动资产	非流动资产	资产合计
中新广州知识城投资开发有限公司	10,669,523,515.46	3,341,119,813.20	14,010,643,328.66
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	4,109,352,723.15	4,055,058,720.82	8,164,411,443.97

（续）

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

子公司名称	期末余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
中新广州知识城投资开发有限公司	3,137,000,268.38	995,842,786.76	4,132,843,055.14
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	7,730,016,329.90	543,084,038.36	8,273,100,368.26

(续)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中新广州知识城投资开发有限公司	331,365,238.46	478,987,018.10	478,574,395.57	-2,149,383,928.95
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	7,608,551,223.56	-346,271,777.09	-352,832,834.17	-1,054,263,170.51

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无。

2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司（注）	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		51.03	权益法
广州科锦投资开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		15.00	权益法
广州知程瀚合伙企业（有限合伙）	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		49.96	权益法
广州知识城置业发展有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		40.00	权益法
广州市暨湖房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		22.99	权益法
广州市满庭芳房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		40.00	权益法
广州市碧冷翠房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		40.00	权益法
广州市启日房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		10.00	权益法
广州市越新投资发展有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		50.00	权益法
捷创（广州）投资运营有限公司	广东省广州市	广东省广州市	商业服务业	50.00		权益法
广州市全盛置业发展有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业	50.00		权益法
广州丰博德信置业有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		50.00	权益法
银海光圈（广州）集团有限公司	广东省广州市	广东省广州市	科学研究和技术服务业	20.00		权益法
广州百吉生物制药有限公司	广东省广州市	广东省广州市	医药制造业	6.9977		权益法

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州宝能汽车有限公司	广东省广州市	广东省广州市	汽车制造业	10.00		权益法
广州智埔科技有限公司	广东省广州市	广东省广州市	科学研究和技术服务业		49.00	权益法

注：子公司中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“中新知识城”）与合作方 Ascendas GKC Investment Pte.Ltd.（以下简称“Ascendas GKC”）分别以公允价值为人民币 272,000,000.00 元的土地使用权和货币资金人民币 261,000,000.00 元注资成立广州知识城腾飞科技园开发有限公司（以下简称“腾飞科技园”）。双方同意腾飞科技园分配收益时，无论采用何种合法形式，双方均应按下列比例分配腾飞科技园的收益：中新知识城有权获得腾飞科技园所有收益中的 48%，Ascendas GKC 有权获得腾飞科技园所有收益中的 52%。

此外，腾飞科技园共有董事 7 名，其中中新知识城占 3 名，根据公司章程约定，腾飞科技园重大决策须经董事会三分之二以上的表决权通过，且至少包括一名中新知识城委派的董事和一名由 Ascendas GKC 委派的董事。如上所述，中新知识城与 Ascendas GKC 共同控制腾飞科技园。

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括理财产品、股权投资、借款、应收账款、应付账款、长期应付款，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险主要包括：信用风险、流动性风险、利率风险、外汇风险、价格风险。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融工具风险对公司经营的不利影响，基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

1、信用风险

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给公司造成损失。

对应收账款，该部分金融资产的信用风险来源于交易对手的违约，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的销售政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。为监控本公司的信用风险，本公司按照账龄、到期日及逾期天数等要素对公司的客户欠款进行分析和分类。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司已将应收账款按风险分类计提了减值准备。

2、流动性风险

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

本公司制定了现金管理相关的内部控制制度，定期编制资金滚动预算，实时监控短期和长期的流动资金需求，通过合理运用银行借款、商业信用等渠道以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

报告各期末本公司金融工具账龄主要为 1 年以内，且本公司的产品主要为饲料，具有易于销售变现的特性，因此不存在流动性风险。

3、利率风险

本公司本年面临的市场利率变动的风险主要来源于本公司以浮动利率计息的融资借款。由于本公司持续监控市场利率水平，并依据最新的市场状况及时作出调整，以降低利率波动对公司造成的风险。

本公司持有的计息金融工具如下：

项目	金额
固定利率金融工具	
金融负债	
其中：短期借款	16,545,266,373.26
1年内到期的非流动负债	256,376,089.28
其他流动负债	8,278,568,357.53
长期借款	6,369,562,708.50
应付债券	13,298,642,778.17
合计	44,748,416,306.74

4、汇率风险

汇率风险来源于以记账本位币之外的货币进行计价的金融工具。本公司通过进口采购的原料具有一定的规模，另本公司在境外设置的以人民币之外的币种作为记账本位币的子公司交易金额也有所增加，因此人民币汇率波动对公司经营业务产生一定的影响。针对预计存在的汇率风险，公司管理层采用有利的结算方式等积极防范措施，将风险控制在可接受范围内。本公司通过与银行开展远期结售汇业务和人民币对外汇期权组合业务，以减少外币汇率出现较大波动时对公司的经营业绩影响。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司外币货币性项目主要系美元、港元、新加坡元。该等币种由于使用较少且金额较小，其汇率变动对本公司经营活动不构成重大影响。

5、价格风险

价格风险是指由于基础资产价格变动导致衍生工具价格变动或价值变动而引起的风险。公司秉持服务于现货、即以现货采购方案为基础原则，以风险控制为核心原则，采用一项或一项以上套期工具进行套期保值，以规避商品价格风险、信用风险等，使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动，减少原料商品价格波动对生产经营的影响。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	8,951,279,262.33		4,696,690,866.18	13,647,970,128.51
（一）交易性金融资产	519,254,179.56			519,254,179.56
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	519,254,179.56			519,254,179.56
（1）债务工具投资	500,000,000.00			500,000,000.00
（2）权益工具投资	17,406,604.56			17,406,604.56
（3）衍生金融资产				
（4）其他	1,847,575.00			1,847,575.00
2、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）其他非流动金融资产	496,057,884.55		4,696,690,866.18	5,192,748,750.73
（五）投资性房地产	7,935,967,198.22			7,935,967,198.22
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物	7,935,967,198.22			7,935,967,198.22
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
投资性房地产				
长期股权投资				
资产合计	8,951,279,262.33		4,696,690,866.18	13,647,970,128.51

