

债券简称：22 知投 G2

债券代码：149998.SZ

知识城（广州）投资集团有限公司

（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）

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） 受托管理事务报告

（2022 年度）

债券受托管理人



（注册地址：广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 全层）

2023 年 6 月

重要声明

万联证券股份有限公司（以下简称“万联证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《知识城（广州）投资集团有限公司公司债券 2022 年度报告》《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》等公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为万联证券所作的承诺或声明。

目录

重要声明	1
第一章 本期债券概况	3
一、发行人名称	3
二、核准文件和核准规模	3
三、本期债券的主要条款	3
第二章 公司财务和经营情况	6
一、发行人 2022 年度经营情况	6
二、发行人 2022 年度财务情况	7
第三章 债券还本付息情况	10
第四章 发行人募集资金使用情况	11
第五章 债券持有人会议召开情况	12
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况	13
第七章 本期债券跟踪评级情况	14
第八章 对债券持有人权益产生影响的重大事项	15

根据发行人与万联证券于 2021 年 8 月 20 日在广州签署的《知识城（广州）投资集团有限公司 2021 年面向专业机构投资者公开发行绿色公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），本公司担任知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第二期）（以下简称“22 知投 G2”、“本期债券”）的债券受托管理人。本公司严格履行《债券受托管理协议》相关义务，现本公司依据《债券受托管理协议》，对发行人持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、增信机制及偿债保障措施的实施情况，对专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，现出具本期债券的 2022 年度债券受托管理事务报告。

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

中文名称：知识城（广州）投资集团有限公司

二、核准文件和核准规模

经获得深圳证券交易所同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕4056 号），发行人获准面向专业投资者发行面值不超过 10 亿元的绿色公司债券。

本期债券已于 2022 年 7 月 21 日起息，期限为 5 年（附第三年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权），发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.08%。

三、本期债券的主要条款

（一）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）。

（二）债券简称：22 知投 G2。

（三）债券代码：149998.SZ。

（四）发行规模：本期债券发行规模为人民币 5 亿元。

（五）债券期限：本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

（七）调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期第 3 年末调整（上调或下调）本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前第 20 个交易日前，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整（上调或下调）票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整（上调或下调）票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。具体回售登记期和回售申报方式以回售实施公告为准。

（九）回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

（十）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照主管部门的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

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

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

(十四) 起息日期：2022 年 7 月 21 日。

(十五) 付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

(十六) 兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

(十七) 担保条款：本期债券无担保。

(十八) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：万联证券股份有限公司。

(十九) 信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA、本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

(二十) 募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟将 5 亿元用于知识城大厦、知识城广场、知识城产业聚集服务中心项目建设及偿还募投项目贷款。

(二十一) 上市情况：2022 年 7 月 26 日，本期债券于深圳证券交易所上市。

第二章 公司财务和经营情况

一、发行人 2022 年度经营情况

发行人目前的业务包括：铝型材业务、土地转让业务、建材贸易业务、工程管理业务、物业租赁业务、房地产开发业务、代建工程业务、其他业务。

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	变动比例超过30%的原因
铝型材业务	746,222.78	716,227.41	4.02%	809.88%	808.74%	主要系知识城广亚（广州）控股集团有限公司 2021 年 12 月起纳入合并报表所致。
土地转让业务	101,225.81	69,444.54	31.40%	31.69%	208.33%	土地转让业务规模扩大；业务成本上升主要系 2021 年地块收储成本较低所致。
建材贸易业务	61,393.90	60,867.16	0.86%	-16.61%	-17.61%	-
工程管理业务	5,111.81	4,216.95	17.51%	-55.75%	-52.95%	主要系业务项目减少所致。
物业租赁业务	27,374.23	11,336.09	58.59%	216.22%	480.26%	主要系可租赁自有物业增加所致。
房地产开发业务	226,430.33	184,292.42	18.61%	100.00%	100.00%	主要系随着在建房地产项目的逐步完工和销售，新增出售房地产项目所致。

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	变动比例超过30%的原因
代建工程业务	3,295.89	3,192.13	3.15%	-100.00%	-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。
其他业务	36,492.80	28,767.12	21.17%	518.25%	1641.52%	主要系新增金融类业务所致。
合计	1,207,547.55	1,078,343.82	10.70%	311.49%	474.24%	-

