

债券代码：149728.SZ
债券代码：149722.SZ
债券代码：194141.SH
债券代码：194259.SH
债券代码：114534.SH

债券简称：21 科城 01
债券简称：21 科城 02
债券简称：22 科城 01
债券简称：22 科城 02
债券简称：22 科城 K2

科学城（广州）投资集团有限公司 公司债券年度受托管理事务报告 (2022 年)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2023 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公告、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、国泰君安与发行人签订的《债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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

目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2022 年度经营情况、财务状况偿债意愿及能力分析	12
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	18
第四章	本次债券增信机制有效性分析、偿债保障措施重大变化情况	20
第五章	债券持有人会议召开情况	21
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	22
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	24
第八章	本期债券的信用评级情况	27
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	28
第十章	其他事项	32

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、 本期债券注册情况

经中国证监会（证监许可[2021]3512号文）同意，科学城（广州）投资集团有限公司注册通过在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2021年12月2日，发行人成功发行30亿元科学城（广州）投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“21科城01”），票面利率为3.76%，到期日为2024年12月2日。

2021年12月14日，发行人成功发行10亿元科学城（广州）投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“21科城02”），票面利率为3.69%，到期日为2024年12月14日。

经上海证券交易所（上证函[2022]271号函）同意，科学城（广州）投资集团有限公司注册通过在中国境内非公开发行总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。

本次债券采用分期发行的方式，2022年3月16日，发行人成功发行科学城（广州）投资集团有限公司2022年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“22科城01”），实际发行规模24亿元，票面利率为4.00%，到期日为2025年3月16日。

2022年3月28日，发行人成功发行科学城（广州）投资集团有限公司2022年非公开发行公司债券（第二期）（以下简称“22科城02”），实际发行规模16亿元，票面利率为4.08%，到期日为2025年3月28日。

经上海证券交易所（上证函[2022]2002号函）同意，科学城（广州）投资集团有限公司注册通过在中国境内非公开发行总额不超过30亿元（含30亿元）的科技创新公司债券。

本次债券采用分期发行的方式，2022年12月21日，发行人成功发行科学城（广州）投资集团有限公司2022年非公开发行科技创新公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“22科城K2”），实际发行规模8亿元，票面利率为5.90%，

到期日为 2024 年 12 月 21 日。

二、 本期债券的主要条款

（一）21 科城 01

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

发行规模：本期债券不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

债券期限：本期债券的期限为 3 年期，不含权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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

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

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

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

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致

网下配售原则：与发行公告一致

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 2 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

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

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

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

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

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。

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

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）21 科城 02

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

发行规模：本期债券不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

债券期限：本期债券的期限为 3 年期，不含权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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

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

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

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

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致

网下配售原则：与发行公告一致

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 14 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

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

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

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

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

期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还银行借款。

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

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（三）22 科城 01

发行主体：科学城（广州）投资集团有限公司。

债券全称：科学城（广州）投资集团有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第一期）。

发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。本期债券为本次债券的第一期发行，发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

债券期限：本期债券的期限为 3 年期，不含权。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为网下询价发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类品种的待偿还债券。

增信措施：本期债券不设定增信措施。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评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券无评级。

募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（四）22 科城 02

发行主体：科学城（广州）投资集团有限公司。

债券全称：科学城（广州）投资集团有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第二期）。

发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。本期债券为本次债券的第二期发行，发行规模为不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）。

债券期限：本期债券的期限为 3 年期，不含权。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为网下询价发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类品种的待偿还债券。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

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评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券无评级。

募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（五）22 科城 K2

发行主体：科学城（广州）投资集团有限公司。

债券全称：科学城（广州）投资集团有限公司 2022 年非公开发行科技创新公司债券（第一期）。

发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

债券期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）：品种一为 2 年期；品种二为 3 年期。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为网下簿记建档发行。

配售安排：由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

起息日：2022 年 12 月 21 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2023 年至 2024 年每年的 12 月 21 日；品种二的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 12 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。

本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 12 月 21 日；品种二的兑付日为 2025 年 12 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。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类品种的待偿还债券。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

主承销商、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

募集资金专项账户：本期债券将在监管银行设立募集资金专项账户。本期债券募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：科学城（广州）投资集团有限公司

开户银行：中国光大银行股份有限公司广州分行

银行账户：38700180806757888

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评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券无评级。