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的其他权益工具投资及投资性房地产期末公允价值根据相同资产或负债在活跃市场上的报价为依据确定公允价值。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

因被投资企业的经营环境和经营状况、财务状况未发生重大变化，所以本公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十二、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	截至 2022 年 12 月 31 日	
				母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
广州经济技术开发区管理委员会	广东广州	政府部门		90.24%	90.24%

注：本公司的最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会。

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

2、本公司的子公司情况

详见附注九、（一）、1“截止至 2022 年 12 月 31 日本公司的构成”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注九、（三）“在合营企业或联营企业中的权益”。本报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州德尔信钢结构有限公司	联营企业
广州知识城置业发展有限公司	联营企业
广州穗新建设投资有限公司	联营企业
拷贝威知识产权运营（广东）有限公司	联营企业
广州市璧湖房地产开发有限公司	联营企业
广州市满庭芳房地产开发有限公司	联营企业
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	联营企业
广州市启坤房地产开发有限公司	联营企业
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业
广西广银商务有限公司	联营企业
广州新侨教育投资有限公司	联营企业
广州中新知识城股权投资基金管理有限公司	联营企业
广州知誉城市更新有限公司	联营企业
上海重达实业发展有限公司	联营企业
广州市越新投资发展有限公司	联营企业
广州科奖星城投资发展有限公司	联营企业
广州市全盛置业发展有限公司	联营企业
中新（广州）能源服务有限公司	联营企业
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	联营企业
黄埔轮胎（广州）技术有限公司	联营企业
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	联营企业
广州隼胜房地产开发有限公司	联营企业
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	联营企业
知城（广州）设计装饰工程有限公司	联营企业
广州知城合创城市更新投资有限公司	联营企业
广州市宝穗贸易有限公司	联营企业
穗港城投资（广州）有限公司	联营企业
广州力华中星创业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
广州鼎汇城改投资有限公司	联营企业
广州市知更城投资有限公司	合营企业
广州峻和投资有限公司	合营企业

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

合营或联营企业名称	与本公司的关系
华南产业园运营（广州）有限公司	合营企业
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	合营企业
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	合营企业
广州市广埔石化产品贸易公司	合营企业
广纳美康（广州）科技有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州尼尔森爱科市场研究有限公司	参股企业
道达尔润滑油（中国）有限公司	参股企业
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	参股企业
广州百佳永辉超市有限公司	参股企业
广州市力鑫科技产业园有限公司	参股企业
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	合营企业的子公司
广州保税物流中心有限公司	合营企业的子公司
广州科城新材运营管理有限公司	合营企业的子公司
广州市粤新商业管理有限公司	联营企业的子公司
科学城（广州）投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州高新区投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区产业基金投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区控股集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广西广银铝业有限公司	其他关联方
昆山昆安置业有限公司	其他关联方
广亚铝业（香港）有限公司	其他关联方
佛山市锦晟商贸有限公司	其他关联方
佛山市湘融金属材料有限公司	其他关联方
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	其他关联方
上海喜晟金属材料有限公司	其他关联方
广东映红园林工程有限公司	其他关联方
临沂富腾金属材料有限公司	其他关联方
甘肃广银铝业有限公司	其他关联方
山东广银铝业有限公司	其他关联方
宁夏广银铝业有限公司	其他关联方
安徽广银铝业有限公司	其他关联方
江西广银铝业有限公司	其他关联方
广州科学城蓝色经济投资有限公司	其他关联方
广东德辰铝业有限公司	其他关联方
黎洁贞	其他关联方
星桥投资开发咨询（广州）有限公司	其他关联方

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
裕廊腾飞（上海）管理有限公司	其他关联方
广州市凯荔置业有限公司	其他关联方
凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司	其他关联方
科学城（广州）信息科技集团有限公司	其他关联方
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	其他关联方
科城伏元里（广州）投资有限公司	其他关联方
科学城（广州）国际贸易有限公司	其他关联方
科学城（广州）融资租赁有限公司	其他关联方
Knowledge City Pte. Ltd	其他关联方
科学城（广州）城市更新集团有限公司	其他关联方
凯德管理（上海）有限公司	其他关联方
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	其他关联方
悦埔云集创意文化（广州）有限公司	其他关联方
广州华瑞云栖投资开发有限公司	其他关联方
广保国际集团有限公司	其他关联方
广州黄埔银海光圆眼健康产业有限公司	其他关联方
广东兆阳生物科技有限公司	其他关联方
达阔机器人（广州）有限公司	其他关联方
广州知识城配电有限公司	其他关联方
广西广银铝业股份有限公司田阳分公司	其他关联方
广州保税区金兴国际贸易公司	其他关联方
广州丰博德信置业有限公司	其他关联方
广州开发区投资控股有限公司	其他关联方
广州峻森投资有限公司	其他关联方
广东田宇控股集团有限公司	其他关联方
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	其他关联方
广州市乐耀实业投资有限公司	其他关联方
广州合鑫城市更新投资有限公司	其他关联方

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况（金额单位：万元）

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市湘融金属材料有限公司	材料采购	86,173.06	
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	材料采购	63,072.86	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	租赁	67.96	25.73
科学城（广州）国际贸易有限公司	材料采购	8,070.52	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	提供劳务	60.99	31.13

