



知识城（广州）投资集团有限公司公司债券半年度报告 （2023 年）

2023 年 08 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。

本公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

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

截至 2023 年 6 月末，发行人的存货余额为 3,586,677.95 万元，占总资产比例为 37.79%。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 2023 年 6 月末，发行人的有息债务为 5,902,076.31 万元，有息负债占负债总额比例为 82.79%。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 3,866,728.80 万元，占 65.51%，债务期限结构以短期为主，债务偿还较集中。

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	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司独立性情况	10
六、公司合规性情况	12
七、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	20
一、公司债券基本信息	20
二、公司债券募集资金使用和整改情况	31
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	36
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	37
五、增信措施情况	37
第三节 重大事项	38
一、审计情况	38
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	38
三、合并报表范围变化情况	38

四、资产情况.....	38
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....	40
六、负债情况.....	40
七、重要子公司或参股公司情况.....	43
八、报告期内亏损情况.....	43
九、对外担保情况.....	43
十、信息披露事务管理制度变更情况.....	43
第四节 向普通投资者披露的信息.....	44
第五节 财务报告.....	45
一、财务报表.....	45
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	63
第七节 备查文件.....	64
附件一、其他附件.....	66

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	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日
报告期末	指	2023 年 6 月末
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
产投集团	指	知识城（广州）产业投资集团有限公司
GKC 公司	指	中新广州知识城投资开发有限公司
智创公司	指	广州智创产业园投资发展有限公司
商旅集团	指	知识城（广州）商旅服务集团有限公司

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

币种：人民币

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）	KCI 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
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	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、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

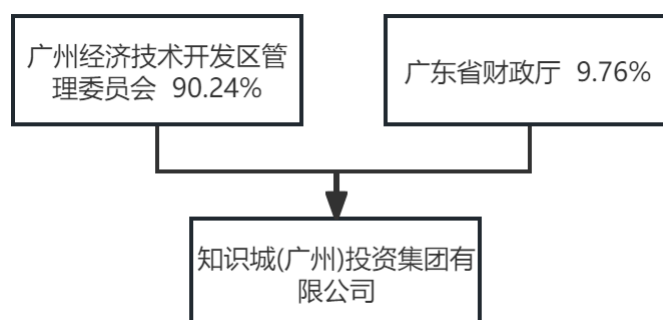
名称	广州经济技术开发区管理委员会
成立日期	-
注册资本（万元）	0
主要业务	-
资产规模（万元）	0
资信情况	-
持股比例（%）	90.24%
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	广州经济技术开发区管理委员会
成立日期	-
注册资本（万元）	0
主要业务	-
资产规模（万元）	0
资信情况	-
持股比例（%）	90.24%
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（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	董事、总经理
彭月梅	董事
杨舜贤	董事
吴必科	董事
亢小燕	董事
彭说龙	董事
袁俊杰	监事
张威	监事
朱乔冲	监事
罗伟斌	监事
杨忠东	财务负责人、高级管理人员
彭振宇	高级管理人员
陈长虹	高级管理人员
杜飞	高级管理人员
周建怀	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	周建怀	高级管理人员	离任	2023年03月03日	2023年08月28日

高级管理人员	周建怀	高级管理人员	就任	2023 年 03 月 03 日	2023 年 08 月 28 日
监事	易武	监事会主席	离任	2023 年 03 月 27 日	2023 年 08 月 28 日

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 6.25%。

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. 关联交易决策程序及决策权限

关联交易是指关联方之间转移资源、劳务或义务的行为，而不论是否收取价款。其审批流程为：公司与关联自然人发生的交易金额在 10 万元以上的交易，以及公司与关联企业发生的交易金额在 50 万元以上的交易（公司提供担保除外）应当提交董事会集体决议（各全资控股公司可以根据公司实际，在该办法规定的限额标准以下制定限额标准，制定后报集团公司备案）。若属于股权投资类关联交易，则无论金额大小均应该提交董事会集体决议。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。审议关联交易的董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

2. 关联交易定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；
- （5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

3. 关联交易信息披露安排

- （1）无论是否发生关联方交易，均应当在附注中披露与母公司和子公司有关的下列信息：

①母公司和子公司的名称。母公司不是该企业最终控制方的，还应当披露最终控制方名称。母公司和最终控制方均不对外提供财务报表的，还应当披露母公司之上与其最相近的对外提供财务报表的母公司名称。

②母公司和子公司的业务性质、注册地、注册资本（或实收资本、股本）。

③母公司对该企业或者该企业对子公司的持股比例和表决权比例。

(2) 企业与关联方发生关联方交易的，应当在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素。交易要素至少应当包括：

①交易的金额。

②未结算项目的金额、条款和条件，以及有关提供或取得担保的信息。

③未结算应收项目的坏账准备金额。

(3) 关联方交易应当分别关联方以及交易类型予以披露。类型相似的关联方交易，在不影响财务报表阅读者正确理解关联方交易对财务报表影响的情况下，可以合并披露。

(4) 企业只有在提供确凿证据的情况下，才能披露关联方交易是公平交易。

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。

4. 发行人所处行业地位

发行人通过多年的摸索，对当地市场环境、政策环境、城市发展等方面具有深度的理解，在资源获取和产品规划方面具备一定的优势。作为开发区所属国有企业，在政策、资源方面具备一定的优势；随着城市更新进入快速发展阶段，可以给发行人带来巨大的发展机遇。

报告期内，发行人所处行业情况如下：

（1）铝型材行业

随着我国经济迅速发展和铝加工行业高新技术的不断突破，我国铝冶炼及加工行业得到快速发展。加之铝材行业下游的建筑、汽车、家电、电子电力等行业的不断发展，对铝材的需求也是稳步上升。在原料供给充足，需求不断增长的背景下，我国铝材产量也是随之稳步增长。据国家统计局数据显示，2023年1-6月我国铝材产量为3187.50万吨，同比增长6.27%。

（2）建材贸易行业

2021年，钢铁行业继续深化供给侧结构性改革，进一步巩固钢铁去产能成果，推动行业绿色低碳转型，积极应对国内外需求形势变化，积极保供稳价，维护产业链供应链安全稳定，行业总体运行态势良好。据国家统计局数据显示，2023年1-6月中国钢材累计产量达到了67,654.79万吨，累计增长1.41%。

（3）物业租赁行业

在住房制度改革的大背景下，租购并举的住房政策实施，使得新型住房租赁市场机制得到建立与完善。十九大报告指出：坚持房子是用来住而不是用来炒的定位，进一步加快多主体供给、租购并举的住房制度，让全体人民都能够有房可住，这就为住房保障制度的发展与改革指明了前进的方向。

（4）房地产开发行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。近年来房地产行业开发投资保持快速增长，增速有所放缓。2023 年 1-6 月，我国房地产开发投资完成额为 58,549.86 亿元，较上年同期减少 14.29%。

5. 公司面临的主要竞争状况

（1）主要竞争

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

发行人知识城（广州）投资集团有限公司与广州开发区控股集团有限公司（以下简称“开控集团”）、科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）、广州开发区投资集团有限公司（以下简称“开投集团”）、广州高新区投资集团有限公司（以下简称“高新投集团”）系同属于广州开发区下属国有企业。相较科学城集团、开投集团、高新投集团，发行人在主体评级、盈利能力等方面处于领先地位。