募集资金用途：本期公司债券募集资金拟全部用于置换发行人对科创企业的股权投资款。

拟挂牌转让场所：上海证券交易所。

质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，在 2022 年内按照《债券受托管理协议》及债券《募集说明书》的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

第二章 发行人 2022 年度经营情况、财务状况偿债意愿及能力分 析

一、 发行人基本情况

公司名称：科学城（广州）投资集团有限公司

法定代表人：洪汉松

注册资本：人民币 40.32 亿元

实缴资本：人民币 40.32 亿元

成立日期：1984 年 8 月 21 日

统一社会信用代码：914401011906700395

住所：广州市黄埔区开达路 101 号 2 栋 6-8 楼

邮政编码：510530

联系电话：020-31606731

传真：020-82112909

办公地址：广州市黄埔区开达路 101 号 2 栋 6-8 楼

信息披露事务负责人：张湘云

所属行业：综合

公司经营范围为：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；城市及道路照明工程施工；工程技术咨询服务；百货零售（食品零售除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；通信系统设备制造；通信终端设备制造；电子真空器件制造；光电子器件及其他电子器件制造；电子元件及组件制造；自有房地产经营活动；物业管理；工程环保设施施工；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；节能技术推广服务；汽车销售；节能技术咨询、交流服务；绿化管理、养护、病虫害防治服务；机电设备安装服务；建筑工程机械与设备租赁；投资咨询服务；节能技术开发服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；工程总承包服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；市政公用工程施工；市政设施管理；水污染治理；半导体分立器件制造；集成电路制造；贸易代理；金属制品批发；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；房屋租赁；固体废物治理。

二、 发行人 2022 年度经营情况

（一）公司的主要业务介绍

科学城(广州)投资集团有限公司是广州开发区最重要的城市国有资产投资、建设、运营主体之一，承担着国有资产保值增值的任务。公司定位为城市建设开发与城市更新综合服务商，重点发展新一代信息技术产业。公司围绕区域开发建设和城市更新，增强专业化工程建设服务资质与能力，发挥自身在城市更新建设中积累的资源优势，培育和发展新一代信息技术产业，着力提升产业聚集发展能力。近三年，发行人的主营业务收入主要来自贸易板块、城市更新板块、制造业板块、工程建设板块、水务板块、物业板块、融资租赁业务等。

贸易业务主要由发行人本部及子公司科学城（广州）国际贸易有限公司负责经营，主要通过赚取差价的方式获取收益，主要贸易品种包括有色金属、木材、煤炭、化工产品原料、油品以及内销汽车等。

城市更新业务经营主体主要为发行人全资子公司科学城（广州）城市更新集团有限公司，主要提供三旧改造前期服务。一般而言，发行人与村集体、房地产开发商签订框架协议进行合作改造开发，发行人负责城市更新项目的拆迁方案编制、村民表决组织、拆迁协调、实施方案报批等前期工作，并按协议约定根据项目进展节点取得相应收入；发行人和房地产开发商成立项目公司，待实施方案批复通过后由项目公司负责项目建设，发行人根据其持股比例取得投资收益。

发行人制造业务板块主要有家具销售业务和铜加工业务，家具销售业务的经营主体为控股孙公司皇朝家居控股有限公司，业务包含工装和家装，产品涵盖板式家具、实木家具、软床、床垫、沙发五大品类；铜加工业务，由收购取得的台一铜业和科城精铜负责经营，其中科城精铜主要负责裸铜线的生产，台一铜业主要生产漆包线；

工程建设板块主要由工程承包业务、代业主业务及拆迁服务业务三部分构成，经营主体为科学城（广州）建设发展集团有限公司；

水务板块由子公司广州科学城水务投资集团有限公司负责，主要为污水污泥处理业务和管道养护业务，有一定专营性；

物业板块由租金收入、物业管理业务和酒店服务业务构成，目前公司持有物业资产类型包括厂房、写字楼、商铺等，分布在广州开发区范围内，租赁对象主

要为个体工商户、企业，发行人旗下拥有 2 家商业酒店，分别为广德园岭南东方精品酒店和岭居创享公寓酒店(广州科学城)，两家酒店均由科学城集团投资建设，岭南控股（000524.SZ）旗下广州岭南国际酒店管理有限公司运营管理；