二、发行人 2022 年度财务情况

（一）合并资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动比例	变动比例超过 30%的原因
其他应收款	987,200.49	598,293.43	65.00%	主要系项目预付款增加所致。
存货	2,451,709.83	1,015,011.18	141.55%	主要系房地产项目开发成本增加所致。
投资性房地产	793,596.72	609,149.72	30.28%	主要系自用房地产或存货转入所致。
交易性金融资产	51,925.42	3,077.90	1587.04%	主要系新增债务工具投资所致。
应收票据	41,805.48	1,606.51	2502.25%	主要系铝型材业务新增银行承兑汇票所致。
应收账款	282,142.91	83,488.12	237.94%	主要系增加出售房地产应收款项所致。
持有待售资产	765.00	8,851.42	-91.36%	主要系转让股权所致。
一年内到期的非流动资产	187,141.52	66,923.53	179.63%	主要系一年内到期的长期应收款增加所致。
其他非流动金融资产	519,274.88	150,669.09	244.65%	主要系权益工具投资增加所致。

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动比例	变动比例超过 30%的 原因
使用权资产	15,049.17	2,566.48	486.37%	主要系本期新租入资产增加所致。
长期待摊费用	17,317.60	2,560.17	576.42%	主要系新增装修费所致。
短期借款	1,654,526.64	910,304.32	81.76%	主要系银行贷款增加所致。
应付票据	140,000.00	17,435.82	702.94%	主要系铝型材业务新增银行承兑汇票所致。
应付账款	168,969.65	453,816.89	-62.77%	主要系应付账款结清所致。
合同负债	60,136.16	10,369.19	479.95%	主要系新增房地产预售款所致。
应付职工薪酬	12,383.20	9,484.28	30.57%	主要系短期薪酬增加所致。
应交税费	16,952.33	10,731.63	57.97%	主要系应交企业所得税、增值税等增加所致。
其他应付款	427,290.41	728,203.80	-41.32%	主要系往来款减少所致。
一年内到期的非流动负债	27,891.43	12,575.20	121.80%	主要系一年内到期的长期借款增加所致。
其他流动负债	906,050.05	302,319.81	199.70%	主要系短期债券余额增加所致。
长期借款	636,956.27	328,946.60	93.64%	主要系抵押借款、保证借款增加所致。
应付债券	1,329,864.28	567,000.00	134.54%	主要系新增发行中期票据、美元债等所致。
租赁负债	13,869.19	2,501.31	454.48%	主要系租赁付款额增加所致。

（二）合并利润表简要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
一、营业总收入	1,207,547.54	293,455.71	311.49%	主要系知识城广亚（广州）控股集团有限公司 2021 年 12 月起纳入合并报表后新增铝型材业务，新增出售房地产项目所致。

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
减：营业总成本	1,252,017.55	238,807.97	424.28%	主要系知识城广亚（广州）控股集团有限公司 2021 年 12 月起纳入合并报表后新增铝型材业务，在建房地产项目的逐步完工和销售所致。
二、营业利润	37,452.93	103,433.71	-63.79%	主要系营业总收入增长不及营业总成本增长所致。
三、利润总额	43,663.26	102,974.10	-57.60%	
四、净利润	54,790.15	80,724.93	-32.13%	
归属于母公司所有者的净利润	59,341.74	50,441.03	17.65%	-

（三）合并现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,726,949.42	-562,371.52	净流出增加 207.08%	主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加，支付其他与经营活动有关的现金增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,052,088.26	-693,199.08	净流出增加 51.77%	主要系投资支付的现金增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	2,688,728.29	948,040.51	183.61%	主要系取得借款收到的现金增加所致。
期末现金及现金等价物余额	200,664.88	290,415.54	-30.90%	主要系经营活动及投资活动产生的现金净流出超过筹资活动产生的现金净流入所致。

第三章 债券还本付息情况

根据《知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第二期）募集说明书》等的约定，本期债券的起息日为 2022 年 7 月 21 日。本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券兑付日为 2027 年 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 7 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券首次付息日为 2023 年 7 月 21 日，截至本报告出具日，本期债券尚不涉及兑付兑息事项。截至本报告出具日，发行人未出现债券兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第四章 发行人募集资金使用情况

