

知识城（广州）投资集团有限公司公司债券年度报告  
(2023 年)

2024 年 04 月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
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.....	17
七、公司业务及经营情况.....	17
第二节 公司信用类债券基本情况.....	25
一、公司债券基本信息.....	25
二、公司债券募集资金使用和整改情况.....	38
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况.....	48
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....	48
五、增信措施情况.....	48
六、中介机构情况.....	48
第三节 重大事项.....	51
一、审计情况.....	51
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....	51

三、合并报表范围变化情况	51
四、资产情况	52
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	54
六、负债情况	55
七、重要子公司或参股公司情况	58
八、报告期内亏损情况	58
九、对外担保情况	59
十、重大未决诉讼情况	59
十一、绿色债券专项信息披露	59
十二、信息披露事务管理制度变更情况	60
第四节 向普通投资者披露的信息	61
第五节 财务报告	62
一、财务报表	62
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	84
第七节 备查文件	85
附件一、发行人财务报告	87
附件二、其他附件	237

## 释义

释义项	指	释义内容
发行人/本公司/知识城集团	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 12 月 31 日
报告期末	指	2023 年末
深交所	指	深圳证券交易所
上交所	指	上海证券交易所
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
智泰公司	指	广州智泰贸易有限公司
建设集团	指	知识城（广州）建设开发集团有限公司
产投集团	指	知识城（广州）产业投资集团有限公司
商旅集团	指	知识城（广州）商旅服务集团有限公司
中证鹏元绿融/鹏元绿融	指	中证鹏元绿融（深圳）科技有限公司

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	谢育能
注册资本（万元）	215,529.8
实缴资本（万元）	215,529.8
注册地址	广东省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	广东省广州市黄埔区知凤街9号知识大厦A座东塔14-16层
邮政编码	510555
公司网址（如有）	<a href="https://www.kci-gz.com/">https://www.kci-gz.com/</a>
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	广东省广州市黄埔区知凤街9号知识大厦A座东塔14-16层
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	良好
持股比例（%）	90.56%
相应股权（股份）受限情况	无
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	良好
持股比例（%）	90.56%
相应股权（股份）受限情况	无
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	职务类型
谢育能	党委书记、董事长	董事
李敏	总经理、董事	董事、高级管理人员
彭月梅	党委副书记、职工董事	董事
杨舜贤	外部董事	董事
亢小燕	外部董事	董事
李学锋	外部董事	董事
张威	职工监事	监事
朱乔冲	职工监事	监事
罗伟斌	职工监事	监事
彭振宇	党委委员、纪委书记	高级管理人员
陈长虹	党委委员、副总经理	高级管理人员
杨忠东	党委委员、副总经理	高级管理人员
杜飞	党委委员、副总经理	高级管理人员
周建怀	党委委员、副总经理	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：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
谢育能	董事	党委书记、 董事长	就任	2023年09月28日	是	2023年10月10日
洪汉松	董事	党委书记、 董事长	离任	2023年09月28日	是	2023年10月10日
李学锋	董事	外部董事	就任	2024年01月01日	是	2024年01月18日

彭说龙	董事	外部董事	离任	2024 年 01 月 01 日	是	2024 年 01 月 18 日
吴必科	董事	外部董事	离任	2024 年 02 月 29 日	否	
袁俊杰	监事	外部监事	离任	2023 年 12 月 22 日	否	
易武	监事	监事会主席	离任	2023 年 03 月 27 日	否	
周建怀	高级管理人员	党委委员、 副总经理	就任	2023 年 03 月 03 日	否	

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 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 31.25%。

## 五、公司独立性情况

（一）发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

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、定价机制及信息披露安排

根据发行人《公司章程》《知识城（广州）投资集团有限公司资金支付管理制度》和《关联交易管理制度》，发行人对非经营性往来占款或资金拆借建立了相应的决策权限和决策程序。发行人应收关联方款项的发放根据公司《关联交易管理制度》的规定及权限进行审批；应收非关联方款项的发放，则根据《公司章程》和《知识城（广州）投资集团有限公司资金支付管理制度》的规定及权限进行审批。

决策权限：发行人非经营性拆借的资金调拨与支付需经分管领导、总经理、董事长、公司董事会审批。

决策程序：①用款部门发起用款申请，并注明用款事由和用款金额；②相关职能部门负责人需对部门所请资金支付事项的真实性、合理性、合规性及必要性进行审核；③主办会计对资金支付的审批程序、金额、方式及所附单据是否完整、合法合规性进行复核；④计划财务部负责人对相关事项进行审批；⑤职能部门分管领导对相关事项进行审批；⑥总经理对相关事项进行审批；⑦董事长对相关事项进行审批；⑧董事会对相关事项进行审议；⑨出纳员对审批程序以及支付的金额、方式进行复核后，办理资金支付。

定价机制：根据公司内部决议决定需收取费用的，原则上不得低于国家同期银行贷款利率。

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

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

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 345,293.13 万元，发行人与合并报表范围外关联方之间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 554,506.96 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

### （三）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1、采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	采购商品	109.85	63,072.86
佛山市湘融金属材料有限公司	采购商品	-	86,173.06
广保国际集团有限公司	接受劳务	-	10.28
广州开发区建设工程检测中心有限公司	接受劳务	45.00	-
广州市启日房地产开发有限公司	资金拆借利息	7.41	-
广州市粤新商业管理有限公司	接受劳务	2.57	6.22
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	接受劳务	21.89	21.92
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	接受劳务	14.74	91.13
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金拆借利息	33.99	-
科学城（广州）国际贸易有限公司	采购商品	8,927.81	8,070.52
科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	接受劳务	18.11	-
科学城（广州）投资集团有限公司	旧城改造咨询服务费	6,473.18	14,245.05
科学城（广州）信息科技集团有限公司	采购商品	-	25.66
广州峻森投资有限公司	资金拆借利息	167.03	-
合计		15,821.58	171,716.70

#### 2、出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
达闼机器人（广州）有限公司	提供劳务	64.72	-
佛山市锦晟商贸有限公司	价外费、仓储管理费等收入	-23.30	10.43
佛山市锦晟商贸有限公司	铝型材销售	-	13,317.76
佛山市锦晟商贸有限公司	违约金收入	-	0.47

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市锦晟商贸有限公司	销售商品	-	94.32
广纳美康（广州）科技有限公司	提供劳务	1,015.62	-
广州保税区广保物业管理有限公司	销售商品	0.06	-
广州鼎汇城改投资有限公司	三旧改造	77.36	-
广州黄埔银海光圈产业孵化器有限公司	提供劳务	4,961.71	-
广州黄埔银海光圈眼健康产业有限公司	专项服务费	-	0.94
广州峻森投资有限公司	资金拆借利息	1,468.18	4,532.52
广州开发区产业基金投资集团有限公司	资金拆借利息	1,690.36	467.82
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	物业租赁	-	7.80
广州科奖星城投资发展有限公司	资金拆借利息	1.55	-
广州岭秀房地产开发有限公司	资金拆借利息	479.11	635.77
广州市嘉巽投资咨询有限公司	提供劳务	6.71	-
广州市乐耀实业投资有限公司	提供劳务	4,520.43	-
广州市粤新商业管理有限公司	提供劳务	211.40	454.84
广州元沣置业有限公司	工程款、货款	17.14	-
广州元沣置业有限公司	提供劳务	642.34	-
广州粤境通供应链管理有限公司	提供劳务	0.53	-
广州知识城配电有限公司	提供劳务	69.84	69.98
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	提供劳务	120.87	127.92
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金拆借利息	33.99	-
广州知誉城市更新有限公司	三旧改造	73.56	-
广州智埔科技有限公司	提供劳务	362.26	-
廣亞鋁業（香港）有限公司	铝型材销售	-	6,523.20
凯德管理（上海）有限公司	资金拆借利息	1,693.85	1,802.10
科城状元里（广州）投资有限公司	融资租赁利息	180.83	-
科学城（广州）融资租赁有限公司	融资租赁利息	16.24	-
科学城（广州）投资集团有限公司	资金拆借利息	15,076.24	10,477.92
昆山昆安置业有限公司	资金拆借利息	-	804.27
清远市广清房地产开发有限公司	提供劳务	62.87	-
上海重达实业发展有限公司	资金拆借利息	-	1,136.14
星桥投资开发咨询（广州）有限公司	提供劳务	-	7.47
知城（广州）设计装修工程有限公司	提供劳务	55.82	-
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	提供劳务	3.45	-
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	提供劳务	52.30	25.32
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	员工餐费	1.16	0.32
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资金拆借利息	5,261.16	3,766.44
广州凯云生态环境科技有限公司	物业管理服务	194.48	-
合计		38,392.84	44,263.75

#### （四）关联受托管理/委托管理情况

本报告期本公司无向关联方受托管理/承包及委托管理情况。

#### （五）关联承包情况

本报告期本公司无向关联方出包情况。

## (六) 关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市龙狮房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街2号410-411室	10.26	2020-12-21	2023-5-20
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	知识城（广州）城市更新有限公司	腾飞一街2号920、921-1、921-2单元	18.85	2021-8-1	2023-7-31
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	广州市黄埔区知凤街15号知识大厦自编B栋507、508、509	37.59	2022-3-1	2028-2-29
广州知城商业管理有限公司	广纳美康（广州）科技有限公司	广州市黄埔区凤凰园东路38号	56.21	2022-1-1	2023-3-31
广州保税物流中心有限公司	知识城（广州）商旅服务集团有限公司	东园大厦	471.62	2023-1-31	2027-12-1
广州保税物流中心有限公司	知识城（广州）商旅服务集团有限公司	商业中心	369.00	2023-1-31	2027-12-1
广州市启昇产业园开发有限公司	广州新侨教育投资有限公司	中新知识城南起步区ZSCN-A1-4地块学校（第一期）	1,932.68	2021-8-1	长期
广州市启昇产业园开发有限公司	广州新侨教育投资有限公司	中新知识城南起步区ZSCN-A1-4地块学校（第二期）	1,041.39	2022-10-1	长期
知识城（广州）产业投资集团有限公司	广州市建鋆建筑技术咨询有限公司	知识大厦A栋717-720	34.45	2023-3-6	2026-3-5
知识城（广州）产业投资集团有限公司	黄埔智算（广州）有限公司	广州市黄埔区中新知识城黄埔区凤桐横街9号知识城广场独栋A2	245.93	2023-1-1	2028-12-31

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
知识城（广州）产业投资集团有限公司	杭州数梦工场科技有限公司	广州市黄埔区凤梧路15号3001-3003、3101-3103室	24.50	2023-8-1	2029-7-31
合计			4,242.48		

## (七) 关联担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保事项	担保人	债权人	担保金额	担保余额	保证期间	备注
科学城（广州）投资集团有限公司	贷款担保	知识城（广州）产业投资集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	113,000.00	45,780.00	2018年10月30日至2031年4月30日	连带责任保证
广州高新区投资集团有限公司	贷款担保	知识城（广州）产业投资集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	118,000.00	17,500.00	2015年8月10日至2030年8月9日	连带责任保证
广州元沣置业有限公司	贷款担保	知识城（广州）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	交通银行广东省分行、广州农村商业银行黄埔支行、大丰银行广州分行	60,000.00	34,170.00	2022年6月24日至2026年6月23日	连带责任保证、股权质押
广州岭秀房地产开发有限公司	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行、中国银行股份有限公司广州珠江支行、交通银行股份有限公司广州海珠支行、中国民生银行股份有限公司广州分行	6,400.00	6,400.00	2022年6月14日至2025年6月14日	连带责任保证
广州市弘鑫房地产开发有限公司	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司黄埔支行	168,000.00	168,000.00	2023年9月26日至2036年9月25日	连带责任保证、股权质押
广州黄埔文冲东片投资有限公司	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州开发区分行	73,500.00	67,456.83	2023年11月23日至2036年11月22日	连带责任保证、股权质押
广州新侨教育投资有限公司（注2）	贷款担保	中新广州知识城投资开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	12,000.00	5,986.30	2021年2月8日至2035年11月25日	连带责任保证、股权质押
合计				550,900.00	345,293.13		

## (八) 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入：			
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	3,300.00	2023-10-17	2024-6-14
广州市启日房地产开发有限公司	3,500.00	2021-3-12	无固定期限
广州市启日房地产开发有限公司	2,240.20	2020-10-27	无固定期限
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	3,066.33	2023-7-26	2024-7-25
广州峻森投资有限公司	25.00	2022-12-13	2026-12-12
广州峻森投资有限公司	1,000.00	2023-5-5	2027-5-4
广州峻森投资有限公司	1,100.00	2023-7-14	2027-7-13
广州峻森投资有限公司	40.00	2023-8-18	2027-8-17
广州峻森投资有限公司	5,000.00	2023-9-15	2027-9-14
广州峻森投资有限公司	10.00	2023-10-27	2027-10-26
广州峻森投资有限公司	374.83	2023-11-17	2027-11-16
广州峻森投资有限公司	20.00	2023-12-12	2027-12-11
广州峻森投资有限公司	12.00	2023-12-22	2027-12-21
合计	19,688.36		
拆出：			
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	16,000.00	2023-1-14	2024-1-14
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	45,000.00	2023-9-16	2024-9-16
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	24,100.00	2023-11-23	2024-11-23
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2023-12-9	2024-12-9
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00	2023-6-30	2024-6-30
科学城（广州）投资集团有限公司	25,192.84	2022-2-25	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-2-28	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-3-3	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	100,000.00	2022-7-22	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	50,000.00	2022-7-27	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-8-26	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-12-13	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	5,000.00	2023-7-24	2024-12-31
科学城（广州）投资集团有限公司	5,000.00	2023-9-6	2024-12-31
广州岭秀房地产开发有限公司	1,000.00	2021-6-21	2024-6-20
广州岭秀房地产开发有限公司	4.08	2021-6-21	2024-6-9
广州岭秀房地产开发有限公司	4.08	2021-6-21	2024-6-8
广州岭秀房地产开发有限公司	5,060.70	2021-6-21	2024-6-8
合计	476,361.70		