（2）主要优势

1) 区位优势

广州市是广东省省会、副省级市、国家中心城市、超大城市、广州都市圈核心城市，国务院批复确定的中国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽，是中国通往世界的南大门，粤港澳大湾区

区、泛珠江三角洲经济区的中心城市以及“一带一路”的枢纽城市。在权威世界城市研究机构 GaWC 发布的《2020 年世界级城市名册》中，广州位列世界一线城市（Alpha-级别），内地城市排名第三。

据《2022 年广州市国民经济和社会发展统计公报》显示，2022 年，广州市实现地区生产总值（初步核算数）28,839.00 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.0%；2022 年年末常住人口 1,873.41 万人，城镇化率为 86.48%；2022 年一般公共预算收入 1,854.73 亿元，下降 1.5%。

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

2) 政策优势

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

作为总部设在中新广州知识城的唯一区属国企集团，发行人在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、资源配置等诸多方面得到广东省政府、广州市政府及广州开发区管委会的大力支持。

3) 多元化经营优势

发行人营业收入主要来自土地转让、建材销售、工程管理、物业租赁、代建工程及房地产开发等业务，随着广州开发区及中新广州知识城开发建设，发行人业务将得到持续发展。产业多元化的主要优势在于，能够使发行人收入来源多元化、发展机遇多元化，有效分散发行人经营风险，增强自身盈利能力。未来，发行人将继续创新经营管理，稳步推进一批重大项目，确保发展的质量和效益，进一步增强企业核心竞争力。

4) 项目经验优势

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

5) 人才优势

发行人高级管理人员有着丰富的经营管理经验，同时不断完善用人机制，采用市场化的机制引进了一批高端专业人才，建成了一支熟悉市场、具有现代管理理念和能力的、符合公司总体发展战略所需要的人才队伍，可以为公司未来的发展带来专业支撑和管理保障。

5. 公司业务发展目标

知识城集团以“立足知识城、开发知识城、服务知识城”为宗旨，充分运用国家知识产权运用和保护综合改革试验区优势，以专业化、市场化为导向，聚焦房地产、产业投资、商旅服务、现代农业、制造业、城市更新、金融服务等业务板块，奋力打造粤港澳大湾区领先的知识经济产业集团，致力实现“知识赋能，知城腾飞”。

(二) 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	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	311,390.16	48.49%	88.58%	299,084.83	53.35%	91.86%	3.95%	-43.55%	47.39%
建材贸易业务	4,966.44	-84.37%	1.41%	4,953.22	-84.3%	1.52%	0.27%	-63.18%	0.05%
工程管理业务	1,383.95	-38.14%	0.39%	0	-100%	0%	100%	48.03%	5.33%
物业租	12,033.2	135.95	3.42%	9,556.94	557.73	2.94%	20.58%	-71.22%	9.54%

赁业务	9	%			%				
其他业务	21,779.78	90.92%	6.2%	11,993.48	108.62%	3.68%	44.93%	-9.42%	37.69%
合计	351,553.63	35.09%	100%	325,588.47	38.84%	100%	7.39%	-25.29%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

发行人铝型材业务营业收入同比上升 48.49%，营业成本同比上升 53.35%，毛利率同比下降 43.55%，主要系增加贸易业务收入所致；

发行人建材贸易业务营业收入同比下降 84.37%，营业成本同比下降 84.30%，毛利率同比下降 63.18%，主要系建材贸易板块业务逐渐清退所致；

发行人工程管理业务营业收入同比下降 38.14%，营业成本同比下降 100%，毛利率同比上升 48.03%，主要系较往年承接工程管理项目收入减少所致；

发行人物业租赁业务营业收入同比上升 135.95%，营业成本同比上升 557.73%，毛利率同比下降 71.22%，主要系新物业投入运营所致；

发行人其他业务营业收入同比上升 90.92%，营业成本同比上升 108.62%，主要系增加施工总承包、金融类业务板块所致。

2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <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

币种：人民币

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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

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)(品种一)
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	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, 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内可续期公司债券不存在续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，报告期末仍计入权益。
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

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)(品种一)
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	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, 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内可续期公司债券不存在续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 报告期末仍计入权益。
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

币种: 人民币

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)(品种一)
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	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, 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内可续期公司债券不存在续期、利率跳升、利息递

	延、强制付息情况，报告期末仍计入权益。
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

币种：人民币

债券简称	23 知投 Y7
债券代码	115480.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(第四期)(可持续挂钩)
发行日	2023 年 06 月 08 日
起息日	2023 年 06 月 12 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 12 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.6
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,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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内可续期公司债券不存在续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，报告期末仍计入权益。
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

币种：人民币

债券简称	23 知投 Y8
债券代码	115677.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（第五期）
发行日	2023 年 07 月 18 日
起息日	2023 年 07 月 20 日
最近回售日	
到期日	2025 年 07 月 20 日
债券余额（亿元）	4

票面利率（%）	3.62
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,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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内可续期公司债券不存在续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，报告期末仍计入权益。
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

币种：人民币

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的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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

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 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <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

币种：人民币

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	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。
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

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	本期债券发行规模为不超过 5 亿元，实际发行规模为 5 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用之后 3.50 亿元募集资金用于知识城大厦项目建设，剩余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 8.93 亿元，工程进度 100%，目前运营情况良好。绿色项目进展情况：3.5 亿元用于知识城大厦项目建设，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。经中证鹏元绿融【2023】评字第 031 号评估，发行人本期债券符合深圳证券交易所存续期内对绿色债券的要求。募投项目符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》“5.2.1.2 绿色建筑”对绿色项目的界定标准。本期债券的绿色等级为 G1，该结果反映了公司在募集资金投向（包括环境效益目标）、募集资金使用和管理、信息披露及其组织结构与管理机制方面综合表现出色，实现既定环境效益目标的前景极好。
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

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	本期债券发行规模为不超过 5 亿元，实际发行规模为 5 亿元。根据募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用之后 3.50 亿元募集资金用于知识城大厦项目建设，剩余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 知识城大厦项目总投资 10.73 亿元，已投资 8.93 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 48.95 亿元，建设进度 53.38%；知识城产业聚集服务中心项目总投资 44.94 亿元，已投资 21.09 亿元，建设进度 46.93%。绿色项目进展情况：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及偿还募投项目贷款。经中证鹏元绿融【2023】评字第 032 号评估，发行人本期债券符合深圳证券交易所存续期内对绿色债券的要求。募投项目符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》“5.2.1.2 绿色建筑”对绿色项目的界定标准。本期债券的绿色等级为 G1，该结果反映了公司在募集资金投向（包括环境效益目标）、募集资金使用和管理、信息披露及其组织结构与管理机制方面综合表现出色，实现既定环境效益目标的前景极好。
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

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	本期债券发行规模为不超过 15 亿元，实际发行规模为 10 亿元。根据募集说明书约定，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，7.265 亿元用于偿还到期债务，剩余金额用于补充流动资金。
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

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）	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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	23 知投 Y7
债券代码	115480.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（含）14 亿元，实际发行规模 10 亿元，9.33 亿元用于偿还到期债务，0.67 亿元用于补充流动资金
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	23 知投 Y8
债券代码	115677.SH
募集资金总额（亿元）	4
募集资金计划用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。
已使用金额（亿元）	4
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