融资租赁业务由科学城（广州）融资租赁有限公司负责，业务模式包括直接租赁和售后回租。

房地产开发业务由 2021 年新纳入合并范围的子公司广州峻森投资有限公司负责经营。峻森公司拥有广州市黄埔区住房和城乡建设局颁发的房地产开发企业资质证书，具备房地产开发资质。房地产开发收入主要来源于科城花园（三期）项目的商品房销售收入。

近两年，发行人主营业务收入、成本、毛利润结构如下：

单位：亿元

业务板块	2022 年				2021 年			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
贸易板块	56.72	55.33	2.45	24.53	93.87	92.40	1.57	40.38
城市更新板块	4.43	1.09	75.43	1.92	12.30	5.69	53.76	5.29
工程建设板块	16.49	14.41	12.61	7.13	25.35	21.07	16.90	10.91
制造业板块	102.76	99.33	3.34	44.44	71.73	68.59	4.38	30.86
水务板块	5.18	4.44	14.41	2.24	4.38	3.28	25.04	1.88
物业板块	6.20	3.18	48.64	2.68	4.78	2.06	56.97	2.06
融资租赁业务	5.11	2.36	53.73	2.21	3.29	1.53	53.60	1.42
房地产开发收入	25.97	10.74	58.63	11.23	10.58	5.71	46.06	4.55
其他业务	8.39	5.63	32.91	3.63	6.16	4.04	34.44	2.65
合计	231.26	196.52	15.02	100.00	232.44	204.36	12.08	100.00

其他商品销售业务收入较上年增长 31.52%，成本增长 87.57%，毛利率下降 45.08%，主要原因为人工成本增长，固定成本较高，对应的收入增长，分摊固定成本也较多。而且上下供应链的材料成本都所有增长，整体项目毛利下降；

铜制品生产销售收入较上年增长 47.61%，营业成本较上年增长 46.81%，主要原因为拓展了销售量，带来同比规模跟成本同涨；

酒店服务收入较上年增长 48.81%，营业成本较上年增长 42.20%，主要原因为 2022 年纳米谷一期项目纳米大酒店投入运营，导致酒店服务收入和成本增加；

融资租赁业务营业收入较上年增长 55.21%，营业成本较上年增长 54.77%，主要原因为业务规模扩张，融资租赁业务收入增加，营业成本随之增加；

房地产开发业务营业收入较上年增长 145.50%，营业成本较上年增长 88.29%，主要原因为房地产销售结转；

大宗交易业务营业收入较上年降低 39.57%，主要原因为国际形势和国内国际油价的变动导致进口油品减少；

城市更新板块营业收入较上年降低 63.97%，主要原因为受房地产行情下行以及政策调整影响，项目推进速度有所放缓，收入确认节点（审批完成节点）比预期推迟 2--3 个月，确认的前期服务费减少，营收有所下降。

工程建设板块营业收入较上年降低 34.95%，主要原因为 2021 年工程业务板块中政府采购项目中新广州知识城九龙新城首期安置房项目收到政府回款，使得临时性收入增加。

（二）公司未来展望

科学城集团将根据广州开发区发展规划，发挥自身在城市建设开发和城市更新中的优势，推动新一代信息技术产业发展。广州开发区营商环境优良、资源丰富、市场巨大，为促进新兴产业发展，培育新一代信息技术、高端装备、新材料等新兴产业集群，科学城集团作为园区开发国企，应充分利用信息技术价值创新园开发建设的契机，吸引拥有先进科技、雄厚外资、高端人才的项目落户广州开发区，促进新旧动能持续转换。

未来，科学城集团将按照广州开发区政府的战略部署，盘活存量国有资产，优化企业国有资源配置，参与区域开发，全面提高企业综合实力，以期实现主业转型、规模提升、实力增强、持续发展。

科学城集团将发挥自身在城市建设开发和城市更新中积累的资源优势，整合资源，从搭建发展企业、提供城市配套服务入手，通过招商引资、投资建设、参股合作、自主投资开发等方式，使公司在培育和发展新一代信息技术产业中发挥引领和带动作用。

