

债券代码：167872.SH

债券简称：21 知投 01

债券代码：115070.SH

债券简称：23 知投 Y1

债券代码：115199.SH

债券简称：23 知投 Y3

债券代码：115287.SH

债券简称：23 知投 Y5

债券代码：115480.SH

债券简称：23 知投 Y7

债券代码：115677.SH

债券简称：23 知投 Y8

## 国泰君安证券股份有限公司

# 关于知识城（广州）投资集团有限公司关于 广州市黄埔区双沙社区旧村改造项目权益转让 的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦）

2024 年 1 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公布的《知识城（广州）投资集团有限公司关于广州市黄埔区双沙社区旧村改造项目权益转让的公告》。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》、《知识城（广州）投资集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券之债券受托管理协议》、《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永续期公司债券受托管理协议》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，投资者应对相关事项做出独立判断，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。

## 一、本次债券核准情况

### (一) 21 知投 01

1、2019 年 4 月 12 日，发行人董事会会议审议通过了《关于<研究发行公司债券>议案的决议》，同意发行人在上交所申报发行总额度不超过 16 亿元公司债券。

2、2020 年 7 月 24 日，广州开发区国有资产监督管理局出具《关于同意知识城集团申请注册非公开发行公司债券的批复》，同意发行人非公开发行规模不超过 16 亿元公司债券。

3、本次债券已于 2020 年 9 月 18 日获得上海证券交易所确认，符合在上海证券交易所挂牌条件。

本期债券发行工作已于 2021 年 1 月 28 日结束，实际发行规模为人民币 16 亿元，本期债券发行的票面利率为 4.08%。

### (二) 23 知投 Y1、23 知投 Y3、23 知投 Y5、23 知投 Y7、23 知投 Y8

1、2022 年 5 月 27 日，发行人召开了董事会会议，同意公司注册发行公司债券，发行总额不超过人民币 74 亿元（含 74 亿元）。

2、2022 年 8 月 3 日，发行人股东广州开发区国有资产监督管理局作出批复，同意发行人注册公司债券事项。

3、发行人于 2023 年 1 月 14 日获得中国证券监督管理委员会中国证监会（证监许可[2023]【94】号）同意面向专业投资者发行面值不超过（含）44 亿元的公司债券的注册。

“23 知投 Y1”发行人已于 2023 年 3 月 16 日结束，实际发行规模为人民币 10 亿元，发行的票面利率为 3.93%；

“23 知投 Y3”发行人已于 2023 年 4 月 7 日结束，实际发行规模为人民币 10 亿元，发行的票面利率为 3.99%；

“23 知投 Y5”发行人已于 2023 年 4 月 19 日结束，实际发行规模为人民币 10 亿元，发行的票面利率为 3.88%；

“23 知投 Y7”发行人已于 2023 年 6 月 12 日结束，实际发行规模为人民币 10 亿元，发行的票面利率为 3.60%；

“23 知投 Y8”发行人已于 2023 年 7 月 20 日结束，实际发行规模为人民币 4 亿元，发行的票面利率为 3.62%。

## 二、本次债券的主要条款

### (一) 21 知投 01

- 1、发行主体：知识城（广州）投资集团有限公司。
- 2、债券全称：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）。债券简称：“21 知投 01”，债券代码“167872.SH”。
- 3、发行规模：不超过 16 亿元（含 16 亿元）。
- 4、发行方式和发行对象：本次债券发行采取非公开发行方式，自上海证券交易所审核同意之日起，在批文有效期内发行完毕。具体发行方式为采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行；面向专业投资者非公开发行。
- 5、票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值发行。
- 6、债券期限：3 年期。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户记载。本次债券发行结束后，债券持有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。
- 8、债券利率及确定方式：本次债券为固定利率债券，根据网下询价结果，由发行人和承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定本期债券发行的票面利率为 4.08%。
- 9、增信措施：本次债券为无担保债券。
- 10、还本付息方式：本次债券按年付息、到期一次还本。即，利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。
- 11、利息登记日：为每年付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的各期债券持有人，均有权就各期债券获得该利息登记日所在的计息年度的利息。
- 12、起息日：2021 年 1 月 28 日
- 13、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 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）。
- 14、兑付日：本期债券的本金兑付日期为 2024 年 1 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）。