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

第三节 重大事项

一、审计情况

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，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

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、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
存货	在建项目的开发成本

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	713,145.6	7.51%	382,222.43	86.58%
交易性金融资产	97,136.91	1.02%	51,925.42	87.07%
应收票据	1,469.72	0.02%	41,805.48	-96.48%
预付款项	496,406.09	5.23%	370,517.58	33.98%
存货	3,586,677.95	37.79%	2,451,709.83	46.29%
其他流动资产	62,783.41	0.66%	116,370.37	-46.05%

发生变动的原因：

发行人货币资金同比上升 86.58%，主要系保证金、贷款放款资金增加所致。

发行人交易性金融资产同比上升 87.07%，主要系购入上市公司股票所致。

发行人应收票据同比下降 96.48%，主要系应收票据已背书所致。

发行人预付款项同比上升 33.98%，主要系主要系预付货款增加。

发行人存货主要同比上升 46.29%，主要系开发成本增加所致。

发行人其他流动资产同比下降 46.05%，主要系理财产品减少所致。

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
货币资金	713,145.6	184,403.98		25.86%
长期股权投资	591,025.57	385,951.02		65.3%
投资性房地产	892,057.48	111,112.99		12.46%
存货	3,586,677.95	579,692.36		16.16%
无形资产	110,142.15	87,237.33		79.2%
固定资产	272,817.79	20,035.39		7.34%
合计	6,165,866.54	1,368,433.07	——	——

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：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告 期末资产总 额	子公司报告 期末资产净 额	子公司报告 期营业收入	发行人直接 或间接持有 的股权比例 合计 (%)	受限股权数 量占发行人 持有子公司 股权总数的 比例 (%)	权利受限原 因
知识城（广 州）商旅服 务集团有限 公司	503,350.75	503,350.75	3,981.72	100%	100%	质押借款
广州钜富创 业服务有限	98,189.62	32,119.51	731.74	100%	100%	质押借款

公司						
广州元上房 地产开发有 限公司	857,581.7	182,647.08	2.62	100%	100%	质押借款
广州市启昇 产业园开发 有限公司	60,809.87	23,245.9	1,426.99	50%	50%	质押借款
合计	1,519,931.94	741,363.24	6,143.07	——	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

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，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 45,000 万，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 205,100 万元，占报告期末公司净资产比例为 8.69%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 205,100 万。

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。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 3,844,761.12 万元和 4,770,963.19 万元，报告期内有息债务余额同比变动 24.09%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间				金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		

银行贷款		791,725.02	839,900	213,550	1,845,175.02	38.68%
公司信用类 债券		910,000	310,000	700,000	1,920,000	40.24%
非银行金融 机构贷款		100,000	25,100		125,100	2.62%
其他有息债 务		243,553.89	272,600	364,534.28	880,688.17	18.46%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 260,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,660,000 万元，且共有 1,470,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 4,619,199.33 万元 和 5,902,076.31 万元，报告期内有息债务余额同比变动 27.77%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间				金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		966,691.66	1,058,864.34	890,691.11	2,916,247.12	49.41%
公司信用类 债券		910,000	310,000	700,000	1,920,000	32.53%
非银行金融 机构贷款		100,000	25,100	80,000	205,100	3.48%
其他有息债 务		90,000	406,072.79	364,656.4	860,729.2	14.58%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 260,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,660,000 万元，且共有 1,470,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 313,594.28 万元，且在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

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逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付票据	264,759.35	3.71%	140,000	89.11%
合同负债	129,496.12	1.82%	60,136.16	115.34%
应交税费	5,436.87	0.08%	16,952.33	-67.93%
一年内到期的非流动负债	378,220.15	5.31%	27,891.43	1,256.04%
其他流动负债	1,416,406.46	19.87%	906,050.05	56.33%
长期借款	1,006,475.98	14.12%	636,956.27	58.01%

发生变动的原因：

发行人应付票据同比上升 89.11%，主要系银行承兑汇票增加所致。

发行人合同负债同比上升 115.34%，主要系预收房款增加所致。

发行人应交税费同比下降 67.93%，主要系缴纳税费所致。

发行人一年内到期的非流动负债同比上升 1,256.04%，主要系一年内到期债券增加所致。

发行人其他流动负债同比上升 56.33%，主要系增加超短融等融资产品发行所致。

发行人长期借款同比上升 58.01%，主要系质押、抵押借款增加所致。

（四）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。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	广州知识城腾飞科技园开发有限公司	
发行人持股比例（%）	51%	
主营业务运营情况	广州知识城腾飞科技园开发有限公司负责腾飞园项目及中新里住宅项目的开发，2023 年净利润较往年大幅增长主要系中新里二期住宅交付所致。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	145,150.03	2,607.78
主营业务利润	54,291.6	-227.42
净资产	78,981.63	35,607.56
总资产	248,914.48	253,914.55

八、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。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 236,000 万元，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 399,000 万元，占报告期末净资产比例为 16.9%。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。

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、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

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,131,456,037.23	3,822,224,326.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	971,369,057.09	519,254,179.56
衍生金融资产		
应收票据	14,697,161.06	418,054,804.59
应收账款	2,705,630,161.22	2,821,429,055.42
应收款项融资		
预付款项	4,964,060,938.93	3,705,175,814.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,762,152,108.76	9,872,004,862.92
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	35,866,779,467.16	24,517,098,342.79
合同资产	1,149,799,808.55	1,146,431,604.84

持有待售资产	7,650,000	7,650,000
一年内到期的非流动资产	2,276,566,603.39	1,871,415,229.53
其他流动资产	627,834,056.48	1,163,703,722.27
流动资产合计	64,477,995,399.87	49,864,441,942.06
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	1,628,135,917.93	1,476,158,367.34
长期股权投资	5,910,255,695.86	5,893,335,748.99
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,796,248,750.73	5,192,748,750.73
投资性房地产	8,920,574,785.31	7,935,967,198.22
固定资产	2,728,177,871.88	2,763,563,586.09
在建工程	1,457,515,464.54	1,769,548,112.04
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	146,143,317.2	150,491,693.23
无形资产	1,101,421,510.26	1,146,190,445.24
开发支出	7,513,234.22	7,224,272.59
商誉	1,478,245,446.29	1,478,245,446.29
长期待摊费用	182,631,891.73	173,176,038.63
递延所得税资产	921,376,653.84	889,339,915.06
其他非流动资产	145,230,175.88	157,726,160.18

非流动资产合计	30,423,470,715.67	29,033,715,734.63
资产总计	94,901,466,115.54	78,898,157,676.69
流动负债：		
短期借款	19,235,190,610.68	16,545,266,373.26
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	2,647,593,493.27	1,400,000,000
应付账款	1,766,666,469.92	1,689,696,542.83
预收款项	1,134,387,460.24	1,012,026,513.8
合同负债	1,294,961,154.2	601,361,627.84
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	94,127,250.07	123,831,985.38
应交税费	54,368,696.61	169,523,337.95
其他应付款	4,914,506,773.92	4,272,904,125.39
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	3,782,201,490.24	278,914,284.91
其他流动负债	14,164,064,555.45	9,060,500,488.45
流动负债合计	49,088,067,954.6	35,154,025,279.81
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,064,759,753.04	6,369,562,708.5
应付债券	10,645,342,778.17	13,298,642,778.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	146,122,250.41	138,691,862.62
长期应付款	15,955,123.7	14,601,590.82
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	91,319,001.21	90,477,661.78
递延所得税负债	1,213,648,044.42	1,186,092,443.62
其他非流动负债	22,138,917.46	22,138,917.46
非流动负债合计	22,199,285,868.41	21,120,207,962.97
负债合计	71,287,353,823.01	56,274,233,242.78
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,084,905,688.82	2,084,905,688.82
其他权益工具	10,603,900,000	9,220,500,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	947,241,804.84	947,241,804.84