三、 发行人 2022 年度财务状况

（一）主要资产及其变动原因

截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要资产及其变动原因如下表所示：

单位：亿元

资产类报表项目	金额	报告期末占总资产比例	变动比例	变动原因
存货	141.59	11.13%	121.91%	旧改项目原股权预付款 80.2 亿元转入三旧项目开发成本、房地产项目销售结转
投资性房地产	278.87	21.91%	44.46%	在建项目新增投入 33.69 亿元、新购物业 9.37 亿元、评估增值 26.27 亿元
其他非流动资产	130	10.22%	-41.99%	旧改项目原股权预付款 80.2 亿元转入项目开发成本
一年内到期的非流动资产	45.64	3.59%	50.98%	融资租赁投放增加
长期股权投资	110.45	8.68%	53.85%	投资广州华星光电半导体显示技术有限公司 15.31 亿元、投资广州湾区半导体产业集团有限公司 9 亿元、投资捷创（广州）投资运营有限公司 8.57 亿元
其他非流动金融资产	93.04	7.31%	44.1%	投资广州力合科城创业投资合伙企业（有限合伙）1.80 亿元、投资广州市艾佛光通科技有限公司 4.01 亿元；年末金融资产公允价值评估，誉芯众诚、艾佛广通项目分别增值 2.44 亿元、2.14 亿元

（二）主要负债及其变动原因

截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要负债变动超过 30% 及其变动原因如下表所示：

单位：亿元

负债类报表项目	金额	报告期末占总负债比例	变动比例	原因
应付票据	7.86	0.80%	703.34%	新增银承和信用证
其他应付款	72.33	7.40%	147.26%	新增关联方往来借款
一年内到期的非流动负债	134.75	13.78%	76.05%	新增金融机构借款
长期借款	268.82	27.50%	31.94%	新增金融机构借款
租赁负债	3.77	0.39%	243.66%	承租外部物业项目
长期应付款	38.10	3.90%	99.69%	新增融资租赁业务放款

四、发行人偿债意愿及偿债能力

截至本报告出具日，发行人无债务违约等不良记录，偿债意愿良好。

截至 2022 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.15 和 0.83，较 2021 年末略有下降，但仍然保持在行业合理水平。截至 2022 年末，发行人资产负债率为 76.82%，较 2021 年末略有上升。截至 2022 年末，发行人 EBITDA 为 47.07 亿元，较 2021 年末有所上升。2021-2022 年，发行人投资活动现金流量净额分别为-3,020,290.25 万元和-755,229.60 万元。2022 年净流出较大主要投向板块有城市更新、园区投资与运营、新一代信息技术、现代制造业、现代金融和环保等。近年来发行人所处的广州市开发区受政府政策影响，处于加快建设发展时期，公司承担了诸多城市更新改造与科技园区的建设工作。发行人对外投资的收益实现确定性整体较高，虽然回收周期整体较长，但现金流预计较为稳定，是发行人未来持续提高偿债能力的重要基础和保障。总体来看，发行人短期及长期偿债能力较强。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人分别在中国光大银行广州开发区支行、杭州银行深圳分行、江苏银行深圳分行、中国光大银行广州分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及上述监管银行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

二、募集资金实际使用情况

（一）21 科城 01

科学城(广州)投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），实际发行规模为 30 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用之后的资金全部用于偿还 20 科城 Y1。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已将本期债券募集资金全部使用完毕，发行人募集资金专项账户运作规范。

本期公司债券募集资金的存储、划转按照《公司债券发行与交易管理办法》及《募集资金监管协议》的有关规定对募集资金进行专户存储和专项使用，发行人上述募集资金使用情况未有违反募集说明书约定的情形。

（二）21 科城 02

科学城（广州）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），实际发行规模为 10 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用之后的资金全部用于偿还银行借款。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已将本期债券募集资金全部使用完毕，发行人募集资金专项账户运作规范。

本期公司债券募集资金的存储、划转按照《公司债券发行与交易管理办法》及《募集资金监管协议》的有关规定对募集资金进行专户存储和专项使用，发行人上述募集资金使用情况未有违反募集说明书约定的情形。

（三）22 科城 01

科学城（广州）投资集团有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第一期）发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元），实际发行规模为 24 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券的募集资金扣除发行费用之后的资金全部用于偿还有息债务。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已将本期债券募集资金全部使用完毕，发行人募集资金专项账户运作规范。

本期公司债券募集资金的存储、划转按照《公司债券发行与交易管理办法》及《募集资金监管协议》的有关规定对募集资金进行专户存储和专项使用，发行人上述募集资金使用情况未有违反募集说明书约定的情形。