15、信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）评定，发行人公司主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

16、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

17、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

18、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

19、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

20、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务、补充营运资金等。

21、募集资金专项账户：发行人设立了募集资金与偿债资金专项账户，该募集资金与偿债资金专项账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

22、挂牌转让和交易流通场所：上海证券交易所。

## （二）23 知投 Y1

1、发行人全称：知识城（广州）投资集团有限公司。

2、债券全称：知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。债券简称：“23 知投 Y1”，债券代码“115070.SH”。

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

4、发行规模：10.00 亿元。

5、债券期限：基础期限为 2 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、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。

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

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

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

8、发行对象: 本期债券面向专业机构投资者公开发行。

9、发行方式: 本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式: 本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

11、起息日期: 本期债券的起息日为 2023 年 3 月 16 日。

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

13、利息登记日: 本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日, 在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人, 均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期: 在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下, 本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 3 月 16 日; 在发行人行使递延支付利息选择权的情况下, 付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间不另计息)

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

16、兑付金额:

本期债券设有发行人续期选择权, 若发行人在续期选择权行权年度, 选择延长本期债券期限, 则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。

若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

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

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、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。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期债务。

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

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

### **（三）23 知投 Y3**

1、发行人全称：知识城（广州）投资集团有限公司。

2、债券全称：知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）。债券简称：“23 知投 Y3”，债券代码“115199.SH”。

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

4、发行规模：10.00 亿元。

5、债券期限：基础期限为 2 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、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。

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

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

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

8、发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 7 日。

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

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

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

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

16、兑付金额：

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

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

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

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、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。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，7.265 亿元用于偿

还到期债务，剩余金额用于补充流动资金。

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

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

#### （四）23 知投 Y5

1、发行人全称：知识城（广州）投资集团有限公司。

2、债券全称：知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）。债券简称：“23 知投 Y5”，债券代码“115287.SH”。

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

4、发行规模：10.00 亿元。

5、债券期限：基础期限为 2 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、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。

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

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

率时保持不变。

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

8、发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 19 日。

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

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 4 月 19 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

16、兑付金额：

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

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投

投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

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

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、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。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期债务。

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

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

### **（五）23 知投 Y7**

1、发行人全称：知识城（广州）投资集团有限公司。

2、债券全称：知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）（可持续挂钩）。债券简称：“23 知投 Y7”，债券代码“115480.SH”。

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

4、发行规模：10.00 亿元。

5、债券期限：本期债券基础期限为 2 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、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。

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

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

本期债券首个周期内第一年的票面利率根据集中簿记建档结果确定，在本期债券存续期内第一年固定不变，根据中证鹏元绿融出具的评估意见，若公司 2024 年末绿色建筑累计竣工面积指标未达到预先设定指标，则触发首个周期第二年的债券利率调整，即 2024 年付息日至 2025 年付息日之间的票面利率在初始票面利率的基础上增加 10BP。

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

8、票面利率调整公告日：第三方评估机构将在 2025 年 4 月 30 日前披露验证评估报告，对其预设目标的完成情况作出独立的外部验证。若首个周期内公司 2024 年末绿色建筑累计竣工面积指标未达到预先设定指标，则首个周期第二年即 2025 年付息日前 10 个交易日为票面利率调整公告日（如遇法定节假日或休息

日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

9、发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

10、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

11、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

12、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 6 月 12 日。

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

14、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

15、付息日期：本期债券在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 6 月 12 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

17、兑付金额：

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

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

19、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假

日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。

20、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

21、增信措施：本期债券不设定增信措施。

22、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。

23、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，9.33 亿元用于偿还到期债务，剩余金额用于补充流动资金。

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

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

#### **（六）23 知投 Y8**

1、发行人全称：知识城（广州）投资集团有限公司。

2、债券全称：知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第五期）。债券简称：“23 知投 Y8”，债券代码“115677.SH”。

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

4、发行规模：4.00 亿元。

5、债券期限：本期债券基础期限为 2 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、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。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期

的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

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

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

8、发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 20 日。

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

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：本期债券在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 7 月 20 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