减：库存股		
其他综合收益	1,624,452,758.31	1,625,489,181.89
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	3,046,095,796.05	3,534,309,961.71
归属于母公司所有者权益合计	18,306,596,048.02	17,412,446,637.26
少数股东权益	5,307,516,244.51	5,211,477,796.65
所有者权益合计	23,614,112,292.53	22,623,924,433.91
负债和所有者权益总计	94,901,466,115.54	78,898,157,676.69

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 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,458,216,581.45	1,390,448,226.61
交易性金融资产	968,382,737.09	517,406,604.56
衍生金融资产		
应收票据	100,000,000	
应收账款	1,098,175,938.74	1,271,434,860.31
应收款项融资		
预付款项	2,109,528,687.3	1,171,846,279.15
其他应收款	31,121,679,840.15	24,777,782,913.48
其中：应收利息		

应收股利		
存货	642,272,693.16	642,272,693.16
合同资产	1,146,431,604.84	1,146,431,604.84
持有待售资产	7,650,000	7,650,000
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,400,566.04	2,820,064.11
流动资产合计	39,665,738,648.77	30,928,093,246.22
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,221,434,515.41	1,162,803,907.02
长期股权投资	18,569,129,743.55	17,618,585,815.68
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,891,344,066.18	2,891,344,066.18
投资性房地产	1,287,130,200	1,287,130,200
固定资产	47,110,159.58	42,947,788.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	34,429,889.89	37,156,256.39
无形资产	270,463.7	366,344.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,350,682.53	1,035,214.3

递延所得税资产	239,649,525.49	239,649,525.49
其他非流动资产	326,214.42	50,326,214.42
非流动资产合计	24,293,175,460.75	23,331,345,332.46
资产总计	63,958,914,109.52	54,259,438,578.68
流动负债：		
短期借款	15,658,250,182.44	12,616,011,212.69
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	72,881,640.13	83,055,302.65
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	20,753,316.11	23,201,911.11
应交税费	121,584.99	2,375,209.56
其他应付款	3,284,827,766.7	3,990,303,801.93
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	3,758,000,000	180,247,500
其他流动负债	13,977,000,000	8,245,000,000
流动负债合计	36,771,834,490.37	25,140,194,937.94
非流动负债：		
长期借款	2,135,500,000	2,221,182,331.68
应付债券	10,645,342,778.17	13,298,642,778.17

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,538,919.81	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	256,312,508.99	218,568,474.81
其他非流动负债	22,138,917.46	22,138,917.46
非流动负债合计	13,098,613,124.43	15,796,273,567.85
负债合计	49,870,447,614.8	40,936,468,505.79
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,084,905,688.82	2,084,905,688.82
其他权益工具	10,603,900,000	9,220,500,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	976,605,826.33	976,605,826.33
减：库存股		
其他综合收益	8,049,505.91	8,049,505.91
专项储备		
盈余公积	187,445,876.93	187,445,876.93
未分配利润	227,559,596.73	845,463,174.9
所有者权益合计	14,088,466,494.72	13,322,970,072.89
负债和所有者权益总计	63,958,914,109.52	54,259,438,578.68

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	3,515,536,342.14	2,602,328,344.08
其中：营业收入	3,515,536,342.14	2,602,328,344.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,118,693,718.71	3,089,671,972.08
其中：营业成本	3,255,884,667.8	2,345,060,312.48
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	25,698,993.02	23,033,750.23
销售费用	71,299,555.31	35,784,658.23
管理费用	261,397,871.3	229,793,499.87
研发费用	101,616,013.21	14,233,445.92
财务费用	402,796,618.07	441,766,305.35
其中：利息费用	696,716,293.04	560,334,683.77
利息收入		

加：其他收益	4,742,751.2	6,069,683.91
投资收益（损失以“-”号填列）	365,487,871.39	636,923,455.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	276,528,728.12	510,134,023.18
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）	151,921,245.72	-4,721,325
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,066,659.79	-349,550.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,997.85	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-78,932,850.62	150,578,635.89
加：营业外收入	125,924,190.06	77,461,141.06
减：营业外支出	4,331,849.95	3,241,359.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,659,489.49	224,798,417.16
减：所得税费用	41,504,441.63	18,245,882.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,155,047.86	206,552,534.91
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,155,047.86	206,552,534.91
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	-34,303,350.53	187,062,755.8
2. 少数股东损益	35,458,398.39	19,489,779.11
六、其他综合收益的税后净额	-2,032,774.11	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,036,423.58	

（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	-1,036,423.58	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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		
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	-1,036,423.58	
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-996,350.53	
七、综合收益总额	-877,726.25	206,552,534.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	-35,339,774.11	187,062,755.8
归属于少数股东的综合收益总额	34,462,047.86	19,489,779.11
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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 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 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	21,360,726.25	27,457,697.26
减：营业成本	4,505,998.1	1,416,599.17
税金及附加	33,549.99	1,750,184.88
销售费用		
管理费用	45,240,469.62	35,778,176.25
研发费用		
财务费用	478,501,257.86	231,556,284.91
其中：利息费用	710,887,376.55	443,778,216.03
利息收入	142,881,667.13	244,961,454.52
加：其他收益	3,000	3,969,416.48
投资收益（损失以“-”号填列）	231,169,089.68	453,408,462.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	142,292,728.19	452,885,786.37
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）	150,976,136.72	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		463.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-124,772,322.92	214,334,794.63
加：营业外收入		5,024,117
减：营业外支出	1,476,405.94	1,137,383

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-126,248,728.86	218,221,528.63
减：所得税费用	37,744,034.18	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-163,992,763.04	218,221,528.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-163,992,763.04	218,221,528.63
（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		
（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		
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		
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	-163,992,763.04	218,221,528.63
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 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	5,170,048,692.84	1,528,156,504.49
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	25,087,734.96	339,377,603.8
收到其他与经营活动有关的现金	1,696,526,928.49	1,726,588,827.29
经营活动现金流入小计	6,891,663,356.29	3,594,122,935.58
购买商品、接受劳务支付的现金	6,909,711,374.29	11,269,149,560.3
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	394,456,147.43	330,882,097.73
支付的各项税费	299,868,529.69	339,565,233.15
支付其他与经营活动有关的现金	556,091,658.89	216,174,775.75
经营活动现金流出小计	8,160,127,710.3	12,155,771,666.93
经营活动产生的现金流量净额	-1,268,464,354.01	-8,561,648,731.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	164,500,000	342,754,399.18
取得投资收益收到的现金	141,313,777.49	42,830,055.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,060.4	25,005
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	1,525,826,959.66	1,043,477,289.36
投资活动现金流入小计	1,831,650,797.55	1,429,086,748.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,303,418,657.64	504,849,831.5
投资支付的现金	1,609,606,195.49	743,160,000
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		
支付其他与投资活动有关的现金	3,507,299,547.15	3,575,149,154.32
投资活动现金流出小计	7,420,324,400.28	4,823,158,985.82
投资活动产生的现金流量净额	-5,588,673,602.73	-3,394,072,237.1
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,644,976,400	186,780,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	61,576,400	186,780,000
取得借款收到的现金	26,379,555,719.89	30,342,819,476.67