（四）22 科城 02

科学城（广州）投资集团有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第二期）发行规模为不超过 16 亿元（含 16 亿元），实际发行规模为 16 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券的募集资金扣除发行费用之后的资金全部用于偿还有息债务。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已将本期债券募集资金全部使用完毕，发行人募集资金专项账户运作规范。

本期公司债券募集资金的存储、划转按照《公司债券发行与交易管理办法》及《募集资金监管协议》的有关规定对募集资金进行专户存储和专项使用，发行人上述募集资金使用情况未有违反募集说明书约定的情形。

（五）22 科城 K2

科学城（广州）投资集团有限公司 2022 年非公开发行科技创新公司债券（第一期）（品种一）发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），实际发行规模为 8 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用之后的资金全部用于置换发行人对科创企业的股权投资款。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已将本期债券募集资金全部使用完毕，发行人募集资金专项账户运作规范。

本期公司债券募集资金的存储、划转按照《公司债券发行与交易管理办法》及《募集资金监管协议》的有关规定对募集资金进行专户存储和专项使用，发行人上述募集资金使用情况未有违反募集说明书约定的情形。

第四章 本次债券增信机制有效性分析、偿债保障措施重大变化情况

本次债券无担保。2022 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本次债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本次偿付情况

（一）21 科城 01

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2021 年 12 月 2 日。本次公司债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2024 年 12 月 2 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已付息一次，尚未兑付。

（二）21 科城 02

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2021 年 12 月 14 日。本期公司债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2024 年 12 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已付息一次，尚未兑付。

（三）22 科城 01

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2022 年 3 月 16 日。本期公司债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 3 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已付息一次，尚未兑付。

（四）22 科城 02

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2022 年 3 月 28 日。本期公司债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 3 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已付息一次，尚未兑付。

（五）22 科城 K2

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2022 年 12 月 21 日。本期公司债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 12 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2024 年 12 月 21 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券尚未付息兑付。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2022 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施，充分、有效地维护了债券持有人的利益。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在本次债券募集说明书中就本次债券设置了偿债保障措施承诺。具体如下：

一、22 科城 01

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

（一）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、22 科城 02

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

（一）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日

货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

三、22 科城 K2

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

（一）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

2022 年度，发行人未发生触发上述偿债保障措施承诺的情形。

第八章 本期债券的信用评级情况

2021年11月22日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《科学城（广州）投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（中鹏信评【2021】第Z【1492】号01）。对发行人的主体长期信用等级评定为“AA+”，评级展望为“稳定”，债券信用等级为AA+。

2021年12月6日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《科学城（广州）投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（中鹏信评【2021】第Z【1592】号01），对发行人的主体长期信用等级评定为“AA+”，评级展望为“稳定”，债券信用等级为AA+。

2022年6月28日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《科学城（广州）投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、（第二期）2022年跟踪评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第Z【1085】号01）。对发行人的主体长期信用等级评定为“AA+”，评级展望为稳定，债券信用等级均为“AA+”。

22科城01、22科城02和22科城K2未进行债券评级。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 400,378.01 万元，占期末净资产的比例为 12.51%。情况如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保事项	金额(万元)	担保期限
高州协鑫燃气分布式能源有限公司	为该公司与国家开发银行广东省分行签订保证合同（编号：4410201901100001111 号借款合同的保证合同）提供担保	10,729.30	2019/10/29-2034/10/28
广州港科置业有限公司	为该公司与中国工商银行新塘支行签订保证合同(编号:2021年港科保字第 02 号)提供担保	22,178.00	2021/10/08-2024/09/24
广州华智投资有限公司	为该公司与中国农业银行股份有限公司广东省分行营业部签订保证合同（编号：44100120210139053）提供担保	24,900.01	2022/01/10-2034/09/15
广州建鸿置业投资有限公司	为该公司与中国建设银行开发区西区支行签订保证合同（编号：CHET440470000202100186）提供担保	49,399.83	2021/04/02-2025/04/01
广州科城新材运营管理有限公司	为该公司与中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行签订保证合同（编号：0360200115-2021 年开发(保)字 0032 号）提供担保	12,016.25	2022/02/28-2036/09/20
广州科城新材运营管理有限公司	为该公司与中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行签订保证合同（编号：5811073202100005）提供担保	947.73	2022/06/28-2036/09/20
广州科城新材运营管理有限公司	为该公司与中国工商银行开发区支行签订保证合同（编号：0360200115-2021 年开发(保)字 0032 号）提供担保	2,000.00	2021/12/28-2036/09/20
粤芯半导体技术股份有限公司	为该公司与广州银行股份有限公司开发区支行签订保证合同（编号：(2019)广银开高保字 53191901 号）提供担保	127,826.56	2019/02/15-2029/02/15