## (九) 关联方资产转让、债务重组情况

无偿受让知城生态等公司股权事项。2022年3月，经本公司董事会决议（穗知投董会纪[2022年]5号），同意《知识城集团、科学城集团下属公司股权无偿划转的议案》，以2021年12月31日为划转基准，由本公司下属知识城（广州）现代农业发展集团有限公司无偿受让科学城集团持有的广州科学城

文化教育投资有限公司 100%股权、广州市谷城物业管理有限公司 100%股权、广州九龙湖农业发展有限公司 100%股权、广州科学城蓝色经济投资有限公司 55%股权，对应股权净值共计 1.04 亿元。2022 年 11 月 16 日，该事项获广州开发区国有资产监督管理局批复同意，至 2022 年 12 月 31 日，广州科学城文化教育投资有限公司 100%股权、广州九龙湖农业发展有限公司 100%股权已完成划转；2023 年 1 月，广州市谷城物业管理有限公司（已更名为“广州知城生态农业发展有限公司”）100%股权完成划转。

## 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、公司经营范围及主营业务

发行人经营范围包括：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）。

报告期内，发行人主营业务包括有色金属业务、建材贸易业务、工程管理业务、物业经营业务、房地产开发业务等。

#### 2、主营业务情况

##### （1）有色金属板块

发行人有色金属板块主要由发行人子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司负责运营，主要产品包括建筑、工业用有色金属材料和幕墙门窗等。

知识城广亚集团盈利模式为采购铝锭、铝棒及铜材等有色金属原材料，通过自有生产和委托加工业制成各类有色金属产品进行销售。知识城广亚集团采购模式为“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、铝棒及铜材等有色金属材料；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、铝棒及铜材制定专人负责采购，采购价格主要参照市场报价。

#### （2）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，根据发行人业务规划，该板块已逐渐清退。

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。

#### （3）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（以下简称“建设集团”）负责运营，主要业务涉及征地拆迁、工程建设等。

发行人工程管理项目来源是与项目业主政府及相关机构签订项目委托合同，从事征地拆迁、管线迁移、工程建设等工程管理业务。公司征地拆迁、管线迁改工程管理业务针对不同的工作内容及规模向项目业主收取相应工作经费；工程管理业务，发行人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。项目业主向发行人支付项目总投资的 2.5%-3% 不等的管理费用，发行人按照工作及工程完成进度确认工程管理费收入。

#### （4）物业经营板块

发行人物业经营板块主要由知识城（广州）产业投资集团有限公司（以下简称“产投集团”）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。发行人拥有经营物业的产权，服务对象大部分为中小企业。根据广州开发区国资局文件及公司物业租赁管理办法等的要求，发行人出租物业会以具有评估资质的中介评估机构并经核准或备案的评估结果作为定价的基础。同时，发行人通常也将参考周边物业出

租价格及出租物业的地理位置，在以不低于评估价的基础上做适量的租金调增。截至 2023 年末，发行人主要经营物业有知识城大厦、知识城广场、城南邻里中心等。

#### （5）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。

### 3、行业情况

#### （1）有色金属行业

中国有色金属工业稳中向好态势日趋明显，光伏、风电、新能源汽车、动力及储能电池成为有色金属消费增长的主要领域。2023 年以来，追求安全避险成为全球经济发展新趋势，除金银贵金属外，海外基本金属 2023 年价格普遍呈下跌态势；但我国有色金属工业稳中向好态势日趋明显，规模以上有色金属工业企业实现利润总额由降转增据国家统计局数据，2023 年，有色金属行业工业增加值同比增长 7.5%，增幅较工业平均水平高 2.9 个百分点；十种常用有色金属产量 7469.8 万吨，较上年增长 7.1%，首次突破 7000 万吨；行业内企业实现利润由降转增，规模以上有色金属工业企业实现利润总额 3716.1 亿元，较上年增长 23.2%。展望未来，绿色发展将持续作为中国有色金属产业运营主基调，有色金属在房地产领域的消费或继续呈放缓态势。

#### （2）建材贸易行业

建材行业是一个重要的基础产业，它涉及建筑、房地产、道路建设、桥梁建设等多个领域。建材行业的产品种类繁多，包括但不限于水泥、钢材、玻璃、陶瓷、石材、保温材料、防水材料、涂料等。这些建材产品在各类工程项目中发挥着至关重要的作用，是确保工程质量和安全的关键因素。2024 年，在稳增长预期以及积极的宏观调控传导效应下，投资领域建材需求有望企稳回升，工业消费市场稳中有

增，对外贸易保持增长，产业转型和绿色发展将进一步激发行业内生动力，建材行业经济运行质量有望进一步回升，行业景气度将明显改善。

### （3）物业经营行业

2023 年以来，物业经营行业整体保持良好发展势头，行业规模再创新高，企业业绩整体稳中有升一方面，以国央企为主的部分标杆物业企业仍保持着高质量发展的姿态，继续发力稳步提高管理规模，提升服务能力，落实品质聚焦战略，在行业波动的环境中，实现了企业价值放大；另一方面，以民营企业为主的部分物业企业仍未摆脱来自关联方消极因素的影响，部分企业的服务能力建设未能跟上市场变化节奏及客户的预期增长，因此，相关企业发展受到了一定影响。2023 年以来，物业管理行业整体保持良好发展势头，行业管理规模再创新高，企业业绩整体稳中有升。2023 年三季度，国家相关部门陆续出台多项政策文件，政策主要围绕推进城市一刻钟便民生活圈建设和规范企业行为、推进行业高质量发展两个方面进行发布，为行业长期稳定健康发展奠定了基石。

### （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。2023 年房地产行业继续呈下行态势，销售规模小幅收缩，降幅收窄；各项政策呵护下房地产市场出现一定积极变化，但受人口红利消减、资产和收入预期走弱以及城镇化进程放缓等因素干扰行业修复进程，改善性住房为市场主要支撑；此外，鉴于行业下行态势尚未完全逆转，2024 年房地产市场下行压力尚存，预计在利好政策的持续呵护下，行业将加速筑底修复。2023 年 12 月，中央经济工作会议确立了“稳中求进、以进促稳、先立后破”的总基调，为今后一段时间房地产业发展指明了方向。

## 4、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，聚焦产业投资、制造业、商旅服务、城市更新、现代农业、房地产、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”。

## 5、行业地位

根据《国务院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），中新广州知识城作为中新两国共同打造的国家级双边合作项目和国际化知识创新平台，被赋予了“打造成为具有全球影响力的国家知识中心，成为中新合作的新典范、高质量发展的新样板、全方位开放的新平台、知识型创新的新标杆”的重大使命，未来发展前景较好。

根据《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，支持知识城高质量发展，全面落实知识城总体发展规划，深入实施中新广州知识城总体发展规划，推动形成粤港澳大湾区独特的知识经济平台优势和产业生态，打造知识创造新高地、国际人才自由港、湾区创新策源地和开放合作示范区，高质量建成具有全球影响力的国家知识中心。

发行人是总部设在中新广州知识城的唯一区属国企集团，成为参与中国-新加坡国家级双边合作项目的载体，主要承担中新广州知识城区域内的建设任务，在物业租赁、房地产开发等领域具有区域优势地位。

## 6、竞争状况

### （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、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。

根据《2023 年广州市国民经济和社会发展统计公报》显示，2023 年，广州市实现地区生产总值（初步核算数）30,355.73 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.6%。2023 年末常住人口 1,882.70 万人，城镇化率为 86.76%。2023 年，全市一般公共预算收入 1,944 亿元，完成年初预算 103.3%，同比增长 4.8%。

### （2）政策优势

中新广州知识城地处粤港澳大湾区，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有色金属、房地产开发、物业经营等业务，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、知识城产业聚集服务中心、国际会议中心、超级邻里中心、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。

## （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	收入	收入同	收入占	成本	成本同	成本占	毛利率	毛利率	毛利占
-----	----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----

块		比变动 比例 (%)	比 (%)		比变动 比例 (%)	比 (%)	(%)	同比变 动比例 (%)	比 (%)
有色金属 业务	978,237. 31	31.09%	88.54%	952,652. 2	33.01%	92.88%	2.62%	-34.94%	32.31%
土地转 让业务	0	-100%	0%	0	-100%	0%	0%	0%	0%
建材贸 易业务	7,605.43	-87.61%	0.69%	7,943.93	-86.95%	0.77%	-4.45%	- 617.54 %	-0.43%
代建工 程业务	0	-100%	0%	0	-100%	0%	0%	0%	0%
工程管 理业务	5,007.27	-2.05%	0.45%	3,666.31	-13.06%	0.36%	26.78%	52.94%	1.69%
物业经 营业务	26,893.3 1	-1.76%	2.43%	16,754.5 1	47.8%	1.63%	37.7%	-35.65%	12.81%
房地产 开发业 务	31,156.7	-86.24%	2.82%	11,203.8 6	-93.92%	1.09%	64.04%	244.12 %	25.2%
其他业 务	55,981.4 1	53.4%	5.07%	33,484.8 7	16.4%	3.26%	40.19%	89.82%	28.41%
合计	1,104,88 1.43	-8.5%	100%	1,025,70 5.68	-4.88%	100%	7.17%	-33.03%	100%

#### 主要产品或服务经营情况说明

1、报告期内，发行人有色金属业务收入同比增长 31.09%，成本同比增长 33.01%，毛利率同比下降 34.94%，主要系本年有色金属市场价格波动。

2、报告期内，发行人建材贸易业务收入同比下降 87.61%，成本同比下降 86.95%，毛利率同比下降 617.54%，主要系本年公司该业务板块逐渐清退所致。

3、报告期内，发行人工程管理业务收入同比下降 2.05%，成本同比下降 13.06%，毛利率同比上升 52.94%，主要系本年承接项目毛利率变动所致。

4、报告期内，发行人物业经营业务收入同比下降 1.76%，成本同比增长 47.8%，毛利率同比下降 35.65%，主要系本年新物业投入经营所致。

5、报告期内，发行人房地产开发业务收入同比下降 86.24%，成本同比下降 93.92%，毛利率同比增长 244.12%，收入成本下降主要系 2022 年转让项目规模较大，而本年无此情形所致，毛利率变动主要系房产销售结转增加，与 2022 年项目转让毛利有所差异所致。

6、报告期内，发行人未开展土地转让业务和代建工程业务。

## 2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

## 3. 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	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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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
本债项是否为绿色债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
绿色债券存续期管理机构（如有）	万联证券股份有限公司
如有逾期未偿还绿色债券的，还需说明未偿余额及原因和处置进展情况	不适用

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	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内未发生续期、利率跳升、利率递延、强制付息情况，仍计入权益，在会计初始确认时分类为权益工具。
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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	24 知投 D1
债券代码	133815.SZ
债券名称	知识城（广州）投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
发行日	2024 年 04 月 01 日

起息日	2024 年 04 月 03 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 03 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.47
还本付息方式	到期一次还本付息
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
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	国泰君安证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input 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	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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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永续期公司债券（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	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内永续期公司债券续期、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	是否为永续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内未发生续期、利率跳升、利率递延、强制付息情况，仍计入权益，在会计初始确认时分类为权益工具。
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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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永续期公司债券（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	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所

主承销商	国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内未发生续期、利率跳升、利率递延、强制付息情况，仍计入权益，在会计初始确认时分类为权益工具。
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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内未发生续期、利率跳升、利率递延、强制付息情况，仍计入权益，在会计初始确认时分类为权益工具。
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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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永续期公司债券（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 21 日
债券余额（亿元）	4
票面利率（%）	3.62
还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人依据发行条款的约定赎回时偿还本金。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内永续期公司债券续期、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	是否为永续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内未发生续期、利率跳升、利率递延、强制付息情

	况，仍计入权益，在会计初始确认时分类为权益工具。
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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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
本债项是否为绿色债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
绿色债券存续期管理机构（如有）	万联证券股份有限公司
如有逾期未偿还绿色债券的，还需说明未偿余额及原因和处置进展情况	不适用

币种：人民币

债券简称	24 知投 01
债券代码	253753.SH
债券名称	知识城（广州）投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
发行日	2024 年 01 月 19 日
起息日	2024 年 01 月 23 日
最近回售日	2027 年 01 月 23 日
到期日	2033 年 01 月 23 日
债券余额（亿元）	16
票面利率（%）	3.26