收到其他与筹资活动有关的现金	113,038,101.42	3,300,000,000
筹资活动现金流入小计	31,137,570,221.31	33,829,599,476.67
偿还债务支付的现金	16,240,711,408.81	16,950,607,637.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,408,244,809.81	711,135,313.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,362,123,931.96	27,419,478.53
筹资活动现金流出小计	21,011,080,150.58	17,689,162,428.87
筹资活动产生的现金流量净额	10,126,490,070.73	16,140,437,047.8
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,415,331.68	223,742.46
五、现金及现金等价物净增加额	3,280,767,445.67	4,184,939,821.81
加：期初现金及现金等价物余额	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24
六、期末现金及现金等价物余额	5,287,416,237.86	7,089,095,184.05

（六） 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	38,175,548.16	10,717,212.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	588,188,095.62	52,291,427.11
经营活动现金流入小计	626,363,643.78	63,008,639.37
购买商品、接受劳务支付的现金	348,991,205.3	8,131,870.85
支付给职工以及为职工支付的现金	26,883,911.76	23,081,767.44
支付的各项税费	2,220,304.26	4,360,794.77
支付其他与经营活动有关的现金	202,473,163.29	22,109,942.62

经营活动现金流出小计	580,568,584.61	57,684,375.68
经营活动产生的现金流量净额	45,795,059.17	5,324,263.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	158,000,000	11,984,268.77
取得投资收益收到的现金	25,720,250.78	14,986,535.98
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	7,206,575,723.72	99,000,000
投资活动现金流入小计	7,390,295,974.5	125,972,804.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,859,060.59	31,356,135.67
投资支付的现金	998,251,195.49	3,980,990,005.78
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	14,697,126,748.87	7,476,038,268.72
投资活动现金流出小计	15,702,237,004.95	11,488,384,410.17
投资活动产生的现金流量净额	-8,311,941,030.45	-11,362,411,605.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,583,400,000	1,500,000,000
取得借款收到的现金	22,820,500,000	27,807,373,211.26
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000	1,800,000,000
筹资活动现金流入小计	27,463,900,000	31,107,373,211.26
偿还债务支付的现金	13,188,710,000	16,523,410,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,154,839,155.84	646,199,857.22
支付其他与筹资活动有关的现金	3,216,436,518.04	27,417,949.03
筹资活动现金流出小计	17,559,985,673.88	17,197,027,806.25

筹资活动产生的现金流量净额	9,903,914,326.12	13,910,345,405.01
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	1,637,768,354.84	2,553,258,063.28
加：期初现金及现金等价物余额	820,448,226.61	410,091,927.35
六、期末现金及现金等价物余额	2,458,216,581.45	2,963,349,990.63

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

债券代码	115480.SH
债券简称	23 知投 Y7
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（第四期）（可续挂钩）
债券余额	10.00
关键绩效指标表现	绿色建筑累计竣工面积
关键绩效指标达成情况	发行人截至 2023 年 6 月末绿色建筑累计竣工面积为 40.65 万平方米
对债券结构所产生的影响	无影响
实现的关键绩效指标效益	2023 年 1-6 月新增绿色建筑累计竣工面积为 8.27 万平方米
评估意见或认证报告的主要内容	每年 4 月 30 日前进行可持续发展绩效目标的进展评估，半年度报告 不适用
其他事项	无

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半年度报告、半年度财务信息
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/

(本页无正文，为《知识城（广州）投资集团有限公司公司债券半年度报告(2023 年)》盖章页)



知识城（广州）投资集团有限公司

2023年08月31日

附件一、其他附件

合并资产负债表

单位：知识城（广州）投资集团有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	53		
货币资金	2	7,131,456,037.23	3,822,224,326.01	短期借款	54	19,235,190,610.68	16,545,266,373.26
△结算备付金	3			△向中央银行借款	55		
△拆出资金	4			△拆入资金	56		
交易性金融资产	5	971,369,057.09	519,254,179.56	交易性金融负债	57		
衍生金融资产	6			衍生金融负债	58		
应收票据	7	14,697,161.06	418,054,804.59	应付票据	59	2,647,593,493.27	1,400,000,000.00
应收账款	8	2,705,630,161.22	2,821,429,055.42	应付账款	60	1,766,666,469.92	1,689,696,542.83
应收款项融资	9			预收款项	61	1,134,387,460.24	1,012,026,513.80
预付款项	10	4,964,060,938.93	3,705,175,814.13	合同负债	62	1,294,961,154.20	601,361,627.84
△应收保费	11			△卖出回购金融资产款	63		
△应收分保账款	12			△吸收存款及同业存放	64		
△应收分保合同准备金	13			△代理买卖证券款	65		
其他应收款	14	8,762,152,108.76	9,872,004,862.92	△代理承销证券款	66		
△买入返售金融资产	15			应付职工薪酬	67	94,127,250.07	123,831,985.38
存货	16	35,866,779,467.16	24,517,098,342.79	应交税费	68	54,368,696.61	169,523,337.95
合同资产	17	1,149,799,808.55	1,146,431,604.84	其他应付款	69	4,914,506,773.92	4,272,904,125.39
持有待售资产	18	7,650,000.00	7,650,000.00	△应付手续费及佣金	70		
一年内到期的非流动资产	19	2,276,566,603.39	1,871,415,229.53	△应付分保账款	71		
其他流动资产	20	627,834,056.48	1,163,703,722.27	持有待售负债	72		
流动资产合计	21	64,477,995,399.87	49,864,441,942.06	一年内到期的非流动负债	73	3,782,201,490.24	278,914,284.91
非流动资产：	22			其他流动负债	74	14,164,064,555.45	9,060,500,488.45
△发放贷款和垫款	23			流动负债合计	75	49,088,067,954.60	35,154,025,279.81
债权投资	24			非流动负债：	76		
其他债权投资	25			△保险合同准备金	77		
长期应收款	26	1,628,135,917.93	1,476,158,367.34	长期借款	78	10,064,759,753.04	6,369,562,708.50
长期股权投资	27	5,910,255,695.86	5,893,335,748.99	应付债券	79	10,645,342,778.17	13,298,642,778.17
其他权益工具投资	28			租赁负债	80	146,122,250.41	138,691,862.62
其他非流动金融资产	29	5,796,248,750.73	5,192,748,750.73	长期应付款	81	15,955,123.70	14,601,590.82
投资性房地产	30	8,920,574,785.31	7,935,967,198.22	长期应付职工薪酬	82		
固定资产	31	2,728,177,871.88	2,763,563,586.09	预计负债	83		
在建工程	32	1,457,515,464.54	1,769,548,112.04	递延收益	84	91,319,001.21	90,477,661.78
生产性生物资产	33			递延所得税负债	85	1,213,648,044.42	1,186,092,443.62
油气资产	34			其他非流动负债	86	22,138,917.46	22,138,917.46
使用权资产	35	146,143,317.20	150,491,693.23	非流动负债合计	87	22,199,285,868.41	21,120,207,962.97
无形资产	36	1,101,421,510.26	1,146,190,445.24	负 债 合 计	88	71,287,353,823.01	56,274,233,242.78
开发支出	37	7,513,234.22	7,224,272.59	所有者权益（或股东权益）：	89		
商誉	38	1,478,245,446.29	1,478,245,446.29	实收资本（股本）	90	2,084,905,688.82	2,084,905,688.82
长期待摊费用	39	182,631,891.73	173,176,038.63	其他权益工具	91	10,603,900,000.00	9,220,500,000.00
递延所得税资产	40	921,376,653.84	889,339,915.06	其中：优先股	92		
其他非流动资产	41	145,230,175.88	157,726,160.18	永续债	93	10,603,900,000.00	9,220,500,000.00
非流动资产合计	42	30,423,470,715.67	29,033,715,734.63	资本公积	94	947,241,804.84	947,241,804.84
	43			减：库存股	95		
	44			其他综合收益	96	1,624,452,758.31	1,625,489,181.89
	45			专项储备	97		
	46			盈余公积	98		
	47			△一般风险准备	99		
	48			未分配利润	100	3,046,095,796.05	3,534,309,961.71
	49			归属于母公司所有者权益合计	101	18,306,596,048.02	17,412,446,637.26
	50			*少数股东权益	102	5,307,516,244.51	5,211,477,796.65
	51			所有者权益合计	103	23,614,112,292.53	22,623,924,433.91
资 产 总 计	52	94,901,466,115.54	78,898,157,676.69	负债和所有者权益总计	104	94,901,466,115.54	78,898,157,676.69