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广保国际集团有限公司	接受劳务	10.28	8.81
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	提供劳务	21.92	21.86
广州市粤新商业管理有限公司	提供劳务	6.22	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	接受劳务	5.79	
科学城（广州）信息科技有限公司	采购商品	25.66	
上海嘉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	14,245.05	183,473.50
科学城（广州）城市更新集团有限公司	旧城改造咨询服务费		41,541.50
合计		171,760.31	228,253.47

②出售商品/提供劳务情况（金额单位：万元）

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
凯德管理（上海）有限公司	资金拆借利息	1,802.10	3,899.11
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资金拆借利息	3,766.44	384.52
上海重达实业发展有限公司	资金拆借利息	1,136.14	512.97
昆山昆安置业有限公司	资金拆借利息	804.27	205.90
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金拆借利息		102.95
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	物业租赁	7.80	
佛山市锦晟商贸有限公司	销售商品	94.05	258.22
佛山市锦晟商贸有限公司	违约金收入	0.47	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	员工餐费	0.32	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	物业管理费、空调服务费、电费	10.95	
广州黄埔银海光眼健康产业有限公司	专项服务费	0.94	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	租金	14.37	
佛山市锦晟商贸有限公司	铝型材销售	12,836.59	
佛山市锦晟商贸有限公司	价外费、仓储管理费等收入	10.43	
广亚铝业（香港）有限公司	铝型材销售	6,523.20	
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	劳务费		113.24
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
合计		27,008.07	8,082.55

(2) 关联受托管理/委托管理情况

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

本报告期本公司无向关联方受托管理/承包及委托管理情况。

(3) 关联承包情况

本报告期本公司无向关联方出包情况。

(4) 关联租赁情况（金额单位：万元）

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市龙狮房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街2号410-411室	26.56	2020-12-21	2023-12-20
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	知识城（广州）城市更新集团有限公司	腾飞一街2号920、921-1、921-2单元	39.59	2021-8-1	2023-7-31
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市启韵房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街2号521室	11.63	2021-8-20	2022-8-19
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	广州市黄埔区知凤街15号知识大厦自编B栋507、508、509	22.99	2022-3-1	2028-2-29
广东兆阳生物科技有限公司	广纳美康（广州）科技有限公司	广州市黄埔区凤凰园东路38号	337.23	2022-1-1	2026-12-31
合计			438.00		

(5) 关联担保情况

与关联方之间的担保情况详见本报告附注十四、（二）“或有事项”相关情况。

(6) 关联方资金拆借（金额单位：万元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
拆出：				
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	45,000.00	2022-9-16	2023-9-16	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	16,000.00	2022-1-14	2023-1-14	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	24,100.00	2022-11-23	2023-11-23	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2022-12-9	2023-12-9	
广州市越新投资发展有限公司	149,674.00	2022-12-29	无固定	
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00	2022-6-30	2023-6-30	
昆山昆安置业有限公司	45,000.00	2021-12-17	无固定	
合计	399,774.00			

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

① 无偿受让科文教等公司股权事项

2022年3月，经本公司董事会决议（穗知投董会纪[2022年]5号），同意《知识城集团、科学城集团下属公司股权无偿划转的议案》，以2021年12月31日为划转基准，由本公司下属知识城（广州）现代农业发展集团有限公司无偿受让科学城集团持有的广州科学城文化教育投资有限公司100%股权、广州市谷城物业管理有限公司100%股权、广州九龙湖农业发展有限公司100%股权、广州科学城蓝色经济投资有限公司55%股权，对应股权净值共计1.04亿元。2022年11月16日，该事项获广州开发区国有资产监督管理局批复同意，至本期末广州科学城文化教育投资有限公司100%股权、

广州九龙湖农业发展有限公司 100% 股权已完成划转。

② 转让峻森公司 33% 股权事项

2022 年 6 月，经本公司董事会决议，本公司将所持广州峻森投资有限公司（以下简称“峻森公司”）33% 的股权以非公开协议转让的方式转让予科学城集团。根据 2022 年 3 月 31 日基准日评估报告显示，峻森公司净资产评估值为 15.52 亿元。2022 年 12 月，本公司与科学城集团签订《股权转让协议》，协议约定按照峻森公司交割前的股东股比，对其 2022 年 8 月末账面未分配利润 9.46 亿元进行分配。分配后，峻森公司全部股权权益价值调整为 6.07 亿元，双方以此为基础确认股权转让价款，即本公司转让峻森公司 33% 股权对应的价款为 2 亿元。截至本期末，上述股权已转让完成。

③ 与科学城集团共同成立合营公司事项

2022 年，本公司与下属全资子公司广州保税物流中心有限公司（简称“保税物流”）签订《广州保税物流中心有限公司之增资协议》，保税物流新增注册资本人民币 500 万元，由本公司以东园大厦和东园商业中心两处不动产评估作价实缴增资。根据广东仁合土地房地产与资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（粤仁合评报字[2022]第 ZC073 号），以 2022 年 10 月 31 日为基准日，两处不动产价值为人民币 8.5343 亿元。本公司以 500 万元增加注册资本，以 8.4843 亿元增加保税物流资本公积。