#### 16、兑付金额：

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

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

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

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、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。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

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

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

### 三、本次债券的重大事项

#### (一) 权益出售背景

广州市黄埔区双沙社区旧村改造项目（以下简称“双沙旧改项目”）位于广州市黄埔区红山街道双沙村，南临珠江，西临文冲社区，东至庙头社区，北有广深铁路并与下元新村相邻，占地面积约 112.15 公顷，项目规划分为复建区及融资区两部分，其中：复建区建设类型主要包括安置住宅、集体物业、公建配套等，融资区建设类型主要包括住宅和公建配套等。

双沙旧改项目的土地权属方广州市黄埔区红山双沙股份经济联合社（以下简称“双沙经联社”）通过公开招商引入合作企业（引入社会资本方）广州合景控股集团有限公司（以下简称“合景控股”）与广州鸿信投资有限公司（以下简称“鸿信公司”）、睿天投资（广州）有限公司（以下简称“睿天公司”），共同成立广州市弘鑫房地产开发有限公司（以下简称“弘鑫公司”），由弘鑫公司作为双沙旧改项目实施主体负责项目拆迁、复建区建设、融资区开发及相关运营。2022 年 12 月，知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“知识城集团”）与合景控股、鸿信公司和睿天公司签署《关于转让双沙旧改项目权益的总体协议》，收购其所持有弘鑫公司的 34.3% 股权。2023 年 1 月，知识城集团成立全资子公司广州知城宏胜投资有限公司（以下简称“宏胜投资”），并将弘鑫公司 34.3% 的股权受让至其名下。2023 年 9 月，知识城集团与合景控股和睿天公司签署《关于广州市黄埔区双沙社区旧村改造项目之项目权益收购协议》，收购其所持有弘鑫公司的剩余 14.7% 股权。此后，双沙经联社、宏胜投资、知识城集团持有弘鑫公司股权比例分别为 51%、34.3%、14.7%。

中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“中建八局”）通过股权受让的方式获得宏胜投资 100% 股权，上述股权转让完成后，双沙经联社、中建八局（以宏胜投资为持股主体）、知识城集团持有的弘鑫公司股权比例分别为 51%、34.3%、14.7%。根据合同约定，复建区交付后，双沙经联社以约定的价格将持有的弘鑫公司 51% 股权转让给中建八局和知识城集团，并完全退出项目公司。中建八局和知识城集团将按照 70%：30% 股权比例继续合作开发融资区地块。

#### (二) 交易对方情况

名称：中国建筑第八工程局有限公司

统一社会信用代码：9131000063126503X1

企业性质：国有企业

注册地：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1568 号 27 层

法定代表人：周可璋

注册资本：1,521,800 万元

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

### （三）交易标的基本情况

名称：广州知城宏胜投资有限公司

统一社会信用代码：91440112MAC7B2QG72

企业性质：国有企业

注册地：广州市黄埔区科学大道 48 号 1701、1702、1703、1704、1705、1706 号房

法定代表人：何朱意

注册资本：30,000 万元

实际控制人：中国建筑第八工程局有限公司

### （四）交易安排、协议签署情况及履约进展

知识城集团就宏胜投资 100%股权转让于广东联合产权交易中心挂牌转让，中建八局以人民币壹拾亿零陆佰肆拾捌万玖仟贰佰元整（RMB1,006,489,200.00）受让，知识城集团与中建八局签署了《产权交易合同》，就双沙旧改项目的转让及合作事宜达成协议。2024 年 1 月 11 日，宏胜投资股权已完成工商变更登记。

## 四、影响分析

根据发行人出具的临时公告，上述公开挂牌股权转让已取得发行人董事会审议通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。国泰君安会持续关注上述事项的进展情况，及时披露发行人进行重大投资可能对其偿债能力形成的潜在风险。

作为本次债券的受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对知识城（广州）投资集团有限公司的重大事项予以披露，特此提醒投资者关注公司风险。

## 五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：裴佳骏

联系电话：021-38032623

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于知识城（广州）投资集团有限公司关于广州市黄埔区双沙社区旧村改造项目权益转让的临时受托管理事务报告》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2024年1月24日