发行人与广州银行股份有限公司开发区支行、长沙银行股份有限公司广州分行、中信银行股份有限公司广州分行及我公司签订《募集资金专户监管协议》，设立了募集资金专户，确保募集资金专款专用。本期债券发行规模为 5 亿元，募集资金扣除发行费用后已汇入发行人指定的银行账户。

根据《知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第二期）募集说明书》的约定，本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟将 5 亿元用于知识城大厦、知识城广场、知识城产业聚集服务中心项目建设及偿还募投项目贷款。截至本报告出具日，本期债券募集资金已按照约定使用完毕。

根据《知识城（广州）投资集团有限公司公司债券 2022 年度报告》，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%。

根据中证鹏元绿融（深圳）科技有限公司测算，本期债券募投项目环境效益相关指标如下表所示：

单位：吨/年

项目名称	标准煤当量节约量	CO ₂ 减排量	年减排 SO ₂	年减排 NO _x	年减排烟尘
知识城大厦项目	770.87	1,703.62	0.47	0.49	0.10
知识城广场项目	6,539.56	14,452.42	3.99	4.16	0.81
知识城产业聚集服务中心项目	2,884.68	6,375.14	1.76	1.84	0.36
合计	10,195.11	22,531.18	6.22	6.49	1.27

第五章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未对本期债券召开债券持有人会议。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

本期债券无担保。

为保证本期债券本息及时足额兑付，保障债券持有人的合法权益。发行人制定债券持有人会议规则、聘请万联证券为债券受托管理人、设立募集资金专户监管募集资金使用等偿债保障措施。

截至本报告出具之日，本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 本期债券跟踪评级情况

本期公司债券的信用评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）。2022 年 7 月 8 日，中证鹏元针对本期债券出具了信用评级报告（中鹏信评【2022】第 Z【781】号 01），评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望维持稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

中证鹏元于 2023 年 6 月 14 日出具跟踪评级报告（中鹏信评【2023】跟踪第【312】号 01），维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持本期债券信用等级为 AAA。

第八章 对债券持有人权益产生影响的重大事项

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》《知识城（广州）投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第二期）募集说明书》及《债券受托管理协议》等规定和约定，我公司作为债券受托管理人就约定之重大事项与发行人进行书面函证，督促发行人对重大事项进行披露，并出具相关受托管理临时报告：

一、发行人重大资产抵质押。根据《知识城（广州）投资集团有限公司重大资产抵质押的公告》，本次抵押物为发行人下属子公司广州元上房地产开发有限公司持有的土地；质押物为发行人下属子公司知识城（广州）城市开发投资集团有限公司依法持有的元上公司 100%股权。针对上述事项万联证券已于 2022 年 10 月 14 日出具并披露了受托管理事务临时报告，详见深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

二、发行人进行重大投资。根据《知识城（广州）投资集团有限公司关于进行重大投资的公告》，2022 年 12 月，发行人与科学城（广州）投资集团有限公司（关联方，以下简称“科学城集团”）和科学城（广州）发展集团有限公司（以下简称“科学城发展”）签署了《增资扩股协议》，发行人以价值人民币 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。本次投资完成后，发行人预计将持有科学城发展 17.01%的股权（待审计报告出具后，双方依据审计报告披露的公司净资产（合并口径）对股权比例进行调整）。针对上述事项万联证券已于 2023 年 1 月 13 日出具并披露了受托管理事务临时报告，详见深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

三、发行人新增重大借款。根据《知识城（广州）投资集团有限公司关于新增重大借款的公告》，截至 2021 年 12 月末，发行人合并报表范围内净资产金额为 1,526,371.06 万元，借款余额为 2,313,050.33 万元。截至 2022 年 12 月末，发行人未经审计的合并报表范围内借款余额为 4,595,781.06 万元，累计新增借款金额为 2,282,730.73 万元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 149.55%，超过

50%。针对上述事项万联证券已于 2023 年 1 月 13 日出具并披露了受托管理事务临时报告，详见深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

四、发行人会计师事务所发生变更。根据《知识城（广州）投资集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，因原会计师事务所中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）服务期届满，发行人聘请中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）担任发行人 2022 年度财务报告审计机构。针对上述事项万联证券已于 2023 年 1 月 13 日出具并披露了受托管理事务临时报告，详见深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：万联证券股份有限公司



2023 年 6 月 28 日