2022 年 12 月，本公司与科学城集团签订《关于投资设立捷创（广州）投资运营有限公司之投资协议》，双方共同出资设立捷创（广州）投资运营有限公司（以下简称“捷创公司”），捷创公司注册资本为 1 亿元，本公司与科学城集团各占 50%，本公司以所持的保税物流 100% 股权评估作价，进行实缴注册资本，根据广东仁合土地房地产与资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（粤仁合评报字[2022]第 ZC075 号），以 2022 年 11 月 30 日为基准日，保税物流全部权益价值为人民币 8.59 亿元；科学城集团以所持有的广州科城新材运营管理有限公司（以下简称“科城新材”）100% 股权评估作价，进行实缴注册资本，根据广东弘允资产评估与房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（弘允评报字[2022]第 054 号），以 2022 年 11 月 30 日为基准日，科城新材全部权益价值为人民币 8.57 亿元。

④ 收购广东科城广亚铝业有限公司 51% 股权事项

2022 年 10 月，经本公司董事会决议，同意本公司控股子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司以不高于评估价 3.39 亿元和公开摘牌方式收购科学城（广州）国际贸易公司持有的广东科城广亚铝业有限公司 51% 股权。2022 年 12 月，科学城（广州）国际贸易公司与知识城广亚（广州）控股集团有限公司签订《产权交易合同》，并完成交易事项。

⑤ 增资科学城发展集团事项

2022 年 12 月，经本公司董事会决议，同意本公司对科学城（广州）发展集团有限公司（以下简称“科学城发展集团”）以不超过价值人民币 25 亿元的资产（包括但不限于货币资金）认购科学城发展集团新增权益。同月，本公司与科学城发展集团、科学城（广州）投资集团有限公司签订《科学城（广州）发展集团有限公司之增资扩股协议》，由本公司以人民币 25 亿元的资产（包括但不

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

于货币资金)认购科学城发展集团新增注册资本,其中 1.0247 亿元计入注册资本,23.9753 亿元计入资本公积。该交易已完成,本公司对科学城发展集团的持股比例为 17.01%。

(8) 其他关联交易

本报告期本公司不存在与关联方其他关联交易。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目(金额单位:万元)

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
应收账款:				
佛山市锦晟商贸有限公司	1,973.07	134.51	8,043.48	348.58
广州新侨教育投资有限公司	1,370.00		74.39	
中新(广州)能源服务有限公司	1.27			
广州科奖星城投资发展有限公司	4.90			
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	1.13			
达闼机器人(广州)有限公司	7,500.00			
广州知识城配电有限公司	74.18		72.75	
科学城(广州)投资集团有限公司	20,034.40			
穗港城投资(广州)有限公司			17.00	
广州科学城蓝色经济投资有限公司	188.40	0.44	188.40	0.44
合计	31,147.35	134.95	8,396.02	349.02
预付账款:				
昆山昆安置业有限公司	3,500.00			
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	0.36		1.24	
佛山市湘融金属材料有限公司	12,605.95		105.50	
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	2,685.42		2,396.49	
合计	18,791.73		2,503.23	
其他应收款:				
广东德辰铝业有限公司	8,396.54		8,396.54	9.24
广州市满庭芳房地产开发有限公司	110.13		110.13	
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	198.33		198.33	
广州市越新投资发展有限公司	149,912.51		74,935.51	
凯德管理(上海)有限公司	50,000.00		66,000.00	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	155,100.00		70,000.00	
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	45,000.00		69,100.00	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	81.01		90.15	
广州科奖星城投资发展有限公司	344.26		289.44	
佛山市湘融金属材料有限公司			4,006.01	

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
佛山市南海区和喜金属材料有限公司			40,705.62	37.41
佛山市锦晟商贸有限公司	3,114.07		3,194.07	
广西广银铝业有 限 公 司 田 阳 分 公 司	110.69	110.69	110.69	110.69
甘肃广银铝业有 限 公 司	11.87	11.87	11.87	11.87
广西广银商务有 限 公 司	0.04	0.04	0.04	0.04
安徽广银铝业有 限 公 司	59.94	59.33	59.94	59.26
江西广银铝业有 限 公 司	50.72	38.60	50.72	38.60
宁夏广银铝业有 限 公 司	91.56	87.26	91.56	86.79
山东广银铝业有 限 公 司	0.80	0.80	0.80	0.80
广州知誉城市更 新 有 限 公 司	14,178.46		14,178.46	
广州鼎汇城改投 资 有 限 公 司	18,500.00			
广州市知更城投 资 有 限 公 司	16,964.38		16,964.38	
广州保税区金兴 国 际 贸 易 公 司	40.43	40.43	40.43	40.43
广州丰博德信置 业 有 限 公 司	26,255.52			
知识田宇荟（广 州）运营管理有限公司	360.00			
广州市全盛置业 发 展 有 限 公 司	3,475.37			
广州开发区投资 控 股 有 限 公 司	12.05			
广州峻森投资有 限 公 司	7,196.04		2,663.51	
科学城（广州） 投 资 集 团 有 限 公 司	149,424.34			
广东田宇控股集团有 限 公 司	500.00	15.00	500.00	15.00
科学城（广州） 信 息 科 技 集 团 有 限 公 司	28.50			
广州开发区产业 基 金 投 资 集 团 有 限 公 司	20,000.00		20,000.00	
广州市力鑫科技 产 业 园 有 限 公 司	64,783.76			
广州合鑫城市更 新 投 资 有 限 公 司	1,000.00		56.60	
合计	735,301.32	364.02	436,754.80	410.13
应收股利：				
广州峻森投资有 限 公 司	31,214.60			
广州开发区投资 控 股 有 限 公 司 （原名：广州永龙 投 资 建 设 有 限 公 司）	12,597.67			
合计	43,812.27			
应收利息：				
凯德管理（上海） 有 限 公 司	524.17		909.63	
重庆凯德古渝雄 关 置 业 有 限 公 司	173.22			
上海重达实业发 展 有 限 公 司			543.75	
昆山昆安置业有 限 公 司			74.46	
广州新侨教育投 资 有 限 公 司	37.04			
广州开发区产业 基 金 投 资 集 团 有 限 公 司	1,716.15		1,000.00	
科学城（广州） 投 资 集 团 有 限 公 司	8,997.50			