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	无评级
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
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <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
报告期内永续期公司债券续期、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	是否为永续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	24 知投 02
债券代码	240715.SH

债券名称	知识城（广州）投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2024 年 03 月 13 日
起息日	2024 年 03 月 15 日
最近回售日	2027 年 03 月 15 日
到期日	2033 年 03 月 15 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.85
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	无评级
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	中泰证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中泰证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <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
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	全部用于偿还募集说明书中约定到期债务。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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 正常运作
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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

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	本期债券计划发行规模为不超过 15 亿元，实际发行规模为 10 亿元，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，

	7.265 亿元用于偿还募集说明书中约定到期债务，剩余金额用于补充流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	7.265 亿元用于偿还募集说明书中约定到期债务，剩余金额用于补充流动资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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
	正常运作
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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

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。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	全部用于偿还募集说明书中约定到期债务。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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
	正常运作

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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

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。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	9.33 亿元用于偿还到期债务，0.67 亿元用于补充流动资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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 正常运作
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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

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	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。
募集资金实际使用金额（亿元）	4
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	全部用于偿还到期债务。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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 正常运作
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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

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	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟将本期公司债券募集资金 3.5 亿元用于知识城大厦项目建设，不超过 1.5 亿元募集资金用于补充公司绿色领域所需的流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	3.5 亿元用于知识城大厦项目建设，不超过 1.5 亿元募集资金用于补充公司绿色领域所需的流动资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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 正常运作

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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	<p>知识城大厦项目：截至 2023 年 12 月末，知识城大厦项目总投资 10.73 亿元，已投资 9.28 亿元，工程进度 100%，目前运营情况良好。</p> <p>运营效益：募投项目预计节约标准煤 770.87 吨，年减排二氧化碳 1,703.62 吨，年减排二氧化硫 0.47 吨，年减排 NOx0.49 吨，年减排烟尘 0.10 吨。按照投资比例折算，募集资金投向知识城大厦</p> <p>项目年节约标准煤 184.16 吨，年减排二氧化碳 407.00 吨，年减排二氧化硫 0.11 吨，年减排 NOx0.12 吨，年减排烟尘 0.02 吨。</p>
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
绿色债券募集资金管理情况	公司已开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

本债项资金投向的绿色项目数量	1
本债项资金投向的绿色项目名称	知识城大厦项目
本债项资金投向的绿色项目进展情况	2023 年度，知识城大厦项目已投入运营，按实际能耗测算，募投项目可实现二氧化碳减排量 1,066.21 吨。按照投资比例折算，募集资金投向知识城大厦项目年节约标准煤 157.37 吨，年减排二氧化碳 347.79 吨，年减排二氧化硫 0.05 吨，年减排 NOx0.08 吨，年减排烟尘 0.01 吨。
本债项资金投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响	不涉及相关事项
绿色项目评估认证机构相关情况	鹏元绿融是中证鹏元资信评估股份有限公司的全资子公司，实证人为中证信用增进股份有限公司。2021 年 6 月，鹏元绿融加入中国金融学会绿色金融专业委员会，获批成为理事单位；同年 7 月，鹏元绿融收到《中国银行间市场交易商协会会员资格通知书》（中市协会[2021]426 号），获批成为中国银行间市场交易商协会会员。
绿色项目评估认证内容及评估结论	<p>鹏元绿融受发行人委托，对本期债券提供发行前独立评估认证服务，绿色债券评估认证包含对债券是否符合绿色（碳中和）债券要求的认证及其绿色程度的评估。鹏元绿融的评估认证内容包括：募投项目的合规性和可靠性、募集资金的使用和管理情况、募投项目运营情况及社会环境影响、环境效益目标评估、项目环境风险防范、信息披露情况、公司职能保障等方面。</p> <p>鹏元绿融认为：公司在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</p>

效益目标的前景极好，因此，本期债券符合绿色债券发行要求，绿色等级评估结果为 G1。

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	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 5 亿元募集资金用于知识城大厦、知识城广场、知识城产业聚集服务中心项目建设及偿还募投项目贷款。
募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	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。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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 正常运作
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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	<p>1、知识城大厦项目：</p> <p>截至 2023 年 12 月末，知识城大厦项目总投资 10.73 亿元，已投资 9.28 亿元，工程进度 100%，目前运营情况良好。</p> <p>2、知识城广场项目：</p> <p>截至 2023 年 12 月末，知识城广场项目总投资 91.70 亿元，已投资 52.08 亿元，建设进度 56.80%。</p>

截至 2024 年 4 月末进展：

(1) 广场一二期全部已竣工验收，三期除 18#楼外均已竣工验收。18#除外电工程外均已完工，现进行装修机电幕墙收尾工作；

(2) 广州知识城广场四期 25 号楼幕墙完成 80%，26 号楼主体结构完成至 43 层。

### 3、知识城产业聚集服务中心项目：

截至 2023 年 12 月末，知识城产业聚集服务中心项目总投资 44.94 亿元，已投资 24.25 亿元，建设进度 53.96%。

截至 2023 年 12 月末进展：

(1) 二期预计完成竣工验收；

(2) 三期 3-1#：幕墙 70%、装修完成 38%，机电 73%；3-2#：幕墙 50%、机电 70%、装修 45%；3-3#：主体 100%、装修 93%、机电 95%、幕墙 95%；

(3) 四期 2-5#：ALC 隔墙 55%、幕墙完成 58%；2-6#：幕墙完成 50%，机电完成 53%；4-1#：机电 41%、ALC 隔墙 35%，幕墙 66%。

运营效益：募投项目预计每年 CO2 减排量为 22,531.18 吨，标煤节约量为 10,195.11 吨，SO2 减排量为 6.22 吨，NOX 减排量为 6.49 吨，烟尘减排量为 1.27 吨。按照拟使用募集资金占项目总投资所产生的环境效益进行折算，该募集资金对应的募投项目预计每年 CO2 减排量为 775.23 吨，标煤节约量为 350.78 吨，SO2 减排量为 0.21 吨，NOX 减排量为 0.22 吨，烟尘减排量为 0.04 吨。

项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
绿色债券募集资金管理情况	公司已开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。
本债项资金投向的绿色项目数量	3
本债项资金投向的绿色项目名称	知识城大厦项目、知识城广场项目、知识城产业聚集服务中心项目
本债项资金投向的绿色项目进展情况	绿色项目建设进展请见上文。 募投项目预计每年 CO2 减排量为 22,531.18 吨，标煤节约量为 10,195.11 吨，SO2 减排量为 6.22 吨，NOX 减排量为 6.49 吨，烟尘减排量为 1.27 吨。按照拟使用募集资金占项目总投资对所产生的环境效益进行折算，该募集资金对应的募投项目预计每年 CO2 减排量为 764.44 吨，标煤节约量为 345.90 吨，SO2 减排量为 0.21 吨，NOX 减排量为 0.22 吨，烟尘减排量为 0.04 吨。
本债项资金投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响	不涉及相关事项

绿色项目评估认证机构相关情况	<p>鹏元绿融是中证鹏元资信评估股份有限公司的全资子公司，实证人为中证信用增进股份有限公司。2021年6月，鹏元绿融加入中国金融学会绿色金融专业委员会，获批成为理事单位；同年7月，鹏元绿融收到《中国银行间市场交易商协会会员资格通知书》（中市协会[2021]426号），获批成为中国银行间市场交易商协会会员。</p>
绿色项目评估认证内容及评估结论	<p>鹏元绿融受发行人委托，对本期债券提供发行前独立评估认证服务，绿色债券评估认证包含对债券是否符合绿色（碳中和）债券要求的认证及其绿色程度的评估。鹏元绿融的评估认证内容包括：募投项目的合规性和可靠性、募集资金的使用和管理情况、募投项目运营情况及社会环境影响、环境效益目标评估、项目环境风险防范、信息披露情况、公司职能保障等方面。</p> <p>鹏元绿融认为：公司在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，因此，本期债券符合绿色债券发行要求，绿色等级评估结果为G1。</p>

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	本次债券共募集人民币 16 亿元，其中约 14 亿元将用于偿还有息负债，约 2 亿元将用于补充流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	16
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	14 亿元将用于偿还有息负债，2 亿元用于补充流动资金。

报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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
	正常运作
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
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### （一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

#### （二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

### 五、增信措施情况

适用 不适用

### 六、中介机构情况

#### （一）中介机构基本信息

##### 1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
----------	--------------------

会计师事务所办公地址	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326
签字会计师姓名	童全勇、冯维

## 2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

债券简称	22 知投 G1	22 知投 G2	23 知投 Y1	23 知投 Y3	23 知投 Y5	23 知投 Y7	23 知投 Y8	24 知投 01	24 知投 02	24 知投 D1
债券代码	149841.SZ	149998.SZ	115070.SH	115199.SH	115287.SH	115480.SH	115677.SH	253753.SH	240715.SH	133815.SZ
受托管理人/债权代理人名称	万联证券股份有限公司	万联证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	广东省广州市天河区珠江东路 11 号 18,19 楼,珠江东路 12 号 38 楼,珠江东路 13 号 12 楼	广东省广州市天河区珠江东路 11 号 18,19 楼,珠江东路 12 号 38 楼,珠江东路 13 号 12 楼	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层	济南市市中区经七路 86 号证券大厦	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层					
受托管理人/债权代理人联系人	林鑫、丛琳	林鑫、丛琳	周迪、裴佳骏、沈炜坚	周迪、裴佳骏、沈炜坚	周迪、裴佳骏、沈炜坚	周迪、裴佳骏、沈炜坚	周迪、裴佳骏、沈炜坚	周迪、裴佳骏、沈炜坚	李蓉梅	周迪、裴佳骏、沈炜坚
受托管理人/债权代理人联系方式	020-85806011	020-85806011	021-38032623	021-38032623	021-38032623	021-38032623	021-38032623	021-38032623	010-59013929	021-38032623

## 3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	22 知投 G1	22 知投 G2	23 知投 Y1	23 知投 Y3	23 知投 Y5	23 知投 Y7	23 知投 Y8
债券代码	149841.SZ	149998.SZ	115070.SH	115199.SH	115287.SH	115480.SH	115677.SH
评级机构	中证鹏元						

名称	资信评估 股份有限 公司						
评级机构 办公地址	深圳市福 田区深南 大道 7008 号阳光高 尔夫大厦 3 楼						

## （二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

### 第三节 重大事项

#### 一、审计情况

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2023 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师童全勇、冯维签章。

#### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

根据财政部于 2022 年 11 月 30 日印发的《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该会计政策自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行以上会计政策，对 2023 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	2022 年 12 月 31 日（变更前）金额		2023 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
递延所得税资产	889,339,915.06	239,649,525.49	928,396,566.74	247,639,791.92
递延所得税负债	1,186,092,443.62	218,568,474.81	1,223,715,366.93	227,857,538.91
未分配利润	3,534,309,961.71	845,463,174.90	3,535,743,690.08	844,164,377.23

#### 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
其他应收款	主要为往来款
存货	主要为开发成本
投资性房地产	主要为房屋、建筑物

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 (%)
应收票据	18,751.86	0.19%	41,805.48	-55.14%
应收账款	174,173.24	1.72%	282,142.91	-38.27%
存货	3,445,820.89	34.05%	2,451,709.83	40.55%
合同资产	257,999.35	2.55%	114,643.16	125.05%
持有待售资产	0	0%	765	-100%
其他权益工具投资	14,000	0.14%	0	100%
其他非流动金融资产	676,834.55	6.69%	519,274.88	30.34%
投资性房地产	1,539,793.54	15.22%	793,596.72	94.03%
使用权资产	20,637.39	0.2%	15,049.17	37.13%
开发支出	0	0%	722.43	-100%
长期待摊费用	34,901.95	0.34%	17,317.6	101.54%
其他非流动资产	24,232	0.24%	15,772.62	53.63%

发生变动的原因：

- 1、报告期末，发行人应收票据较上年末同比减少 55.14%，主要系本年银行承兑汇票减少所致。
- 2、报告期末，发行人应收账款较上年末同比减少 38.27%，主要系本年应收项目转让款减少所致。
- 3、报告期末，发行人存货较上年末同比增加 40.55%，主要系本年开发成本增加所致。
- 4、报告期末，发行人合同资产较上年末同比增加 125.05%，主要系本年已完工未结算资产增加所致。
- 5、报告期末，发行人持有待售资产为 0，较上年末同比减少 100.00%，主要系本年持有待售投资性房地产减少所致。
- 5、报告期末，发行人其他权益工具投资 14,000 万元，较上年末同比增加 100.00%，主要系计划长期持有股权所致。
- 6、报告期末，发行人其他非流动金融资产较上年末同比增加 30.34%，主要系本年权益工具投资增加所致。
- 7、报告期末，发行人投资性房地产较上年末同比增加 94.03%，主要系本年自用房地产或存货转入增加所致。
- 8、报告期末，发行人使用权资产较上年末同比增加 37.13%，主要系本年新租入房屋及建筑物增加所致。
- 9、报告期末，发行人开发支出为 0，较上年末同比减少 100.00%，主要系本年开发支出确认为无形资产和计入当期损益所致。
- 10、报告期末，发行人长期待摊费用较上年末同比增加 101.54%，主要系本年装修费增加所致。
- 11、报告期末，发行人其他非流动资产较上年末同比增加 53.63%，主要系本年定期存款增加所致。