广州科源城市更新投资有限公司	为该公司与广州农村商业银行黄埔支行保证合同（编号：1829070202100005）提供担保	14,000.00	2021/8/13-2029/9/29
广州科源城市更新投资有限公司	为该公司与中国银行股份有限公司广州开发区分行保证合同（编号：1829070202100005）提供担保	97,000.00	2021/8/13-2029/9/29
广州旺园实业投资有限公司	为该公司与广州农村商业银行签订保证合同（编号：4403073202100002）提供担保	39,220.00	2021/7/2-2029/04/21
广州科城德亚投资有限公司	为该公司与科学城（广州）融资租赁有限公司签订保证合同（编号：KXCHZ2021034-02）提供担保	160.33	2021/6/3-2023/12/3
合计		400,378.01	

截至 2022 年 12 月 31 日发行人子公司科学城（广州）绿色融资担保有限公司对外担保余额为 219,110.25 元，其中融资担保余额 51,070.00 元、非融资保函担保余额 168,040.25 元。

二、受限资产

截至 2022 年末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值为 3,479,295.68 万元，占报告期末净资产比例为 117.95%，具体如下：

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因
1	货币资金	195,286.34	保证金、司法冻结、存单质押等
2	存货	41,956.20	借款抵押
3	固定资产	363,050.74	借款抵押
4	投资性房地产	2,265,529.85	借款抵押
5	无形资产	46,571.33	借款抵押
6	长期应收款及一年内到期的非流动资产	362,674.38	借款质押
7	应收票据	1,278.49	借款质押
8	应收账款	13,595.05	借款质押
9	在建工程	27,072.11	借款抵押
10	长期股权投资	162,281.19	借款质押
	合计	3,479,295.68	

截至 2022 年末，发行人子公司股权质押情况：

子公司名称	股权质押比例	质押原因	期末净资产（万元）
百事高（广州）实业有限公司	100%	借款质押	58,186.68
广州冶炼厂有限公司	100%	借款质押	105,360.22
广州科维智慧有限公司	90%	借款质押	77,812.07
广州科泰智慧有限公司	90%	借款质押	124,918.68
凯通科技股份有限公司	51%	借款质押	10,112.87
科环博睿（广州）投资有限公司	100%	借款质押	34,414.88
广州科文投资有限公司	51%	借款质押	-9,799.85
广州志远城市更新投资有限公司	100%	借款质押	-1,214.68
广州科城银岭投资有限公司	100%	借款质押	-563.62

除上述受限资产外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

三、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人不涉及重大未决诉讼。

四、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人及评级机构未发生变动。

五、其他重大事项的信息披露

（一）当年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十

2022 年 1 月 14 日，发行人对外披露《科学城（广州）投资集团有限公司当年累计新增借款余额超过上年末净资产百分之五十的公告》，发行人截至 2021 年末累计新增借款 3,649,537.00 万元，占 2020 年末净资产的比例为 217.99%，超过 50%。经核查，上述新增借款主要是银行借款和直接债务融资工具，均用于公司及子公司的业务经营发展，属于公司正常经营活动范围，不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

（二）进行重大投资

2022 年 1 月 17 日，发行人对外披露《科学城（广州）投资集团有限公司进行重大投资的公告》。发行人出资 276,000 万元成立广州科锦投资开发有限公司并成功竞拍了 HP-WC-01 地块，拟用于投资建设湾区国际创新中心项目，项目投

资估算 362.1351 亿元。计划建设成为超高层地标建筑、涵盖高端酒店、超甲办公楼和创意办公、商业的地标综合体。

第十章 其他事项

报告期内，本期债券未发生《债券受托管理协议》约定的如下其他重大事项：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (14) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (15) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (17) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (18) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (19) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (20) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

- (21) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (22) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (23) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (24) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (25) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (26) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (27) 法律、法规、规则要求的其他事项。

（本页无正文，为《科学城（广州）投资集团有限公司公司债券年度受托管理事务报告（2022年）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2023年 6 月 30 日