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
合计	11,448.08		2,527.84	

(2) 应付项目（金额单位：万元）

项目名称	期末余额	期初余额
合同负债及其他流动负债：		
佛山市锦晟商贸有限公司	9,364.02	
科学城（广州）融资租赁有限公司	177.22	11,051.17
合计	9,541.24	11,051.17
其他应付款：		
黎洁贞	1,000.00	1,000.00
广州市满庭芳房地产开发有限公司	12,473.96	41,671.26
广州市璧湖房地产开发有限公司	49,611.00	89,861.00
广州市碧冷翠房地产开发有限公司	53,908.19	97,600.00
广州市启日房地产开发有限公司	41,411.27	51,239.82
广州市启坤房地产开发有限公司	21,847.78	20,697.78
中新（广州）能源服务有限公司	4.95	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	8,007.57	
广州科奖星城投资发展有限公司	14.11	
广州华瑞云栖投资开发有限公司	1,166.07	
广州知识城置业发展有限公司	46,653.82	51,453.82
佛山市锦晟商贸有限公司	59.87	175.73
广保国际集团有限公司	2.36	
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	196.96	196.96
广州峻森投资有限公司	25.00	
广州市乐耀实业投资有限公司	3,858.53	
广纳美康（广州）科技有限公司	129.93	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	10.84	
广州保税物流中心有限公司	568.00	590.00
佛山市湘融金属材料有限公司		19,202.01
广东德辰铝业有限公司		18,000.00
广亚铝业（香港）有限公司		23,238.58
广西广银铝业有限公司田阳分公司	156.56	156.56
广州开发区控股集团有限公司		100,000.00
合计	241,106.77	515,083.52
应付账款：		
佛山市湘融金属材料有限公司	449.77	
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	466.98	10,076.81
甘肃广银铝业有限公司		8.45

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额
江西广银铝业有限公司		50.72
佛山市锦晟高贸有限公司	242.41	242.41
科学城（广州）投资集团有限公司	2,999.89	186,473.39
宁夏广银铝业有限公司		32.84
科学城（广州）国际贸易有限公司	3,971.27	53,372.55
科学城（广州）城市更新集团有限公司		41,541.50
合计	8,130.32	291,798.67
预收账款：		
广州开发区控股集团有限公司	100,000.00	
合计	100,000.00	
应付利息：		
广州知识城置业发展有限公司	125.76	2,645.29
广州开发区控股集团有限公司	16,404.89	12,597.67
宁夏广银铝业有限公司	78.74	78.74
科学城（广州）融资租赁有限公司	0.63	69.54
科学城（广州）国际贸易有限公司	1,912.02	1,912.02
合计	18,522.04	17,303.26
长期应付款：		
广州德新建设投资有限公司	750.00	750.00
科学城（广州）融资租赁有限公司		177.22
合计	750.00	927.22
租赁负债：		
广州知识城腾飞科技园开发有限公司		23.98
合计		23.98
一年内到期的非流动负债：		
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	23.98	39.59
合计	23.98	39.59

十三、股份支付：无。

十四、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

1、资本承诺

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的影响正常生产、经营活动需作披露的重大资本性支出承诺事项。

2、经营租赁承诺

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的影响正常生产、经营活动需作披露的重大的经营租赁承诺事项。

3、与合营企业投资相关的未确认承诺

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大对外投资承诺事项。

4、其他承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大对外筹资承诺事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

（1）与宁夏广银铝业有限公司借贷纠纷

宁夏广银铝业有限公司诉本公司控股子公司广亚铝业有限公司（2021 年 12 月成为本公司子公司，以下简称“广亚铝业”）借贷纠纷一案（涉案金额 4,766 万元），经广东省佛山市南海区人民法院一审审理，并于 2022 年 10 月 18 日作出一审判决，判决驳回原告宁夏广银铝业有限公司全部诉讼请求，宁夏广银铝业有限公司不服一审判决，已向广东省佛山市中级人民法院申请上诉。该案件截止至本报告日，尚在审理中。

（2）与粤盈贸易经济纠纷

2020 年 9 月，广亚铝业与科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）及其全资子公司科学城（广州）国际贸易有限公司（以下简称“科学城国贸”）签订了《战略合作框架协议》，协议签订后，科学城集团、科学城国贸以赊销原材料形式，向广亚铝业提供账期为 30 天、45 天、2 个月不等的约 14 亿元资金供广亚铝业使用，并按赊销货款金额的 12% 计算资金利息，后科学城集团、科学城国贸同意降低资金利息至 7%。但广亚铝业原副总裁祖某敏利用职务便利欺骗广亚铝业股东、管理层继续按 12% 支付资金利息，并以“三方走账”形式，在无任何书面协议情况下，将广亚铝业原欠科学城集团、科学城国贸的约 14 亿元赊销货款中的约 10 亿元转移至其控制的广州粤盈贸易有限公司（以下简称“粤盈贸易”）名下，再通过虚构咨询服务合同的方式，按赊销货款金额的 5% 收取咨询费用，从而赚取息差。

2021 年 2 月，粤盈贸易向佛山市中级人民法院提起诉讼，要求广亚铝业及广亚铝业实际控制的关联公司佛山市广成铝业有限公司返还所欠本金 11.04 亿元及相关利息。