## （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	397,507.59	172,709.7		43.45%

应收账款	174,173.24	3,375.5		1.94%
存货	3,445,820.89	908,534.2		26.37%
固定资产	313,946.1	59,818.74		19.05%
投资性房地产	1,539,793.54	1,040,712.85		67.59%
无形资产	130,851.91	11,382.87		8.7%
股权	-	693,771.2		-
合计	6,002,093.27	2,890,305.06	——	——

注：受限资产中的股权系发行人以持有子公司股权作质押为其贷款提供质押担保，无对应合并报表科目账面价值。

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
广州市星健星粤房地产有限公司房产	454,474.02		454,474.02	抵押借款	无重大影响
知识城（广州）产业投资集团有限公司土地及在建工程	402,673.46		402,673.46	抵押借款	无重大影响
广州元鼎房地产开发有限公司土地	259,971.95		259,971.95	抵押借款	无重大影响

## 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 8.08%，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 4,803,040.46 万元，报告期内有息债务余额同比变动 24.92%。

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	0	1,235,975.21	398,681.85	237,970	1,872,627.06	38.99%
公司信用类 债券	0	740,000	300,000	690,000	1,730,000	36.02%
非银行金融 机构贷款	0	59,664.83	229,506.92	20,828.26	310,000.01	6.45%
其他有息债 务	0	286,103.51	238,120.67	366,189.21	890,413.39	18.54%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券（不含永续债）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 1,470,000 万元，且共有 300,000 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 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 6,010,586 万元，报告期内有息债务余额同比变动 30.12%。

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	0	1,434,350.69	643,485.76	947,871.61	3,025,708.06	50.34%
公司信用类 债券	0	740,000	300,000	690,000	1,730,000	28.78%
非银行金融 机构贷款	0	63,584	237,273.95	125,792.84	426,650.79	7.1%
其他有息债 务	0	291,022.3	30,529.48	506,675.35	828,227.13	13.78%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券（不含永续债）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 1,470,000 万元，且共有 300,000 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 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 4.5 亿美元，且在 2024 年 5 月至 12 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 (%)
应付账款	511,761.34	6.75%	168,969.65	202.87%
合同负债	226,218.28	2.98%	60,136.16	276.18%
一年内到期的非流动负债	672,525.47	8.87%	27,891.43	2,311.23%
其他流动负债	1,192,958.99	15.74%	906,050.05	31.67%
长期借款	947,871.61	12.5%	636,956.27	48.81%
租赁负债	21,496.82	0.28%	13,869.19	55%
长期应付款	51,023.84	0.67%	1,460.16	3,394.4%
其他非流动负债	82,084.27	1.08%	2,213.89	3,607.69%

发生变动的原因：

- 1、报告期末，发行人应付账款较上年末同比增加 202.87%，主要系本年应付项目款增加所致。
- 2、报告期末，发行人合同负债较上年末同比增加 276.18%，主要系本年预收房款增加所致。
- 3、报告期末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末同比增加 2,311.23%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。
- 4、报告期末，发行人其他流动负债较上年末同比增加 31.67%，主要系其他借款增加所致。
- 5、报告期末，发行人长期借款较上年末同比增加 48.81%，主要系本年抵押借款增加所致。
- 6、报告期末，发行人租赁负债较上年末同比增加 55.00%，主要系本年租赁付款额增加所致。
- 7、报告期末，发行人长期应付款较上年末同比增加 3,394.40%，主要系本年融资租赁款增加所致。
- 8、报告期末，发行人其他非流动负债较上年末同比增加 3,607.69%，主要系本年其他借款增加所致。

**（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（%）	25.52%	
主营业务运营情况	房地产业	
	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	181,672.91	9,926.07
主营业务利润	63,480.64	867.41
净资产	84,593.03	35,607.56
总资产	241,376.41	253,914.55

单位：万元 币种：人民币

公司名称	广州知识城置业发展有限公司	
发行人持股比例（%）	40%	
主营业务运营情况	房地产业	
	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	63,761.78	5,002.58
主营业务利润	47,037.23	2,839.73
净资产	93,663.34	63,154.38
总资产	179,411.21	221,483.99

**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 345,293.13 万元，占报告期末净资产比例为 13.6%。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 345,293.13 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、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

## 十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

### （一）22 知投 G1

募投项目为知识城大厦项目。截至 2023 年 12 月末，知识城大厦项目总投资 10.73 亿元，已投资 9.28 亿元，工程进度 100%，目前运营情况良好。

募投项目已完工并投入运营，测算依据为项目年度实际能耗，选取《民用建筑能耗标准》（GBT51161-2016）能耗指标约束值为基准建筑能耗值，测算方法及测算标准为原银保监会发布的《绿色融资统计制度》（2020 版）、中国电力联合会中公布的《中国电力行业年度发展报告 2020》中单位火电发电量污染物排放量。

2023 年度，知识城大厦项目已投入运营，按实际能耗测算，募投项目可实现二氧化碳减排量 1,066.21 吨。按照投资比例折算，募集资金投向知识城大厦项目年节约标准煤 157.37 吨，年减排二氧化碳 347.79 吨，年减排二氧化硫 0.05 吨，年减排 NOx0.08 吨，年减排烟尘 0.01 吨。

在注册发行时，知识城大厦尚未整体竣工，测算依据为设计材料，知识城大厦项目在 2023 年度已投入运营，测算数据依照实际能耗情况测算。

### （二）22 知投 G2

募投项目为知识城大厦项目、知识城广场项目、知识城产业聚集服务中心项目。截至 2023 年 12 月末，知识城大厦项目总投资 10.73 亿元，已投资 9.28 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 52.08 亿元，建设进度 56.80%；知识城产业聚集服务中心项目总投资 44.94 亿元，已投资 24.25 亿元，建设进度 53.96%。

已完工并投入运营项目测算依据为项目年度实际能耗，选取《民用建筑能耗标准》（GBT51161-2016）能耗指标约束值为基准建筑能耗值，测算方法及测算标准为原银保监会发布的《绿色融资统计制度》（2020 版）、中国电力联合会中公布的《中国电力行业年度发展报告 2020》中单位火电发电量污染物排放量。未完工项目按照二星级及以上标准设计建设，环境效益测算前提条件为假设项目依照绿色建筑二星级及以上标准建设完工、并按照二星级及以上绿色建筑标准运营，依据为项目设计节能量，来源为募投项目据依照《绿色建筑评价标识申报书》及《节能设计报告书》等设计文件中相关数据，测算方法及测算标准为原银保监会发布的《绿色融资统计制度》（2020 版）、中国电力联合会中公布的《中国电力行业年度发展报告 2020》中单位火电发电量污染物排放量。

募投项目预计每年 CO<sub>2</sub> 减排量为 22,531.18 吨，标煤节约量为 10,195.11 吨，SO<sub>2</sub> 减排量为 6.22 吨，NO<sub>x</sub> 减排量为 6.49 吨，烟尘减排量为 1.27 吨。按照拟使用募集资金占项目总投资对所产生的环境效益进行折算，该募集资金对应的募投项目预计每年 CO<sub>2</sub> 减排量为 764.44 吨，标煤节约量为 345.90 吨，SO<sub>2</sub> 减排量为 0.21 吨，NO<sub>x</sub> 减排量为 0.22 吨，烟尘减排量为 0.04 吨。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

不适用。

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

## 十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

## 第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

## 第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

### 一、财务报表

#### （一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,975,075,861.61	3,822,224,326.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	389,729,446.68	519,254,179.56
衍生金融资产		
应收票据	187,518,604.45	418,054,804.59
应收账款	1,741,732,435.2	2,821,429,055.42
应收款项融资		
预付款项	3,351,353,605.37	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	11,985,221,042.09	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	34,458,208,868.82	24,517,098,342.79
合同资产	2,579,993,484.98	1,146,431,604.84
持有待售资产		7,650,000
一年内到期的非流动资产	1,657,624,907.74	1,871,415,229.53
其他流动资产	1,127,831,387.43	1,163,703,722.27
流动资产合计	61,454,289,644.37	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	1,493,310,816.37	1,476,158,367.34
长期股权投资	6,422,582,781.04	5,893,335,748.99
其他权益工具投资	140,000,000	
其他非流动金融资产	6,768,345,533.81	5,192,748,750.73
投资性房地产	15,397,935,357.59	7,935,967,198.22
固定资产	3,139,461,029.08	2,763,563,586.09
在建工程	1,967,759,237.8	1,769,548,112.04
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	206,373,940.79	150,491,693.23
无形资产	1,308,519,088.4	1,146,190,445.24
开发支出		7,224,272.59

商誉	1,452,332,673.82	1,478,245,446.29
长期待摊费用	349,019,540.98	173,176,038.63
递延所得税资产	842,681,007.4	928,396,566.74
其他非流动资产	242,319,970.46	157,726,160.18
非流动资产合计	39,730,640,977.54	29,072,772,386.31
资产总计	101,184,930,621.91	78,937,214,328.37
流动负债：		
短期借款	19,527,774,113.79	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	1,798,465,520.95	1,400,000,000
应付账款	5,117,613,424.02	1,689,696,542.83
预收款项	1,012,279,005.28	1,012,026,513.8
合同负债	2,262,182,791.45	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	139,965,791.03	123,831,985.38
应交税费	123,787,440.35	169,523,337.95
其他应付款	4,029,387,141.9	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	6,725,254,652.33	278,914,284.91
其他流动负债	11,929,589,949.47	9,060,500,488.45
流动负债合计	52,666,299,830.57	35,154,025,279.81
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,478,716,135.55	6,369,562,708.5
应付债券	10,536,715,000	13,298,642,778.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	214,968,216.85	138,691,862.62
长期应付款	510,238,379.05	14,601,590.82
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	94,742,543.96	90,477,661.78
递延所得税负债	1,478,799,667.31	1,223,715,366.93
其他非流动负债	820,842,659.22	22,138,917.46
非流动负债合计	23,135,022,601.94	21,157,830,886.28
负债合计	75,801,322,432.51	56,311,856,166.09
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	11,371,323,076.92	9,220,500,000
其中：优先股		
永续债	11,371,323,076.92	9,220,500,000
资本公积	1,115,246,604.5	947,241,804.84
减：库存股		
其他综合收益	2,046,205,102.86	1,625,489,181.89
专项储备		
盈余公积	31,253,460.39	
一般风险准备		
未分配利润	3,338,048,181.59	3,535,743,690.08
归属于母公司所有者权益合计	19,986,982,115.08	17,413,880,365.63
少数股东权益	5,396,626,074.32	5,211,477,796.65
所有者权益合计	25,383,608,189.4	22,625,358,162.28
负债和所有者权益总计	101,184,930,621.91	78,937,214,328.37

法定代表人：谢育能 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 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,095,510,121.8	1,390,448,226.61
交易性金融资产	389,728,051	517,406,604.56
衍生金融资产		
应收票据	100,000,000	
应收账款	288,824,399.67	1,271,434,860.31

应收款项融资		
预付款项	709,331,592.91	1,171,846,279.15
其他应收款	36,804,604,599.63	24,777,782,913.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	416,968,987.96	642,272,693.16
合同资产	2,579,893,452.47	1,146,431,604.84
持有待售资产		7,650,000
一年内到期的非流动资产	107,401,895.58	
其他流动资产	104,729,542.75	2,820,064.11
流动资产合计	42,596,992,643.77	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	952,772,393.12	1,162,803,907.02
长期股权投资	20,180,267,074.77	17,618,585,815.68
其他权益工具投资	140,000,000	
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	1,164,858,632	1,287,130,200
固定资产	52,140,068.6	42,947,788.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	30,880,640.05	37,156,256.39

无形资产	208,014.31	366,344.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,755,559.29	1,035,214.3
递延所得税资产	151,453,918.63	247,639,791.92
其他非流动资产	326,214.42	50,326,214.42
非流动资产合计	25,568,006,581.37	23,339,335,598.89
资产总计	68,164,999,225.14	54,267,428,845.11
流动负债：		
短期借款	15,618,227,154.1	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	1,802,137,584.38	83,055,302.65
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	24,095,869.1	23,201,911.11
应交税费	1,438,185.14	2,375,209.56
其他应付款	4,299,615,440.12	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	5,762,901,957.07	180,247,500
其他流动负债	11,611,587,413.12	8,245,000,000

流动负债合计	39,120,003,603.03	25,140,194,937.94
非流动负债：		
长期借款	2,379,700,000	2,221,182,331.68
应付债券	10,536,715,000	13,298,642,778.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	25,177,115.45	31,961,065.73
长期应付款	208,282,584.02	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	219,847,483.88	227,857,538.91
其他非流动负债	20,842,659.22	22,138,917.46
非流动负债合计	13,390,564,842.57	15,805,562,631.95
负债合计	52,510,568,445.6	40,945,757,569.89
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	11,371,323,076.92	9,220,500,000
其中：优先股		
永续债	11,371,323,076.92	9,220,500,000
资本公积	1,424,238,937	976,605,826.33
减：库存股		
其他综合收益	-7,382,410.77	8,049,505.91
专项储备		