注：表中带*科目为合并会计报表专用；带△科目为金融类企业专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何丽萍

合并利润表

单位：知识城（广州）投资集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项 目	行次	本年累计	上期金额	项 目	行次	本年累计	上期金额
一、营业总收入	1	3,515,536,342.14	2,602,328,344.08	减：营业外支出	37	4,331,849.95	3,241,359.79
其中：营业收入	2	3,515,536,342.14	2,602,328,344.08	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	42,659,489.49	224,798,417.16
△利息收入	3			减：所得税费用	39	41,504,441.63	18,245,882.25
△手续费及佣金收入	4			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	1,155,047.86	206,552,534.91
二、营业总成本	6	4,118,693,718.71	3,089,671,972.08	(一) 按所有权归属分类：	41		
其中：营业成本	7	3,255,884,667.80	2,345,060,312.48	归属于母公司所有者的净利润	42	-34,303,350.53	187,062,755.80
△利息支出	8			*少数股东损益	43	35,458,398.39	19,489,779.11
△手续费及佣金支出	9			(二) 按经营持续性分类：	44		
△退保金	10			持续经营净利润	45	1,155,047.86	206,552,534.91
△赔付支出净额	11			终止经营净利润	46		
△提取保险责任准备金净额	12			六、其他综合收益的税后净额	47	-2,032,774.11	
△保单红利支出	13			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-1,036,423.58	
△分保费用	14			(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49		
税金及附加	15	25,698,993.02	23,033,750.23	1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
销售费用	16	71,299,555.31	35,784,658.23	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
管理费用	17	261,397,871.30	229,793,499.87	3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
研发费用	18	101,616,013.21	14,233,445.92	4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
财务费用	19	402,796,618.07	441,766,305.35	5. 其他	54	-1,036,423.58	
其中：利息费用	20	696,716,293.04	560,334,683.77	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55		
利息收入	21	195,366,615.22	141,729,493.28	1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-1,040,942.24	715,453.71	2. 其他债权投资公允价值变动	57		
其他	23			3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
加：其他收益	24	4,742,751.20	6,069,683.91	4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
投资收益（损失以“-”号填列）	25	365,487,871.39	636,923,455.11	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	276,528,728.12	510,134,023.18	6. 其他债权投资信用减值准备	61		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			8. 外币财务报表折算差额	63	-1,036,423.58	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			9. 其他	64		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	151,921,245.72	-4,721,325.00	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-996,350.53	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	2,066,659.79	-349,550.13	七、综合收益总额	66	-877,726.25	206,552,534.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32			归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-35,339,774.11	187,062,755.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	5,997.85		*归属于少数股东的综合收益总额	68	34,462,047.86	19,489,779.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-78,932,850.62	150,578,635.89	八、每股收益：	69		
加：营业外收入	35	125,924,190.06	77,461,141.06	基本每股收益	70		
其中：政府补助	36	997,032.57		稀释每股收益	71		
					72		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；△加楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

单位：知识城（广州）投资集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

项	行次	本年累计	上期金额	项	目	行次	本年累计	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			收回投资收到的现金	30	164,500,000.00	342,754,399.18	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	5,170,048,692.84	1,528,156,504.49	取得投资收益收到的现金	31	141,313,777.49	42,830,055.18	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	10,060.40	25,005.00	
△向中央银行借款净增加额	4			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			收到其他与投资活动有关的现金	34	1,525,826,959.66	1,043,477,289.36	
△收到原保险合同赔款项下的现金	6			投资活动现金流入小计	35	1,831,650,797.55	1,429,086,748.72	
△收到再保业务现金净额	7			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	2,303,418,657.64	504,849,831.50	
△保户储金及投资款净增加额	8			投资支付的现金	37	1,609,606,195.49	743,160,000.00	
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			△质押贷款净增加额	38			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
△拆入资金净增加额	11			支付其他与投资活动有关的现金	40	3,507,299,547.15	3,575,149,154.32	
△回购业务资金净增加额	12			投资活动现金流出小计	41	7,420,324,400.28	4,823,158,985.82	
△代理买卖证券收到的现金净额	13			投资活动产生的现金流量净额	42	-5,588,673,602.73	-3,394,072,237.10	
收到的税费返还	14	25,087,774.96	339,377,603.80	三、筹资活动产生的现金流量：	43			
收到其他与经营活动有关的现金	15	1,696,526,928.49	1,726,588,827.29	吸收投资收到的现金	44	4,644,976,400.00	186,780,000.00	
经营活动现金流入小计	16	6,891,663,356.29	3,594,122,935.58	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	61,576,400.00	186,780,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	6,909,711,374.29	11,269,149,560.30	取得借款收到的现金	46	26,379,555,719.89	30,342,819,476.67	
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金	47	113,038,101.42	3,300,000,000.00	
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			筹资活动现金流入小计	48	31,137,570,221.31	33,829,599,476.67	
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			偿还债务支付的现金	49	16,240,711,408.81	16,950,607,637.16	
△拆出资金净增加额	21			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	1,408,244,809.81	711,135,313.18	
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
△支付保单红利的现金	23			支付其他与筹资活动有关的现金	52	3,362,123,931.96	27,419,478.53	
支付给职工及为职工支付的现金	24	394,456,147.43	330,882,097.73	筹资活动现金流出小计	53	21,011,080,150.58	17,689,162,428.87	
支付的各项税费	25	299,868,529.69	339,565,233.15	筹资活动产生的现金流量净额	54	10,126,490,070.73	16,140,437,047.80	
支付其他与经营活动有关的现金	26	556,091,658.89	216,174,775.75	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	11,415,331.68	223,742.46	
经营活动现金流出小计	27	8,160,127,710.30	12,155,771,666.93	五、现金及现金等价物净增加额	56	3,280,767,445.67	4,184,939,821.81	
经营活动产生的现金流量净额	28	-1,268,464,354.01	-8,561,648,731.35	加：期初现金及现金等价物余额	57	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24	
二、投资活动产生的现金流量：	29			六、期末现金及现金等价物余额	58	5,287,416,237.86	7,089,095,184.05	