2021 年 3 月，经佛山市中院审理，认为祖某敏涉嫌经济犯罪，粤盈贸易涉嫌虚假诉讼，决定将案件移送佛山市公安局南海分局侦查，目前案件正在佛山市公安局南海分局进一步侦查过程中。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金额	保证期间	备注
科学城（广州）投资集团有限公司	贷款担保	1,130,000,000.00	2018 年 10 月 30 日至 2031 年 4 月 30 日	连带责任保证
广州高新区投资集团有限公司	贷款担保	1,180,000,000.00	2015 年 6 月 10 日至 2030 年 8 月 9 日	连带责任保证
合计		2,310,000,000.00		

（2）子公司广亚铝业有限公司为佛山骏富鑫业金属材料公司向江门农村商业银行有限公司棠下支行借款提供连带责任保证担保，担保期限从 2021 年 6 月 24 日至 2031 年 6 月 30 日，担保金额 5,000.00 万元。根据《股权并购协议》约定，前股东邝焯珍承诺在主合同到期即 2022 年 6 月 20

日后 1 年内解除该担保事项。

3、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

4、其他或有负债及其财务影响

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

截至报告报出日，本公司无需要披露的重要的非调整事项。

（二）利润分配情况：无。

（三）销售退回

截至报告报出日，本公司无需要披露的销售退回情况。

（四）资产负债表日后划分为持有待售情况

截至报告报出日，本公司无资产负债表日后划分为持有待售情况。

（五）其他重要的资产负债表日后非调整事项

截至报告报出日，本公司无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十六、其他重要事项

租赁

1、本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、（十九）、（三十八）。

②计入当期损益情况

项目	金额
租赁负债的利息费用	2,374,134.09
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	2,611,796.45
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	1,466,470.26
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	6,267,123.42
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	
其他	

2、本公司作为出租人

①与融资租赁有关的信息

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	金额
一、收入情况	—
销售损益	77,413,839.11
租赁投资净额的融资收益	
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第 1 年	
第 2 年	
第 3 年	
第 4 年	
第 5 年	
5 年以上	
三、未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节	
剩余年度将收到的未折现租赁收款额小计	
减：未实现融资收益	
加：未担保余值的现值	
租赁投资净额	

②与经营租赁有关的信息

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	61,459,532.80
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	909,042,533.67
第 1 年	132,614,146.72
第 2 年	94,745,651.80
第 3 年	101,915,871.62
第 4 年	79,932,319.66
第 5 年	49,316,112.55
5 年以上	450,518,431.32

十七、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,271,440,232.56	2,097,547.45
1 至 2 年	1,167.96	
2 至 3 年		
3 至 4 年		

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

账龄	期末余额	期初余额
4 至 5 年		
5 年以上	1,821,020.49	1,821,020.49
小计	1,273,262,421.01	3,918,567.94
减：预期信用损失	1,827,560.70	1,819,975.53
合计	1,271,434,860.31	2,098,592.41

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49	0.14	1,789,120.49	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,271,473,300.52	99.86	38,440.21		1,271,434,860.31
其中：					
组合 1：账龄组合	247,181.60	0.02	38,440.21	15.55	208,741.39
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭证的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	1,271,226,118.92	99.84			1,271,226,118.92
合计	1,273,262,421.01	—	1,827,560.70	—	1,271,434,860.31

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49	45.66	1,789,120.49	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,129,447.45	54.34	30,855.04	100.00	2,098,592.41
其中：					
组合 1：账龄组合	33,067.96	0.84	30,855.04	100.00	2,212.92
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭证的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	2,096,379.49	53.50			2,096,379.49

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
合计	3,918,567.94	—	1,819,975.53	—	2,098,592.41

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率 (%)	计提理由
中国工商银行广州开发区支行	1,090,733.00	1,090,733.00	100.00	已过诉讼期，对方不愿承担
广州开发区管理委员会	698,387.49	698,387.49	100.00	无法收回
合计	1,789,120.49	1,789,120.49	—	—

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		预期信用损失	账面余额		预期信用损失
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	214,113.64	86.62	6,423.41	1,167.96	3.53	35.04
1-2年	1,167.96	0.47	116.80			
2-3年						
3-4年						
4-5年				5,400.00	16.33	4,320.00
5年以上	31,900.00	12.91	31,900.00	26,500.00	80.14	26,500.00
合计	247,181.60	—	38,440.21	33,067.96	—	30,855.04

(3) 组合中，其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	1,271,226,118.92	—		2,096,379.49	—	
合计	1,271,226,118.92	—		2,096,379.49	—	

3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	1,819,975.53	7,585.17			1,827,560.70

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
合计	1,819,975.53	7,585.17			1,827,560.70

4、本期无实际核销的应收账款情况。

5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	预期信用损失
顺康集团（山西）有限公司	1,054,096,831.32	82.79	
科学城（广州）投资集团有限公司	200,189,536.52	15.72	
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	15,943,752.00	1.25	
开发区工商银行	1,090,733.00	0.09	1,090,733.00
广州知识城配电有限公司	741,833.53	0.06	
合计	1,272,062,686.37	99.91	1,090,733.00

6、本报告各期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7、本报告各期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

（二）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	121,639,088.41	18,719,655.02
应收股利	312,145,963.48	
其他应收款	24,343,997,861.59	12,072,822,392.40
合计	24,777,782,913.48	12,091,542,047.42

1、应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
应收银行存款利息		
其他	121,639,088.41	18,719,655.02
合计	121,639,088.41	18,719,655.02

（2）重要逾期利息

本报告期不存在重要逾期利息。

2、应收股利：

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	312,145,963.48		—	—
其中：（1）广州峻森投资有限公司	312,145,963.48		尚未到结算期	无
账龄一年以上的应收股利			—	—
合计	312,145,963.48		—	—