盈余公积	218,699,337.32	187,445,876.93
未分配利润	562,646,150.25	844,164,377.23
所有者权益合计	15,654,430,779.54	13,321,671,275.22
负债和所有者权益总计	68,164,999,225.14	54,267,428,845.11

### （三）合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	11,048,814,141.27	12,075,475,350.82
其中：营业收入	11,048,814,141.27	12,075,475,350.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,436,886,664.1	12,520,175,546.44
其中：营业成本	10,257,056,939.26	10,783,438,168.83
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	122,832,975.32	78,036,727.07
销售费用	166,761,188.05	115,359,275.01

管理费用	575,488,839.85	512,413,752.26
研发费用	260,306,566.33	245,995,097.32
财务费用	1,054,440,155.29	784,932,525.95
其中：利息费用	1,546,271,759.79	1,172,364,814.3
利息收入	544,673,633.29	466,269,030.19
加：其他收益	57,208,759.3	18,961,694.93
投资收益（损失以“-”号填列）	1,669,432,713.24	864,949,765.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	378,200,450.81	244,264,421.01
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）	15,112,499.79	1,548,665.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-38,417,332.73	-28,557,040.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-46,079,031.24	-41,768,884.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,302,233.36	4,095,245.14
三、营业利润（亏损以“-”号	273,487,318.89	374,529,251.7

填列)		
加：营业外收入	321,854,099.54	76,992,790.86
减：营业外支出	19,505,230.41	14,889,452.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	575,836,188.02	436,632,590.17
减：所得税费用	171,984,779.47	-111,268,884
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	403,851,408.55	547,901,474.17
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	403,851,408.55	547,901,474.17
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	397,656,120.04	593,417,358.03
2. 少数股东损益	6,195,288.51	-45,515,883.86
六、其他综合收益的税后净额	461,684,283.21	579,850,512.65
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	435,997,694.05	569,937,359.51
（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	435,997,694.05	569,937,359.51
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	-2,114,883.7	-3,192,202.48
7. 其他	438,112,577.75	573,129,561.99
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	25,686,589.16	9,913,153.14
七、综合收益总额	865,535,691.76	1,127,751,986.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	833,653,814.09	1,163,354,717.54

归属于少数股东的综合收益总额	31,881,877.67	-35,602,730.72
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：谢育能 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 年度	2022 年度
一、营业收入	758,480.15	2,131,352,947.25
减：营业成本	-3,874,601.98	1,779,745,405.95
税金及附加	5,291,059.46	5,912,109.69
销售费用		
管理费用	105,450,977.38	99,000,209.25
研发费用		
财务费用	1,011,143,855.64	871,174,819.8
其中：利息费用	1,664,732,989.69	1,119,139,458.85
利息收入	735,804,703.51	569,616,744.61
加：其他收益	3,113,100	6,344,554.52
投资收益（损失以“-”号填列）	1,467,570,909.13	652,378,356.58
其中：对联营企业和合	17,225,480.29	-27,498,223.79

营企业的投资收益		
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）	74,180,182.63	3,440,987.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,981,890.75	23,646,212.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,735,531.72	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	925,052.97	4,099,064.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	421,819,011.91	65,429,577.74
加：营业外收入	732,781.4	15,538.02
减：营业外支出	4,958,449.15	4,910,497.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	417,593,344.16	60,534,617.81
减：所得税费用	106,357,537.95	-53,310,832.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	311,235,806.21	113,845,450.26
（一）持续经营净利润（净亏	311,235,806.21	113,845,450.26

损以“-”号填列)		
(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	-150,143.6	
(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	-150,143.6	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-150,143.6	
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	311,085,662.61	113,845,450.26
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 年度	2022 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	17,542,137,069.89	10,247,858,425.05
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	26,300,101.82	460,316,668.8
收到其他与经营活动有关的现金	3,789,603,884.64	24,254,135,766.22
经营活动现金流入小计	21,358,041,056.35	34,962,310,860.07
购买商品、接受劳务支付的现金	18,842,547,548.63	20,808,563,521.56
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	766,764,414.83	746,797,239.26
支付的各项税费	498,990,628	549,408,478.83
支付其他与经营活动有关的现金	3,501,920,521.58	30,127,035,814.12

经营活动现金流出小计	23,610,223,113.04	52,231,805,053.77
经营活动产生的现金流量净额	-2,252,182,056.69	-17,269,494,193.7
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,488,299,007.89	2,147,267,168.77
取得投资收益收到的现金	245,382,397.56	115,387,020.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,504,233.85	78,986.32
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	49,830,376.2	136,354,085.79
投资活动现金流入小计	2,785,016,015.5	2,399,087,261.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,541,891,587.56	2,586,154,061.47
投资支付的现金	5,915,012,316.97	9,396,862,399.03
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	1,149,028,984.57	868,727,523.06
支付其他与投资活动有关的现金	28,713,067.24	68,225,849.32
投资活动现金流出小计	9,634,645,956.34	12,919,969,832.88
投资活动产生的现金流量净额	-6,849,629,940.84	-10,520,882,571.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,234,589,476.92	7,432,110,722
其中：子公司吸收少数股东投	153,266,400	206,780,000

资收到的现金		
取得借款收到的现金	48,112,770,389.78	67,544,735,405.95
收到其他与筹资活动有关的现金	23,695,375.7	
筹资活动现金流入小计	55,371,055,242.4	74,976,846,127.95
偿还债务支付的现金	38,396,094,436.51	46,494,813,108.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,604,104,825.49	1,551,478,282.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,278,193.53
支付其他与筹资活动有关的现金	4,862,280,648.8	43,271,865.17
筹资活动现金流出小计	45,862,479,910.8	48,089,563,256.75
筹资活动产生的现金流量净额	9,508,575,331.6	26,887,282,871.2
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,743,358.35	5,587,323.57
五、现金及现金等价物净增加额	410,506,692.42	-897,506,570.05
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	2,417,155,484.61	2,006,648,792.19

#### （六）母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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	212,713,347.05	83,157,867.2
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	422,013,735.36	49,003,834,684.85
经营活动现金流入小计	634,727,082.41	49,086,992,552.05
购买商品、接受劳务支付的现金	473,003,117.41	27,586,936.27
支付给职工以及为职工支付的现金	60,971,962.13	68,955,969.45
支付的各项税费	13,675,578.98	54,603,856.03
支付其他与经营活动有关的现金	491,929,328.78	59,140,678,028.97
经营活动现金流出小计	1,039,579,987.3	59,291,824,790.72
经营活动产生的现金流量净额	-404,852,904.89	-10,204,832,238.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,987,700,412.47	62,505,368.77
取得投资收益收到的现金	166,364,458.31	16,807,462.85
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	6,784,649,284.33	
投资活动现金流入小计	8,938,714,155.11	79,314,831.62

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,448,374.32	142,203,564.34
投资支付的现金	5,796,773,300.92	13,280,948,313.81
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	12,518,039,349.27	
投资活动现金流出小计	18,325,261,024.51	13,423,151,878.15
投资活动产生的现金流量净额	-9,386,546,869.4	-13,343,837,046.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,081,323,076.92	7,225,330,722
取得借款收到的现金	40,877,671,833.04	59,524,139,733.67
收到其他与筹资活动有关的现金	3,041,277,953.47	
筹资活动现金流入小计	51,000,272,863.43	66,749,470,455.67
偿还债务支付的现金	31,901,889,904.66	41,470,806,339.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,164,861,761.47	1,276,366,666.07
支付其他与筹资活动有关的现金	7,437,059,527.82	43,271,865.17
筹资活动现金流出小计	41,503,811,193.95	42,790,444,871.21
筹资活动产生的现金流量净额	9,496,461,669.48	23,959,025,584.46
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	-294,938,104.81	410,356,299.26
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	525,510,121.8	820,448,226.61

## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

## 第七节 备查文件

### 备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息
5	绿色公司债券由专业评估或认证机构出具的评估意见或认证报告
6	可持续挂钩公司债券第三方评估认证跟踪报告

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	发行人办公地点
具体地址	广东省广州市黄埔区知凤街9号知识大厦A座东塔14-16层
查阅网站	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年度报告(2023 年)》盖章页)



## 附件一、发行人财务报告

# 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度 财务报表之审计报告

## 目 录

一、审计报告 .....	1-3
二、已审财务报表	
1、合并及母公司资产负债表 .....	4-7
2、合并及母公司利润表 .....	8-9
3、合并及母公司现金流量表 .....	10-11
4、合并及母公司所有者权益变动表 .....	12-15
5、财务报表附注 .....	16-144

 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·北京

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://ccc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编号：京24NH021901





中证天通会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国·北京  
海淀区西直门北大街 43 号  
金运大厦 8 座 13 层  
邮编 100044  
电话 010 6221 2990  
传真 010 6225 4941  
网址 www.zttcpa.com

## 审计报告

中证天通（2024）证审字 35100003 号

知识城（广州）投资集团有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“知识城集团”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了知识城集团 2023 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2023 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、其他信息

知识城集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括知识城集团 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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





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

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督知识城集团的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审





计证据，就可能导致对知识城集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致知识城集团不能持续经营。

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

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

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



中国·北京

中国注册会计师：  
(项目合伙人)  
童全勇



中国注册会计师：  
冯维



二〇二四年四月二十五日



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	3,975,075,861.61	3,822,224,326.01
交易性金融资产	(二)	389,729,446.68	519,254,179.56
衍生金融资产			
应收票据	(三)	187,518,604.45	418,054,804.59
应收账款	(四)	1,741,732,435.20	2,821,429,055.42
应收款项融资			
预付款项	(五)	3,351,453,605.37	3,705,175,814.13
其他应收款	(六)	11,985,221,042.09	9,872,004,862.92
存货	(七)	34,458,208,868.82	24,517,098,342.79
合同资产	(八)	2,579,993,484.98	1,146,431,604.84
持有待售资产			7,650,000.00
一年内到期的非流动资产	(九)	1,657,624,907.74	1,871,415,229.53
其他流动资产	(十)	1,127,831,367.43	1,163,703,722.27
<b>流动资产合计</b>		<b>61,454,289,644.37</b>	<b>49,864,441,942.06</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(十一)	1,493,310,816.37	1,476,158,367.34
长期股权投资	(十二)	6,422,582,781.04	5,893,335,748.99
其他权益工具投资	(十三)	140,000,000.00	
其他非流动金融资产	(十四)	6,768,345,533.81	5,192,748,750.73
投资性房地产	(十五)	15,397,935,357.59	7,935,967,198.22
固定资产	(十六)	3,139,461,029.08	2,763,563,586.09
在建工程	(十七)	1,967,759,237.80	1,769,548,112.04
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十八)	206,373,940.79	150,491,693.23
无形资产	(十九)	1,308,519,088.40	1,146,190,445.24
开发支出	(二十)		7,224,272.59
商誉	(二十一)	1,452,332,673.82	1,478,245,446.29
长期待摊费用	(二十二)	349,019,540.98	173,176,038.63
递延所得税资产	(二十三)	842,681,007.40	928,396,566.74
其他非流动资产	(二十四)	242,319,970.46	157,726,160.18
<b>非流动资产合计</b>		<b>39,730,640,977.54</b>	<b>29,072,772,386.31</b>
<b>资产合计</b>		<b>101,184,930,621.91</b>	<b>78,937,214,328.37</b>

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

## 合并资产负债表（续）

2023 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（二十五）	19,527,774,113.79	16,545,266,373.26
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十六）	1,799,465,620.95	1,400,000,000.00
应付账款	（二十七）	5,117,813,424.02	1,689,896,542.83
预收款项	（二十八）	1,012,279,005.28	1,012,026,513.80
合同负债	（二十九）	2,262,162,791.46	601,361,627.84
应付职工薪酬	（三十）	139,965,791.03	123,831,965.38
应交税费	（三十一）	123,787,440.35	169,523,337.95
其他应付款	（三十二）	4,029,387,141.90	4,272,904,125.39
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十三）	6,725,254,652.33	278,914,284.91
其他流动负债	（三十四）	11,929,589,949.47	9,060,500,488.45
<b>流动负债合计</b>		<b>52,666,299,830.57</b>	<b>35,154,025,279.81</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（三十五）	9,478,716,135.55	6,369,562,708.50
应付债券	（三十六）	10,536,715,000.00	13,298,642,778.17
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十七）	214,968,216.85	138,691,862.62
长期应付款	（三十八）	510,238,379.05	14,601,590.82
预计负债			
递延收益	（三十九）	94,742,543.96	90,477,661.78
递延所得税负债	（二十三）	1,478,799,667.31	1,223,715,366.93
其他非流动负债	（四十）	820,842,659.22	22,138,917.46
<b>非流动负债合计</b>		<b>23,135,022,601.94</b>	<b>21,157,830,896.28</b>
<b>负债合计</b>		<b>75,801,322,432.51</b>	<b>56,311,856,166.09</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	（四十一）	2,084,905,688.82	2,084,905,688.82
其他权益工具	（四十二）	11,371,323,076.92	9,220,500,000.00
其中：优先股			
永续债		11,371,323,076.92	9,220,500,000.00
资本公积	（四十三）	1,115,246,604.50	947,241,804.84
减：库存股			
其他综合收益	（四十四）	2,046,205,102.86	1,625,489,181.89
专项储备			
盈余公积	（四十五）	31,253,460.39	
未分配利润	（四十六）	3,338,048,181.59	3,535,743,690.08
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>19,986,982,115.08</b>	<b>17,413,880,365.63</b>
少数股东权益		5,396,626,074.32	5,211,477,798.65
<b>所有者权益合计</b>		<b>25,383,608,189.40</b>	<b>22,625,358,162.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>101,184,930,621.91</b>	<b>78,937,214,328.37</b>