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何丽萍

母公司资产负债表

单位：知识城（广州）投资集团有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	53		
货币资金	2	2,458,216,581.45	1,390,448,226.61	短期借款	54	15,658,250,182.44	12,616,011,212.69
△结算备付金	3			△向中央银行借款	55		
△拆出资金	4			△拆入资金	56		
交易性金融资产	5	968,382,737.09	517,406,604.56	交易性金融负债	57		
衍生金融资产	6			衍生金融负债	58		
应收票据	7	100,000,000.00		应付票据	59		
应收账款	8	1,098,175,938.74	1,271,434,860.31	应付账款	60	72,881,640.13	83,055,302.65
应收款项融资	9			预收款项	61		
预付款项	10	2,109,528,687.30	1,171,846,279.15	合同负债	62		
△应收保费	11			△卖出回购金融资产款	63		
△应收分保账款	12			△吸收存款及同业存放	64		
△应收分保合同准备金	13			△代理买卖证券款	65		
其他应收款	14	31,121,679,840.15	24,777,782,913.48	△代理承销证券款	66		
△买入返售金融资产	15			应付职工薪酬	67	20,753,316.11	23,201,911.11
存货	16	642,272,693.16	642,272,693.16	应交税费	68	121,584.99	2,375,209.56
合同资产	17	1,146,431,604.84	1,146,431,604.84	其他应付款	69	3,284,827,766.70	3,990,303,801.93
持有待售资产	18	7,650,000.00	7,650,000.00	△应付手续费及佣金	70		
一年内到期的非流动资产	19			△应付分保账款	71		
其他流动资产	20	13,400,566.04	2,820,064.11	持有待售负债	72		
流动资产合计	21	39,665,738,648.77	30,928,093,246.22	一年内到期的非流动负债	73	3,758,000,000.00	180,247,500.00
非流动资产：	22			其他流动负债	74	13,977,000,000.00	8,245,000,000.00
△发放贷款和垫款	23			流动负债合计	75	36,771,834,490.37	25,140,194,937.94
债权投资	24			非流动负债：	76		
其他债权投资	25			△保险合同准备金	77		
长期应收款	26	1,221,434,515.41	1,162,803,907.02	长期借款	78	2,135,500,000.00	2,221,182,331.68
长期股权投资	27	18,569,129,743.55	17,618,585,815.68	应付债券	79	10,645,342,778.17	13,298,642,778.17
其他权益工具投资	28			租赁负债	80	35,538,919.81	31,961,065.73
其他非流动金融资产	29	2,891,344,066.18	2,891,344,066.18	长期应付款	81	3,780,000.00	3,780,000.00
投资性房地产	30	1,287,130,200.00	1,287,130,200.00	长期应付职工薪酬	82		
固定资产	31	47,110,159.58	42,947,788.62	预计负债	83		
在建工程	32			递延收益	84		
生产性生物资产	33			递延所得税负债	85	256,312,508.99	218,568,474.81
油气资产	34			其他非流动负债	86	22,138,917.46	22,138,917.46
使用权资产	35	34,429,889.89	37,156,256.39	非流动负债合计	87	13,098,613,124.43	15,796,273,567.85
无形资产	36	270,463.70	366,344.36	负 债 合 计	88	49,870,447,614.80	40,936,468,505.79
开发支出	37			所有者权益（或股东权益）：	89		
商誉	38			实收资本（股本）	90	2,084,905,688.82	2,084,905,688.82
长期待摊费用	39	2,350,682.53	1,035,214.30	其他权益工具	91	10,603,900,000.00	9,220,500,000.00
递延所得税资产	40	239,649,525.49	239,649,525.49	其中：优先股	92		
其他非流动资产	41	326,214.42	50,326,214.42	永续债	93	10,603,900,000.00	9,220,500,000.00
非流动资产合计	42	24,293,175,460.75	23,331,345,332.46	资本公积	94	976,605,826.33	976,605,826.33
	43			减：库存股	95		
	44			其他综合收益	96	8,049,505.91	8,049,505.91
	45			专项储备	97		
	46			盈余公积	98	187,445,876.93	187,445,876.93
	47			△一般风险准备	99		
	48			未分配利润	100	227,559,596.73	845,463,174.90
	49			归属于母公司所有者权益合计	101	14,088,466,494.72	13,322,970,072.89
	50			*少数股东权益	102		
	51			所有者权益合计	103	14,088,466,494.72	13,322,970,072.89
资产总计	52	63,958,914,109.52	54,259,438,578.68	负债和所有者权益总计	104	63,958,914,109.52	54,259,438,578.68

注：表中带*科目为合并会计报表专用；带△科目为金融类企业专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

单位：知识城（广州）投资集团有限公司

2023年1-6月

金额单位：元

	行次	本年累计	上期金额	项 目	行次	本年累计	上期金额
一、营业总收入	1	21,360,726.25	27,457,697.26	减：营业外支出	37	1,476,405.94	1,137,383.00
其中：营业收入	2	21,360,726.25	27,457,697.26	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-126,249,728.86	218,221,528.63
利息收入	3			减：所得税费用	39	37,744,034.18	
△手续费及佣金收入	4			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-163,992,763.04	218,221,528.63
△手续费及佣金收入	5			（一）按所有权归属分类：	41		
二、营业总成本	6	528,281,275.57	270,501,245.21	归属于母公司所有者的净利润	42	-163,992,763.04	218,221,528.63
其中：营业成本	7	4,505,998.10	1,416,599.17	*少数股东损益	43		
△利息支出	8			（二）按经营持续性分类：	44		
△手续费及佣金支出	9			持续经营净利润	45	-163,992,763.04	218,221,528.63
△退保金	10			终止经营净利润	46		
△赔付支出净额	11			六、其他综合收益的税后净额	47		
△提取保险责任准备金净额	12			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		
△保单红利支出	13			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49		
△分保费用	14			1.重新计量设定受益计划变动额	50		
税金及附加	15	33,549.99	1,750,184.88	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
销售费用	16			3.其他权益工具投资公允价值变动	52		
管理费用	17	45,240,469.62	35,778,176.25	4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
研发费用	18			5.其他	54		
财务费用	19	478,501,257.86	231,556,284.91	（二）将重分类进损益的其他综合收益	55		
其中：利息费用	20	710,887,376.55	443,778,216.03	1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
利息收入	21	142,881,667.13	244,961,454.52	2.其他债权投资公允价值变动	57		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
其他	23			4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
加：其他收益	24	3,000.00	3,969,416.48	5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
投资收益（损失以“-”号填列）	25	231,169,089.68	453,408,462.48	6.其他债权投资信用减值准备	61		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	142,292,728.19	452,885,786.37	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			8.外币财务报表折算差额	63		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			9.其他	64		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	150,976,136.72	463.62	七、综合收益总额	66	-163,992,763.04	218,221,528.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31			归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-163,992,763.04	218,221,528.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32			*归属于少数股东的综合收益总额	68		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33			八、每股收益：	69		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-124,772,322.92	214,334,794.63	基本每股收益	70		
加：营业外收入	35		5,024,117.00	稀释每股收益	71		
其中：政府补助	36				72		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△带体项目为金融类企业专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