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

3、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	19,572,384,958.85	10,732,948,411.08
1 至 2 年	3,427,988,365.33	193,910,000.00
2 至 3 年	193,910,000.00	551,969,570.62
3 至 4 年	540,382,300.99	611,310,593.27
4 至 5 年	610,435,392.28	51,087.00
5 年以上	84,220,673.15	103,473,005.81
小计	24,429,321,690.60	12,193,662,667.78
减：预期信用损失	85,323,829.01	120,840,275.38
合计	24,343,997,861.59	12,072,822,392.40

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金押金类	425,084.10	425,084.10
备用金	23,398.00	5,000.00
代垫款		
股权转让款		
往来款	24,425,549,598.13	12,193,000,078.32
其他	3,323,610.37	232,505.36
合计	24,429,321,690.60	12,193,662,667.78

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	24,753,466.12		96,086,809.26	120,840,275.38
年初其他应收款账面余额在本期：	24,753,466.12		96,086,809.26	120,840,275.38
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	-23,650,310.26		-3,487.10	-23,653,797.36
本期转销				
本期核销			-11,862,649.01	-11,862,649.01
其他变动				
期末余额	1,103,155.86		84,220,673.15	85,323,829.01

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(4) 本报告期收回或转回的其他应收款情况

债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已计提预期信用损失金额	转回或收回原因、方式
广东联合电子收费公司	3,487.10	3,487.10	已收回
合计	3,487.10	3,487.10	—

其中：重要的应收账款核销情况：无。

(5) 本报告实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州经济技术开发区商业进出口贸易公司	借款	11,521,707.13	对方已注销工商	已按流程	否
广州保税区金兴国际贸易有限公司	借款	340,941.88	对方已注销工商	已按流程	否
合计	—	11,862,649.01	—	—	—

(6) 本报告各期末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	预期信用损失
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	往来款	8,797,703,339.00	1 年以内	36.01	
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	往来款	5,524,411,405.98	1-5 年	22.61	
知识城（广州）产业投资集团有限公司	往来款	2,140,378,813.16	1 年以内	8.76	
知识城（广州）融资租赁有限公司	往来款	1,000,000,000.00	2 年以内	4.09	
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	往来款	789,000,000.00	1 年以内	3.23	
合计	—	18,251,493,558.14	—	74.70	

(6) 本报告期不涉及政府补助的其他应收款情况。

(7) 本报告各期末本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

(8) 本报告各期末本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	12,499,192,615.47	5,644,410,645.86	3,408,531,810.22	14,735,071,451.11
对合营企业投资	200,000.00	1,029,333,582.98	587,675,669.00	1,029,533,582.98
对联营企业投资	2,101,488,889.36	378,120,000.00	37,952,438.77	1,853,980,781.59
小计	14,600,881,504.83	7,051,864,228.84	4,034,159,917.99	17,618,585,815.68
减：长期股权投资减值准备				
合计	14,600,881,504.83	7,051,864,228.84	4,034,159,917.99	17,618,585,815.68

2、对子公司的长期股权投资

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
知识城（广州）产业投资集团有限公司	6,407,723,879.62	3,857,723,879.62	2,550,000,000.00		6,407,723,879.62		
广州智埔科技有限公司			510,000.00	510,000.00			
广州市启韵房地产开发有限公司		1,838,100,851.76		1,838,100,851.76			
广州智体投资运营有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00			
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	944,962,630.00	944,962,630.00			944,962,630.00		
知识城（广州）建设开发集团有限公司	236,000,000.00	136,000,000.00	100,000,000.00		236,000,000.00		
知识城（广州）科技产业服务有限公司	5,000,000.00	3,000,000.00	2,000,000.00		5,000,000.00		
广州市凯科星贸房地产开发有限公司							
广州智慧城市运营管理有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00			
广州市知凯投资有限公司		4,900,000.00		4,900,000.00			
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000.00	999,000,000.00		1,000,000,000.00		
广州保税物流中心有限公司	4,944,300.00	4,944,300.00	895,468,756.64	900,413,056.64			
广州华南海物业管理有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00			
广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司		45,352,379.63		45,352,379.63			
广州开发区货检管理服务服务有限公司		6,200,000.00		6,200,000.00			
知城（广州）建设开发有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00			
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	1,364,105,702.13	916,950,702.13	447,155,000.00		1,364,105,702.13		
知识城（广州）城市更新集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州华南海股份有限公司		9,106,122.19		9,106,122.19			
广东兆阳生物科技有限公司		19,949,400.00		19,949,400.00			
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	1,406,700.00	1,406,700.00			1,406,700.00		
广州金保投资管理有限公司	1,250,000.00		1,250,000.00		1,250,000.00		
知识城（广州）融资租赁有限公司	390,384,600.00	195,384,600.00	195,000,000.00		390,384,600.00		

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	117,815,160.00	117,815,160.00			117,815,160.00		
广州炬富创业服务有限公司	115,000,000.00	243,000,000.00	115,000,000.00	358,000,000.00			
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	107,620,005.78		107,620,005.78		107,620,005.78		
中新广州知识城投资开发有限公司		3,917,395,890.14	231,406,883.44		4,148,802,773.58		
广州新东园商业中心有限公司		201,000,000.00		201,000,000.00			
合计	10,706,212,977.53	12,499,192,615.47	5,644,410,645.86	3,408,531,810.22	14,735,071,451.11		