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,095,510,121.80	1,390,448,226.61
交易性金融资产		389,728,051.00	517,406,604.56
衍生金融资产			
应收票据		100,000,000.00	
应收账款	(一)	288,824,399.67	1,271,434,860.31
应收款项融资			
预付款项		709,831,692.91	1,171,846,279.15
其他应收款	(二)	36,804,604,599.63	24,777,782,913.48
存货		416,968,987.96	642,272,693.16
合同资产		2,579,893,452.47	1,146,431,604.84
持有待售资产			7,650,000.00
一年内到期的非流动资产		107,401,895.58	
其他流动资产		104,729,542.75	2,820,064.11
<b>流动资产合计</b>		<b>42,596,992,643.77</b>	<b>30,928,093,246.22</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		952,772,393.12	1,162,803,907.02
长期股权投资	(三)	20,180,267,074.77	17,618,585,815.68
其他权益工具投资		140,000,000.00	
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		1,164,858,632.00	1,287,130,200.00
固定资产		52,140,068.80	42,947,788.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		30,880,640.05	37,156,256.39
无形资产		208,014.31	366,344.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,755,559.29	1,035,214.30
递延所得税资产		151,453,918.63	247,639,791.92
其他非流动资产		326,214.42	50,326,214.42
<b>非流动资产合计</b>		<b>25,568,006,581.37</b>	<b>23,339,335,598.89</b>
<b>资产合计</b>		<b>68,164,999,225.14</b>	<b>54,267,428,845.11</b>

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何丽萍 (He Liping)



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

## 资产负债表（续）

2023 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		15,618,227,154.10	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		1,802,137,584.38	83,055,302.65
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		24,095,669.10	23,201,911.11
应交税费		1,438,185.14	2,375,209.56
其他应付款		4,299,615,440.12	3,990,303,801.93
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,762,901,957.07	180,247,500.00
其他流动负债		11,611,587,413.12	8,245,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>39,120,003,603.03</b>	<b>25,140,194,937.94</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,379,700,000.00	2,221,182,331.68
应付债券		10,536,715,000.00	13,298,642,778.17
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,177,115.45	31,961,065.73
长期应付款		208,282,584.02	3,780,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		219,847,483.88	227,857,538.91
其他非流动负债		20,842,659.22	22,138,917.46
<b>非流动负债合计</b>		<b>13,390,564,842.57</b>	<b>15,805,562,631.95</b>
<b>负债合计</b>		<b>52,510,568,445.60</b>	<b>40,945,757,569.89</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		2,084,905,688.82	2,084,905,688.82
其他权益工具		11,371,323,076.92	9,220,500,000.00
其中：优先股			
永续债		11,371,323,076.92	9,220,500,000.00
资本公积		1,424,238,937.00	976,605,826.33
减：库存股			
其他综合收益		-7,382,410.77	8,049,505.91
专项储备			
盈余公积		218,699,337.32	187,445,876.93
未分配利润		562,646,150.25	844,164,377.23
<b>所有者权益合计</b>		<b>15,654,430,779.54</b>	<b>13,321,671,275.22</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>68,164,999,225.14</b>	<b>54,267,428,845.11</b>

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

合并利润表

2023 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		11,048,814,141.27	12,075,475,350.82
其中：营业收入	(四十七)	11,048,814,141.27	12,075,475,350.82
二、营业总成本		12,435,886,664.10	12,520,175,546.44
其中：营业成本	(四十七)	10,257,056,939.26	10,783,438,168.83
税金及附加	(四十八)	122,832,975.32	78,036,727.07
销售费用	(四十九)	169,761,188.05	115,359,275.01
管理费用	(五十)	575,468,639.85	512,413,762.26
研发费用	(五十一)	260,306,606.33	245,995,097.32
财务费用	(五十二)	1,054,440,185.29	784,932,525.95
其中：利息费用		1,348,271,759.79	1,172,364,814.30
利息收入		544,575,633.29	466,269,030.19
加：其他收益	(五十三)	57,208,759.30	18,961,694.93
投资收益（损失以“-”号填列）	(五十四)	1,669,432,713.24	864,949,765.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		378,200,450.81	244,264,421.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(五十五)	15,112,499.70	1,548,665.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(五十六)	-38,417,332.73	-28,557,040.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五十七)	-46,079,031.24	-41,768,884.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十八)	4,302,233.36	4,095,245.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		273,487,318.89	374,529,251.70
加：营业外收入	(五十九)	321,854,099.54	76,992,790.86
减：营业外支出	(六十)	19,505,230.41	14,889,452.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		575,836,188.02	436,632,590.17
减：所得税费用	(六十一)	171,984,779.47	-111,268,884.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		403,851,408.55	547,901,474.17
(一) 按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		403,851,408.55	547,901,474.17
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		397,656,120.04	593,417,358.03
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,195,288.51	-45,515,883.86
六、其他综合收益的税后净额		461,684,283.21	579,850,512.65
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		435,997,694.05	569,937,359.51
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		435,997,694.05	569,937,359.51
(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		-2,114,883.70	-3,192,202.48
(7)其他		438,112,577.75	573,129,561.99
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		25,686,589.16	9,913,153.14
七、综合收益总额		865,535,691.76	1,127,751,986.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		833,653,814.09	1,163,354,717.54
归属于少数股东的综合收益总额		31,881,877.67	-35,602,730.72
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

## 利润表

### 2023 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	758,480.15	2,131,352,947.25
减：营业成本	(四)	-3,874,601.98	1,779,745,405.85
税金及附加		5,291,059.46	5,912,109.69
销售费用			
管理费用		105,450,977.38	99,000,209.25
研发费用			
财务费用		1,011,143,855.64	871,174,819.80
其中：利息费用		1,684,732,989.69	1,119,139,458.85
利息收入		735,804,703.51	589,616,744.61
加：其他收益		3,113,100.00	6,344,554.52
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	1,467,570,909.13	652,378,356.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		17,225,480.29	-27,498,223.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		74,180,182.63	3,440,987.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,981,890.75	23,646,212.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-4,735,531.72	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		925,052.97	4,099,064.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		421,819,011.91	65,429,577.74
加：营业外收入		732,781.40	15,538.02
减：营业外支出		4,958,449.15	4,910,497.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		417,593,344.16	60,534,617.81
减：所得税费用		106,357,537.95	-53,310,832.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		311,235,806.21	113,845,450.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		311,235,806.21	113,845,450.26
（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		-150,143.60	
（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		-150,143.60	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-150,143.60	
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		311,085,662.61	113,845,450.26

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



9



何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

## 合并现金流量表

2023 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,542,137,069.89	10,247,858,425.05
收到的税费返还		26,300,101.82	460,316,668.80
收到其他与经营活动有关的现金	(六十二)	3,789,603,884.64	24,254,135,766.22
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>21,358,041,056.35</b>	<b>34,962,310,860.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		18,842,547,548.83	20,808,563,521.56
支付给职工以及为职工支付的现金		766,764,414.83	746,797,239.26
支付的各项税费		498,990,628.00	549,408,478.83
支付其他与经营活动有关的现金	(六十二)	3,501,920,521.58	30,127,035,814.12
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>23,610,223,113.04</b>	<b>52,231,805,053.77</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,252,182,056.69</b>	<b>-17,269,494,193.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,488,299,007.89	2,147,267,168.77
取得投资收益收到的现金		245,382,397.56	115,387,020.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,504,233.85	78,986.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(六十二)	49,830,376.20	136,354,085.79
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,785,016,015.50</b>	<b>2,399,087,281.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,541,891,587.56	2,586,154,061.47
投资支付的现金		5,915,012,316.97	9,396,862,399.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,149,028,984.57	868,727,523.06
支付其他与投资活动有关的现金	(六十二)	28,713,067.24	68,225,849.32
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>9,634,645,956.34</b>	<b>12,919,969,832.88</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,849,629,940.84</b>	<b>-10,520,882,571.12</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,234,589,476.92	7,432,110,722.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		153,266,400.00	206,780,000.00
取得借款收到的现金		48,112,770,389.78	67,544,735,405.95
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十二)	23,695,375.70	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>55,371,055,242.40</b>	<b>74,976,846,127.95</b>
偿还债务支付的现金		38,396,094,436.51	46,494,813,108.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,604,104,825.49	1,551,478,282.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			3,278,193.53
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十二)	4,862,280,648.80	43,271,865.17
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>45,862,479,910.80</b>	<b>48,089,563,256.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,508,575,331.60</b>	<b>26,887,282,871.20</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>3,743,358.35</b>	<b>5,587,323.57</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>410,506,692.42</b>	<b>-897,506,570.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,006,648,792.19	2,904,155,362.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,417,155,484.61</b>	<b>2,006,648,792.19</b>

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

## 现金流量表

2023 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		212,713,347.05	83,157,867.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		422,013,735.36	49,003,834,684.85
经营活动现金流入小计		634,727,082.41	49,086,992,552.05
购买商品、接受劳务支付的现金		473,003,117.41	27,586,936.27
支付给职工以及为职工支付的现金		60,971,962.13	68,965,969.45
支付的各项税费		13,675,578.98	54,603,856.03
支付其他与经营活动有关的现金		491,929,328.78	59,140,678,028.97
经营活动现金流出小计		1,039,579,987.30	59,291,824,790.72
经营活动产生的现金流量净额		-404,852,904.89	-10,204,832,238.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,987,700,412.47	62,505,368.77
取得投资收益收到的现金		166,364,458.31	16,807,462.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,784,649,284.33	
投资活动现金流入小计		8,938,714,155.11	79,314,831.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,448,374.32	142,203,564.34
投资支付的现金		5,796,773,300.92	13,280,948,313.81
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		12,518,039,349.27	
投资活动现金流出小计		18,325,261,024.51	13,423,151,878.15
投资活动产生的现金流量净额		-9,386,546,869.40	-13,343,837,046.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,081,323,076.92	7,225,330,722.00
取得借款收到的现金		40,877,671,833.04	59,524,139,733.67
收到其他与筹资活动有关的现金		3,041,277,953.47	
筹资活动现金流入小计		51,000,272,863.43	66,749,470,455.67
偿还债务支付的现金		31,901,889,904.66	41,470,806,339.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,164,861,761.47	1,276,366,666.07
支付其他与筹资活动有关的现金		7,437,059,527.82	43,271,865.17
筹资活动现金流出小计		41,503,811,193.95	42,790,444,871.21
筹资活动产生的现金流量净额		9,496,461,669.48	23,959,025,584.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		-294,938,104.81	410,356,299.26
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		525,510,121.80	820,448,226.61

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

合并所有者权益变动表  
2023 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 其他								
一、上年年末余额	2,064,505,588.82	9,220,500,000.00	947,241,504.54	1,525,403,981.89			1,403,728.37	17,412,446,537.28	5,211,477,796.85	22,623,924,334.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,064,505,588.82	9,220,500,000.00	947,241,504.54	1,525,403,981.89				17,412,446,537.28	5,211,477,796.85	22,623,924,334.13
三、本年年末变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额				425,715,320.57		31,253,400.39	-157,656,508.45	2,573,951,248.42	185,146,377.87	2,759,100,027.32
(二) 所有者投入和减少资本				435,557,554.02				831,653,814.09	31,387,877.87	865,535,691.76
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三) 利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者权益的分配										
3.其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
四、本年年末余额	2,064,505,588.82	11,371,123,375.52	1,115,246,504.50	2,045,225,112.16		31,253,400.39	3,338,848,181.18	19,986,382,115.68	5,396,526,074.32	25,382,908,189.99

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

谢能  
44031123070037

忠杨  
东

何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

合并所有者权益变动表  
2023 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计	
	实收资本		资本公积		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		少数股东权益
	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额								
一、上年年末余额	2,084,925,588.82	43,181,964.36	336,489,820.39	611,751,584.45		1,052,185,674.22		23,400,705.75	3,259,845,727.86	8,714,492,144.66	5,108,388,589.75	14,822,871,434.42
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	2,084,925,588.82	43,181,964.36	336,489,820.39	611,751,584.45		1,052,185,674.22		23,400,705.75	3,259,845,727.86	8,714,492,144.66	5,108,388,589.75	14,822,871,434.42
三、本年年末余额	2,084,925,588.82	43,181,964.36	336,489,820.39	611,751,584.45		1,052,185,674.22		23,400,705.75	3,259,845,727.86	8,714,492,144.66	5,108,388,589.75	14,822,871,434.42
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者分配												
3.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	2,084,925,588.82	43,181,964.36	336,489,820.39	611,751,584.45		1,052,185,674.22		23,400,705.75	3,259,845,727.86	8,714,492,144.66	5,108,388,589.75	14,822,871,434.42