单位：知识城（广州）投资集团有限公司 2023年1-6月 金额单位：元

项 目	行次	本年累计	上期金额	项 目	行次	本年累计	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			收回投资收到的现金	30	158,000,000.00	11,584,268.77
销售商品、提供劳务收到的现金	2	38,175,548.16	10,717,212.26	取得投资收益收到的现金	31	25,720,250.78	14,866,535.98
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32		2,000.00
△向中央银行借款净增加额	4			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			收到其他与投资活动有关的现金	34	7,206,575,723.72	99,000,000.00
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资活动现金流入小计	35	7,390,295,974.50	125,972,804.75
△收到再保业务现金净额	7			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	6,859,060.59	31,356,135.67
△保户储金及投资款净增加额	8			投资支付的现金	37	998,251,195.49	3,980,990,005.78
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			△质押贷款净增加额	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
△拆入资金净增加额	11			支付其他与投资活动有关的现金	40	14,697,126,748.87	7,476,038,268.72
△回购业务资金净增加额	12			投资活动现金流出小计	41	15,702,237,004.95	11,488,384,410.17
△代理买卖证券收到的现金净额	13			投资活动产生的现金流量净额	42	-8,311,941,030.45	-11,362,411,605.42
收到的税费返还	14			三、筹资活动产生的现金流量：	43		
收到其他与经营活动有关的现金	15	588,188,095.62	52,291,427.11	吸收投资收到的现金	44	4,583,400,000.00	1,500,000,000.00
经营活动现金流入小计	16	626,363,643.78	63,008,639.37	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
购买商品、接受劳务支付的现金	17	348,991,205.30	8,131,870.85	取得借款收到的现金	46	22,820,500,000.00	27,807,373,211.26
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金	47	60,000,000.00	1,800,000,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			筹资活动现金流入小计	48	27,463,900,000.00	31,107,373,211.26
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			偿还债务支付的现金	49	13,188,710,000.00	16,523,410,000.00
△拆出资金净增加额	21			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	1,154,839,155.84	646,199,857.22
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
△支付保单红利的现金	23			支付其他与筹资活动有关的现金	52	3,216,436,518.04	27,417,949.03
支付给职工及为职工支付的现金	24	26,883,911.76	23,081,767.44	筹资活动现金流出小计	53	17,559,985,673.88	17,197,027,806.25
支付的各项税费	25	2,220,304.26	4,360,794.77	筹资活动产生的现金流量净额	54	9,903,914,326.12	13,910,345,405.01
支付其他与经营活动有关的现金	26	202,473,163.29	22,109,942.62	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
经营活动现金流出小计	27	580,568,584.61	57,684,375.68	五、现金及现金等价物净增加额	56	1,637,768,354.84	2,553,258,063.28
经营活动产生的现金流量净额	28	45,795,059.17	5,324,263.69	加：期初现金及现金等价物余额	57	820,448,226.61	410,091,927.35
二、投资活动产生的现金流量：	29			六、期末现金及现金等价物余额	58	2,458,216,581.45	2,963,349,990.63

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年半年度财务报表附注

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 6 月 30 日。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	147,426.34	296,975.33
银行存款	5,330,791,447.33	2,744,617,182.79
其他货币资金	1,800,517,163.56	1,077,310,167.89
合计	7,131,456,037.23	3,822,224,326.01

（二）应收账款

按对手方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例	账龄
顺康集团（山西）有限公司	1,054,096,831.32	38.96%	1年以内
湖北住方供应链有限公司	105,930,406.11	3.92%	1年以内
达闼机器人（广州）有限公司	75,000,000.00	2.77%	1年以内
常州润弘新能源有限公司	50,165,689.40	1.85%	1年以内
广州市卫健局	48,505,528.15	1.79%	1年以内
合计	1,333,698,454.98	49.29%	

（三）其他应收款

1.按项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	444,506,580.28	224,330,283.77
应收股利	407,400,720.94	438,122,675.81
其他应收款项	7,910,244,807.54	9,209,551,903.34
合计	8,762,152,108.76	9,872,004,862.92



2.按对手方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	账面余额	占其他应收款合计的比例	账龄
科学城（广州）投资集团有限公司	2,323,457,883.73	26.52%	2年以内
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	1,551,000,000.00	17.70%	2年以内
广州市力鑫科技产业园有限公司	700,923,242.02	8.00%	1年以内
广州开发区美芯科技发展有限公司	700,000,000.00	7.99%	2年以内
凯德管理（上海）有限公司	500,000,000.00	5.71%	1年以内
合计	5,775,381,125.75	65.91%	

(四) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	33,750,000.00	524,726,520.97
抵押借款	717,454,698.57	983,988,460.96
保证借款	2,439,486,863.35	2,024,744,599.85
信用借款	16,044,499,048.76	13,011,806,791.48
合计	19,235,190,610.68	16,545,266,373.26

(五) 应付账款

按对手方归集的期末余额前五名的应付账款情况

单位名称	账面余额	占应付账款合计的比例	账龄
中国建筑第八工程局有限公司华南分公司	255,181,402.04	14.44%	1年以内
中建三局集团有限公司	153,328,973.03	8.68%	1年以内
广州一建建设集团有限公司	152,867,841.02	8.65%	1年以内
科学城（广州）国际贸易有限公司	152,042,528.01	8.61%	3年以内
中国建筑第五工程局有限公司	96,137,114.49	5.44%	1年以内
合计	809,557,858.59	45.82%	

(六) 其他应付款

按对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	账面余额	占其他应付款合计的比例	账龄
广州粤盈贸易有限公司	1,081,850,000.00	22.01%	3年以内
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	539,081,874.83	10.97%	5年以内
广州市璧湖房地产开发有限公司	494,960,000.00	10.07%	4年以内
广州市启日房地产开发有限公司	412,174,272.72	8.39%	4年以内
广州知识城置业发展有限公司	386,538,208.80	7.87%	3年以内
合计	2,914,604,356.35	59.31%	

(七) 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	662,520,808.45	256,376,089.28
一年内到期的应付债券	3,100,000,000.00	-
一年内到期的长期应付款	2,608,939.64	4,450,547.10
一年内到期的其他长期负债	-	19,317.08
一年内到期的租赁负债	17,071,742.15	18,068,331.45
合计	3,782,201,490.24	278,914,284.91

(八) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,295,027,024.26	1,019,971,358.32
抵押借款	5,620,808,550.20	2,414,956,626.50
保证借款	2,151,924,178.58	1,515,120,211.18
信用借款	1,659,520,808.45	1,675,890,601.78
小计	10,727,280,561.49	6,625,938,797.78
减：一年内到期部分	662,520,808.45	256,376,089.28
合计	10,064,759,753.04	6,369,562,708.50

知识城（广州）投资集团有限公司

二〇二三年八月三十一日