3、本报告期末公司对合营企业的投资情况

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
华南产业园运营（广州）有限公司	200,000.00	200,000.00			-2,301.08	
捷创（广州）投资运营有限公司			900,413,056.64			
广州市全盛置业发展有限公司	131,044,000.00		131,044,000.00		-2,121,172.58	
合计	131,244,000.00	200,000.00	1,031,457,056.64		-2,123,473.66	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
华南产业园运营（广州）有限公司					197,698.92	
中新广州知识城投资开发有限公司						
捷创（广州）投资运营有限公司					900,413,056.64	
广州市全盛置业发展有限公司					128,922,827.42	
合计					1,029,533,582.98	

4、本报告期末对联营企业的投资情况

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
广州德尔信钢结构有限公司	7,560,000.00	12,577,688.64		12,577,688.64		
携贝威知识产权运营（广东）有限公司	5,000,000.00	4,735,531.72			-56.08	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00			1,701.72	

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
广州科锦投资开发有限公司	1,380,000,000.00	1,380,000,000.00			72,750.67	
银海光耀（广州）集团有限公司	125,760,000.00	5,000,000.00	120,760,000.00		-13,376,634.09	
黄埔轮胎（广州）技术有限公司	43,090,000.00		43,090,000.00		-2,622,955.65	
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	4,500,000.00		4,500,000.00			
广州穗胜房地产开发有限公司	87,500,000.00	87,500,000.00			-835,807.20	
广州百吉生物制药有限公司	140,000,000.00		140,000,000.00		-8,613,749.50	
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00		1,000,000.00			
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）			68,770,000.00			
广州市凯科星贸房地产开发有限公司		587,675,669.00				
合计	1,818,410,000.00	2,101,488,889.36	378,120,000.00	12,577,688.64	-25,374,750.14	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州德尔信钢结构有限公司						
携贝威知识产权运营（广东）有限公司					4,735,475.64	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司					24,001,701.72	
广州科锦投资开发有限公司					1,380,072,750.67	
银海光耀（广州）集团有限公司					112,383,365.91	
黄埔轮胎（广州）技术有限公司					40,467,044.35	
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司					4,500,000.00	
广州穗胜房地产开发有限公司					86,664,192.80	
广州百吉生物制药有限公司					131,386,250.50	
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）					1,000,000.00	
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）					68,770,000.00	
广州市凯科星贸房地产开发有限公司				-587,675,669.00		
合计				-587,675,669.00	1,853,980,781.59	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,126,671,426.91	1,779,745,405.95	405,249,271.13	21,015,011.21
其他业务	4,681,520.34		45,258,210.49	54,377,016.99
合计	2,131,352,947.25	1,779,745,405.95	450,507,481.62	75,392,028.20

营业收入、营业成本按业务类别列示如下：

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
营业收入：	2,131,352,947.25	450,507,481.62
管理费	8,170,500.21	7,895,926.17
租赁	20,169,284.14	21,120,859.03
代建工程		
土地转让		
房地产开发	2,085,404,185.09	339,969,200.26
销售		45,072,361.43
其他	17,608,977.81	36,449,134.73
营业成本：	1,779,745,405.95	75,392,028.20
管理费	8,343,619.59	9,949,886.19
租赁	2,734,096.84	3,639,382.49
代建工程		7,425,742.53
土地转让		
房地产开发	1,764,195,759.05	54,377,016.99
销售		
其他	4,471,930.47	

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	233,427,221.05	310,798,647.78
权益法核算的长期股权投资收益	-27,498,223.79	
处置长期股权投资产生的投资收益	431,032,313.14	37,477,278.25
其他非流动金融资产等取得的投资收益	15,417,046.18	29,081,012.24
理财产品收益		398,620.50
合计	652,378,356.58	377,755,558.77

十八、非经常性损益

项目	本期发生额	说明
非流动资产处置损益	434,096,496.90	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	17,016,321.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	68,956,429.82	主要为知识城（广州）城市开发投资集团有限公司折价收购广州丰博德信置业有限公司 50% 股权，形成营业外收入 67,997,163.00 元。
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

项目	本期发生额	说明
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	8,098,153.12	主要为股权公允价值变动。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-6,549,487.24	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,924,133.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：少数所有者权益影响额（税后）	2,612,067.47	
所得税影响额	114,052,805.32	
合计	399,028,908.40	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

知识城（广州）投资集团有限公司
二〇二三年四月二十八日



法定代表人：

2023年4月28日



主管会计工作负责人：

2023年4月28日



会计机构负责人：

2023年4月28日

何弘博



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码
91110108089662085K

名称 中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 张亮云

出资额 2557.5万元
 成立日期 2014年01月02日
 主要经营场所 北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关 北京市市场监督管理局

2023年03月15日

二维码: 扫描该二维码，可以了解更多企业信用信息。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
<http://www.gsxt.gov.cn>
 国家市场监督管理总局监制

证书序号：0011978

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：张先云
 主任会计师：
 经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11000267
 批准执业文号：京财会许可〔2013〕0067号
 批准执业日期：2013年12月16日

发证机关：



中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅粤财办[2018]12号公告
更名: 中注大通会计师事务所
(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.

张会勇
男
1966-11-01
北京中证大通会计师事务所
(特殊普通合伙)广东分所
440111196611010499



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 440100280004
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 10 月 27 日
Date of Issuance

2019 年 4 月换发

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2019年第26号公告
题为：《中注协会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
转所》
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年 8月 12日
y m d

姓名
Name
冯维
Sex
男
出生日期
Date of Birth
1978-01-28
工作单位
Working unit
北京中证天通会计师事务所
(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码
Identity card No.
220125197801284214



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号：
No. of Certificate
310808060034

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
2008年 12月 00日
y m d

2018年3月换发