法定代表人：谢育能

主管会计工作负责人：何雨萍

会计机构负责人：何雨萍

谢育能  
4421122776077

何雨萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

所有者权益变动表  
2023 年度

单位：人民币元

项目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,084,905,688.82		9,220,500,000.00		976,603,825.33		8,049,505.51		187,445,875.36	845,463,174.90	13,322,870,072.89
加：会计政策变更										1,298,797.67	-1,298,797.67
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	2,084,905,688.82		9,220,500,000.00		976,603,825.33		8,049,505.51		187,445,875.36	844,164,377.23	13,321,571,275.22
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,150,823,076.52		447,633,110.67		-15,431,976.68		31,253,460.39	-281,578,265.98	2,332,759,504.32
（一）综合收益总额							-150,143.50			313,833,401.55	313,683,257.95
（二）所有者投入和减少资本			2,150,823,076.52		447,633,110.67						2,598,456,187.59
1.所有者投入的普通股			2,150,823,076.52		151,000,000.00						151,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					286,633,110.67						286,633,110.67
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									31,253,460.39	-610,633,401.51	-579,379,941.22
2.对所有者分配的分配									31,253,460.39	-31,253,460.39	
3.其他											
（四）所有者权益内部结转							-15,281,773.08			15,281,773.08	
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益							-15,281,773.08			15,281,773.08	
6.其他											
四、本年年末余额	2,084,905,688.82		11,371,323,076.52		1,424,236,937.00		-7,382,470.77		218,699,337.32	562,645,150.25	15,654,430,775.54

（后附财务报表附表的组成部分）

主管会计工作负责人：

**谢东**

14

法定代表人：

**谢育能**

会计机构负责人：

**何丽萍**



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表

所有者权益变动表  
2023 年度

单位：人民币元

项目	上期金额				减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积						
一、上年年末余额	3,030,614,853.18	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	4,272,983,532.72		4,651,157.75		175,081,331.59	1,947,533,000.79	10,269,329,696.25
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	3,030,614,853.18	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	4,272,983,532.72		4,651,157.75		175,081,331.59	1,947,533,000.79	10,269,329,696.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-43,181,164.36	6,520,500,000.00	6,520,500,000.00	-3,296,377,806.39		3,365,348.15		11,384,545.03	-202,303,745.05	3,053,010,175.64
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	-43,181,164.36	6,520,500,000.00	6,520,500,000.00	-3,296,377,806.39						
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本			6,520,500,000.00							
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他	-43,181,164.36			-3,296,377,806.39						
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
四、本年年末余额	2,987,433,688.82	9,220,500,000.00	9,220,500,000.00	976,605,726.33		8,016,505.91		187,465,876.62	945,229,255.74	13,322,070,072.89



法定代表人：谢育能

主管会计工作负责人：何丽萍

会计机构负责人：何丽萍

谢育能

何丽萍



知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

知识城（广州）投资集团有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

## 一、公司基本情况

### (一) 公司概况

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

本公司原注册资本为人民币 3,877 万元，2004 年变更为有限责任公司，2006 年由广州经济技术开发区管理委员会增资，变更为集团有限公司，增资后注册资本为 1 亿元整。本公司于 2016 年 6 月 23 日换取了统一社会信用代码为 91440101190670266A 的《营业执照》。2017 年 7 月 31 日，广州开发区商业发展集团有限公司更名为知识城（广州）投资集团有限公司。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司在广州市工商行政管理局登记的注册资本为人民币 208,490.57 万元，实收资本为人民币 208,490.57 万元。

注册地址：广州市黄埔区知风街 9 号知识大厦 A 座东塔 14-16 层，法定代表人：谢育能。

本公司最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会。

经营范围主要包括：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）。

本财务报表业经本公司董事会决议批准报出。

### (二) 合并报表范围

本公司截至 2023 年 12 月 31 日纳入合并财务报表范围的子公司共有 88 家，详见附注“九、在其他主体中的权益”。本报告期合并范围变更详见附注“八、合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本

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

## （二）持续经营

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

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2023 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

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

### （二）营业周期

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

### （三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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

### （四）企业合并

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

#### 1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 2、非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

#### （五）合并财务报表的编制方法

##### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

## 2、合并财务报表编制的方法

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

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

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

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

“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

本公司主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （八）外币业务和外币报表折算

##### 1、外币交易折算汇率的确定及其会计处理方法

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

##### 2、资产负债表日外币项目的折算方法及外币报表折算的会计处理

资产负债表日，资产负债表中资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。未分配利润项目以折算后股东权益变动表中该项目的金额列示。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确

定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下“其他综合收益”项目列示。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### （九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### 1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

##### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

##### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

##### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### 2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融

负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

#### （2）其他金融负债

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

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

#### 4、金融负债的终止确认

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的抵销

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

#### 6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### 7、权益工具

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

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

#### （十）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

### 1、减值准备的确认方法

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

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

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

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

### 2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

### 3、已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发

生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

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

#### 4、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### 5、金融资产减值的会计处理方法

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

#### 6、各类金融资产信用损失的确定方法

##### (1) 应收票据

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

项目	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行	不计提预期信用损失
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分	参照“应收账款”组合划分

##### (2) 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

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

**(3) 其他应收款**

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

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

**(4) 长期应收款**

本公司的长期应收款分为两类：应收融资租赁款、其他常规应收款。

针对融资租赁款，本公司参照国家有关规定，结合公司运营情况和项目履约情况，将应收融资租赁款按照风险程度分为五级，分别为正常、关注、次级、可疑、损失，其中后三类合称不良资产。风险拨备系数原则上设定为：0.1%≤正常类<1%，1%≤关注类<2%，2%≤次级类<5%，5%≤可疑类<15%，损失类按 100%计提（以项目剩余本金为计提基数）。

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

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

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

项目	应收账款计提比例	其他应收款计提比例	长期应收款计提比例
1年以内	3%	3%	3%
1-2年	10%	10%	10%

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	应收账款计提比例	其他应收款计提比例	长期应收款计提比例
2-3年	20%	20%	20%
3-4年	50%	50%	50%
4-5年	80%	80%	80%
5年以上	100%	100%	100%

#### （十一）应收款项融资

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

#### （十二）存货

##### 1、存货的分类

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

##### 2、存货发出的计价及摊销

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

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

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

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

##### 3、存货跌价准备计提方法

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

##### 4、存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及

相关税费后的金额，在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

### （十三）合同资产

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

合同资产减值准备的确定方法和会计处理方法参见附注四、（十）“金融资产减值”。

### （十四）持有待售资产和处置组

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

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

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

### （十五）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股

股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

#### 1、投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、

该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2、后续计量及损益确认方法

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

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

### （十六）投资性房地产

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

图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司选用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

2、本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

3、本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

### （十七）固定资产

#### 1、确认条件

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### 2、固定资产分类及折旧政策：

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

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	5 年	5	19.00

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

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

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

5、大修理费用

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

#### （十八）在建工程

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

在建工程计提资产减值方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

#### （十九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

2、借款费用资本化期间

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

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

## （二十）使用权资产

### 1、使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### 2、使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

### 3、使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

## （二十一）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

## （二十二）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括装修费等。

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费

用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内平均摊销。

### （二十三）长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

### （二十四）合同负债

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

### （二十五）职工薪酬

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

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司将在职工为本公司提供服务

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

## 2、离职后福利的会计处理方法

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

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

设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

## 3、辞退福利的会计处理方法

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

（1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

## （二十六）预计负债

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

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

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

### 1、亏损合同

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

## 2、重组义务

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

### （二十七）收入

#### 1、收入确认原则

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

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

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

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

#### 2、收入确认的具体时点及方法

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

### （二十八）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，

如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

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

### （二十九）政府补助

本公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中：

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

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

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

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

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

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

### （三十）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

1、商誉的初始确认。

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

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

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

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

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

### （三十一）租赁

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

#### 1、本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

##### （1）初始计量

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

##### （2）后续计量

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

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

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

##### （3）短期租赁和低价值资产租赁

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

#### （4）租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外），在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

## 2、本公司作为出租人

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

### （1）经营租赁

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

### （2）融资租赁

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

### （3）租赁变更

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

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始

将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

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

### （三十二）公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

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

### （三十三）其他重要的会计政策和会计估计

#### 1、终止经营

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

成部分是专为了转售而取得的子公司。

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

## 2、套期会计

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

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

### （1）公允价值套期

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

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

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

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

### （2）现金流量套期

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

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

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）会计政策变更

根据财政部于2022年11月30日印发的《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第18号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该会计政策自2023年1月1日起施行。

本公司自2023年1月1日起执行以上会计政策，对2023年1月1日财务报表的影响如下：

报表项目	2022年12月31日（变更前）金额		2023年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
递延所得税资产	889,339,915.06	239,649,525.49	928,396,566.74	247,639,791.92
递延所得税负债	1,186,092,443.62	218,568,474.81	1,223,715,366.93	227,857,538.91
未分配利润	3,534,309,961.71	845,463,174.90	3,535,743,690.08	844,164,377.23

### （二）会计估计变更

本公司2023年度无应披露的会计估计变更事项。

### （三）重要前期差错更正

本公司2023年度无应披露的重要前期差错更正事项。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

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

### （二）税收优惠及批文

1、根据财政部 2021 年 4 月 2 日发布的《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）第一条规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，再减半征收企业所得税，综合税率 2.5%；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，再减半征收企业所得税，综合税率 5%。该优惠政策执行期限为 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。本公司下属单位知识城（广州）科技产业服务有限公司、卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司和广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司按上述小微企业优惠税率执行。

2、广亚铝业有限公司（以下简称“广亚铝业”）于 2023 年 12 月 28 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局下发的编号为 GR202344011411 的《高新技术企业证书》，该认定有效期为三年，根据《财政部国家税务总局商务部科技部国家发展改革委关于技术先进型服务企业有关所得税政策问题的通知》（财税【2010】65 号），享受 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。

3、佛山市广亚铝模科技有限公司（以下简称“广亚铝模”）于 2023 年 12 月 28 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局下发的编号为 GR202344002884 的《高新技术企业证书》，该认定有效期为三年，根据《财政部国家税务总局商务部科技部国家发展改革委关于技术先进型服务企业有关所得税政策问题的通知》（财税【2010】65 号），享受 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。

#### 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2023 年度，“上期”指 2022 年度。

##### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	176,433.72	296,975.33
银行存款	2,997,491,461.88	2,744,617,182.79
其他货币资金	966,571,558.25	1,077,310,167.89
利息	10,836,407.76	
合计	3,975,075,861.61	3,822,224,326.01
其中：存放在境外的款项总额	3,180,114.31	12,454,885.86

注：货币资金余额中受限的货币资金情况详见附注七、（六十三）“所有权或使用权受限制的资产”。

##### （二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
1.分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	389,729,446.68	519,254,179.56
其中：债务工具投资		500,000,000.00
权益工具投资	389,728,051.00	17,406,604.56
其他	1,395.68	1,847,575.00
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项 目	期末余额	期初余额
其他		
合 计	389,729,446.68	519,254,179.56

**（三）应收票据**

## 1、应收票据分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	187,518,604.45	413,026,715.41
商业承兑汇票		5,028,089.18
合 计	187,518,604.45	418,054,804.59

## 2、期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	356,424,123.00	166,551,129.63
商业承兑汇票		
合 计	356,424,123.00	166,551,129.63

## 3、期末公司因出票人未履约而将其转为应收账款的票据：无。

**（四）应收账款**

## 1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,464,661,280.05	2,789,931,559.72
1 至 2 年	281,711,420.76	98,988,089.12
2 至 3 年	79,924,861.02	4,966,128.26
3 至 4 年	2,670,981.33	16,386,271.32
4 至 5 年	16,252,343.03	3,082,035.78
5 年以上	71,600,130.56	68,566,284.80
小 计	1,916,821,016.75	2,961,920,369.08
减：预期信用损失	175,088,581.55	160,491,313.66
合 计	1,741,732,435.20	2,821,429,055.42

## 2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	124,343,693.91	6.49	115,520,490.42	92.90	8,823,203.49
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,792,477,322.84	93.51	59,568,091.13	3.32	1,732,909,231.71
其中：					
组合 1：账龄组合	1,231,272,023.24	64.24	59,568,091.13	4.84	1,171,703,932.11

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
组合 2: A、为应收关联款项; B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项; C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利依据的政策性基金款项; D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项; E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项; F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	561,205,299.60	29.28			561,205,299.60
合计	1,916,621,016.75	—	175,088,581.55	—	1,741,732,435.20

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	104,771,404.54	3.51	104,771,404.54	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,877,148,984.54	96.49	55,719,909.12	1.94	2,821,429,055.42
其中:					
组合 1: 账龄组合	1,348,684,111.06	45.23	55,719,909.12	4.13	1,292,964,201.94
组合 2: A、为应收关联款项; B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项; C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利依据的政策性基金款项; D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项; E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项; F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	1,528,464,853.48	51.26			1,528,464,853.48
合计	2,981,920,369.08	—	160,491,313.66	—	2,821,429,055.42

## (1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
澳洲创高公司	20,216,448.58	20,216,448.58	100.00	预计无法收回
北京李氏伟业装饰有限公司	16,558,465.52	16,558,465.52	100.00	预计无法收回
广东碧云商贸发展有限公司	3,501,885.00	3,501,885.00	100.00	预计无法收回
广东华思科金属科技有限公司	2,489,486.60	2,489,486.60	100.00	预计无法收回
河北拓邦建材贸易有限公司	7,344,457.09	7,344,457.09	100.00	预计无法收回
惠州市惠阳区淡水新八铝材店	2,770,863.90	2,770,863.90	100.00	预计无法收回

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
惠州市新八铝材有限公司	1,374,125.80	1,374,125.80	100.00	预计无法收回
深圳市宝航建设工程有限公司	16,841,135.87	16,841,135.87	100.00	预计无法收回
深圳市瑞华建设股份有限公司	12,913,370.55	12,913,370.55	100.00	预计无法收回
武汉翔龙建筑幕墙工程集团有限公司	1,834,166.11	1,834,166.11	100.00	预计无法收回
银川鼎远恒工贸有限公司	2,409,572.83	2,409,572.83	100.00	预计无法收回
长沙市广亚铝业有限公司	11,081,007.87	11,081,007.87	100.00	预计无法收回
重庆庆科商贸有限公司	12,640,856.28	6,320,428.14	50.00	预计部分无法收回
重庆庆恒商贸有限公司	5,005,550.70	2,502,775.35	50.00	预计部分无法收回
江西祥云光伏科技有限责任公司	1,400,692.90	1,400,692.90	100.00	预计无法收回
四川省广成铝业有限公司	525,591.16	525,591.16	100.00	预计无法收回
佛山市耀银美门窗有限公司	1,124,146.72	1,124,146.72	100.00	预计无法收回
Lidco NEW Pty Ltd	593,397.49	593,397.49	100.00	预计无法收回
广保金兴国际贸易公司	63,852.55	63,852.55	100.00	预计无法收回
潮阳科技园金刚石工具厂	929,377.69	929,377.69	100.00	预计无法收回
河源建源房地产开发公司	778,750.00	778,750.00	100.00	预计无法收回
泛江服装公司	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
中建八局装饰工程有限公司	7,382.21	7,382.21	100.00	预计无法收回
中国工商银行广州开发区支行	1,090,733.00	1,090,733.00	100.00	预计无法收回
广州开发区管理委员会	698,387.49	698,387.49	100.00	预计无法收回
合计	124,343,693.91	115,520,490.42	—	—

## (2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,036,031,403.12	84.14	31,080,942.02
1-2年	128,256,484.03	10.42	12,825,648.44
2-3年	62,347,187.82	5.06	12,469,437.56
3-4年	2,664,533.33	0.22	1,332,266.67
4-5年	563,092.48	0.05	450,473.98
5年以上	1,409,322.46	0.11	1,409,322.46
合 计	1,231,272,023.24	—	59,568,091.13

(续)

账 龄	期初余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,259,500,415.80	93.39	44,342,161.96
1-2年	80,852,792.74	5.99	8,085,351.31

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

账 龄	期初余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例 (%)	
2-3 年	4,882,539.36	0.36	975,214.27
3-4 年	685,367.08	0.05	342,683.54
4-5 年	1,698,906.86	0.13	910,408.82
5 年以上	1,064,089.22	0.08	1,064,089.22
合 计	1,348,684,111.06	—	55,719,909.12

## (3) 组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	561,205,299.60		
合 计	561,205,299.60	—	

(续)

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

## 3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	企业合并	
单项计提坏账准备的应收账款	104,771,404.54	10,749,085.88				115,520,490.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,719,909.12	3,848,182.01				59,568,091.13
合 计	160,491,313.66	14,597,267.89				175,088,581.55

4、本报告期实际核销的重要应收账款情况；无。

5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	预期信用损失
中建玖合发展集团有限公司	238,377,510.00	12.44	
广东境宇铝业有限公司	68,037,186.28	3.55	2,041,115.58
广州市黄埔区卫健局（方舱医院项目）	43,923,669.01	2.29	
科学城（广州）投资集团有限公司	42,344,000.00	2.21	
中建不二幕墙装饰有限公司	41,418,540.76	2.16	1,242,556.22
合计	434,100,906.05	22.65	3,283,671.80

6、本报告各期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7、本报告各期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

### （五）预付款项

1、预付款项按账龄分析列示如下：

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例 (%)	预期信用损失	金额	比例 (%)	预期信用损失
1 年以内	1,219,845,972.87	36.32		3,692,161,519.00	99.45	
1 至 2 年	16,253,794.26	0.48		2,918,297.75	0.08	
2 至 3 年（注）	2,115,163,539.72	62.97		9,561,194.05	0.26	
3 年以上	7,632,709.90	0.23	7,542,411.38	8,077,214.71	0.22	7,542,411.38
合计	3,358,896,016.75	—	7,542,411.38	3,712,718,225.51	—	7,542,411.38

注：期末账龄 2 至 3 年余额大于期初账龄 1 至 2 年余额，系由于本期发生非同一控制下合并广州市越新投资发展有限公司，其期末预付款项余额 2,113,592,315.54 元。

2、账龄 1 年以上且金额重大的预付款项：

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
广州市越新投资发展有限公司	广州市规划和自然资源局黄埔区分局（预付购地款）	2,112,025,484.00	2-3 年	项目地块尚未取得产权证书
合计		2,112,025,484.00	—	—

3、预付款项期末余额前 5 名客户列示如下：

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	预期信用损失
广州市规划和自然资源局黄埔区分局（预付购地款）	2,112,025,484.00	62.88	
科学城（广州）投资集团有限公司	404,733,659.41	12.05	
广州交易集团有限公司	300,000,000.00	8.93	
广州利量经贸有限公司	197,147,523.23	5.87	
广州市聚立新材料有限公司	119,800,000.00	3.57	
合计	3,133,706,666.64	93.30	

### （六）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	272,730,389.52	224,330,283.77

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
应收股利	537,652,420.38	438,122,675.81
其他应收款	11,174,838,232.19	9,209,551,903.34
合计	11,985,221,042.09	9,872,004,862.92

## 1、应收利息

## (1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款		97,110,909.24
委托贷款		
债券投资		
其他	272,730,389.52	127,219,374.53
合计	272,730,389.52	224,330,283.77

## (2) 重要逾期利息

本报告期不存在重要逾期利息。

## 2、应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	209,287,152.16	438,122,675.81	—	—
其中：(1) 广州峻森投资有限公司		312,145,963.48	尚未结算	否
(2) 科学城（广州）发展集团有限公司	125,000,000.00		尚未结算	否
(3) 广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	11,600,000.00		尚未结算	否
(4) 广州市知更城投资有限公司	32,060,313.42		尚未结算	否
(5) 广州开发区投资控股有限公司	40,626,838.74	125,976,712.33	尚未结算	否
账龄一年以上的应收股利	328,365,268.22		—	—
其中：(1) 广州峻森投资有限公司	202,388,555.89		尚未结算	否
(2) 广州开发区投资控股有限公司	125,976,712.33		尚未结算	否
合计	537,652,420.38	438,122,675.81	—	—

## 3、其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	4,956,464,640.91	5,689,359,576.19
1至2年	3,682,315,977.67	3,288,363,571.63
2至3年	2,558,938,503.57	44,297,674.04
3至4年	7,288,956.57	194,339,681.09
4至5年	3,481,768.58	480,518.28
5年以上	48,140,328.90	107,245,203.37
小计	11,256,630,176.20	9,324,086,224.60

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

账龄	期末余额	期初余额
减：预期信用损失	81,791,944.01	114,534,321.26
合计	11,174,838,232.19	9,209,551,903.34

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金押金类	95,474,375.13	37,640,914.49
备用金	182,916.43	982,480.38
代垫款	37,470,446.45	30,087,624.06
股权转让款	955,491,240.00	
往来款	9,291,712,351.98	9,035,089,983.19
其他	876,298,846.21	220,285,222.48
合计	11,256,630,176.20	9,324,086,224.60

## (3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	30,313,648.11		84,220,673.15	114,534,321.26
期初余额在本期	30,313,648.11		84,220,673.15	114,534,321.26
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	20,933,201.02		2,612,165.95	23,545,366.97
本期转回				
本期转销				
本期核销（正数填列）	17,077,056.30		40,809,697.11	57,886,753.41
其他变动（注）	1,599,009.19			1,599,009.19
期末余额	35,768,802.02		46,023,141.99	81,791,944.01

注：为本期非同一控制下合并广州市力鑫科技产业园有限公司和广州市星健星粤房地产有限公司于购买日的预期信用损失余额。

## (4) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州经济技术开发区贸易发展有限公司	借款	38,688,160.84	对方已注销工商	已按流程	是
深圳（广州市经济技术开发区）商发公司	借款	2,021,536.27	对方已注销工商	已按流程	是
广州经济技术开发区出口产品发展公司	借款	100,000.00	对方已注销工商	已按流程	是

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广保国际集团有限公司	其他	15,968,499.75	无法收回	已按流程	否
广州市宝穗贸易有限公司	其他	500,000.00	对方已吊销工商	已按流程	是
保税区国际投资发展有限公司	其他	67,376.00	对方已吊销工商	已按流程	否
开发区国投	其他	541,180.55	无法收回	已按流程	否
合计	—	57,886,753.41	—	—	—

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收账款合计的比例 (%)	预期信用损失
科学城（广州）投资集团有限公司	往来款	2,651,928,439.56	1 年以内、1-2 年	23.56	
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	往来款	1,907,916,960.64	1 年以内	16.95	
重庆凯德吉渝雄关置业有限公司	往来款	1,551,000,000.00	1-2 年、2-3 年	13.78	
广州合景控股集团有限公司	往来款	747,548,800.00	1 年以内、1-2 年	6.64	
中国建筑第八工程局有限公司	往来款	704,542,440.00	1 年以内	6.26	
合计	—	7,562,936,640.20	—	67.19	

(6) 本报告期不存在涉及政府补助的应收款项。

(7) 本报告期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

(8) 本报告期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

## (七) 存货

1、存货分项列示如下：

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	77,747,813.75		77,747,813.75
在产品	91,328,692.98		91,328,692.98
库存商品	272,599,310.89	363,673.17	272,235,637.72
开发产品	277,266,422.15		277,266,422.15
开发成本	33,728,495,983.59		33,728,495,983.59
其他	11,134,318.63		11,134,318.63
合计	34,458,572,541.99	363,673.17	34,458,208,868.82

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	100,417,477.30		100,417,477.30
在产品	87,868,629.20		87,868,629.20

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	385,875,844.72		385,875,844.72
开发产品	82,206,356.72		82,206,356.72
开发成本	23,846,279,351.67		23,846,279,351.67
其他	14,450,683.18		14,450,683.18
合 计	24,517,098,342.79		24,517,098,342.79

## 2、存货跌价准备

截止 2023 年 12 月 31 日，库存商品跌价准备计提 363,673.17 元，转回 0.00 元。

## 3、存货期末余额含有借款资本化金额情况

2023 年存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 1,047,807,060.21 元。

## (八) 合同资产

## 1、分类

类 别	期末余额			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
已完工未结算资产	2,579,993,484.98	100.00		
合 计	2,579,993,484.98	100.00		

(续)

类 别	期初余额			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
已完工未结算资产	1,146,431,604.84	100.00		
合 计	1,146,431,604.84	100.00		

## 2、按组合计提减值准备的合同资产：无。

## (九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	1,657,624,907.74	1,871,415,229.53
合计	1,657,624,907.74	1,871,415,229.53

## (十) 其他流动资产

项目	期末金额	期初余额
待认证、抵扣进项税	971,660,279.91	375,899,232.85
预交所得税	67,034,025.41	14,924,266.23
预交其他税费	88,776,748.42	32,138,654.80
银行理财产品		740,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末金额	期初余额
其他	360,333.69	741,568.39
合计	1,127,831,387.43	1,163,703,722.27

**(十一) 长期应收款**

## 1、长期应收款分类披露

项目	期末余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款	541,304,145.98	765,722.73	540,538,423.25	6.81%-18.54%
九龙新城安置房标段三项目	952,772,393.12		952,772,393.12	4.65%
合计	1,494,076,539.10	765,722.73	1,493,310,816.37	—

(续)

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

## 2、减值准备计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	334,330.80			334,330.80
期初长期应收款账面余额在本期：	334,330.80			334,330.80
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	274,697.87			274,697.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	156,694.06			156,694.06
期末余额	765,722.73			765,722.73

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

(十二) 长期股权投资

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
<b>一、合营企业</b>	<b>2,511,544,472.80</b>	<b>1,720,812,573.34</b>	<b>52,428,500.00</b>		<b>249,086,873.85</b>		<b>50,171,295.17</b>	<b>688,921,680.28</b>	<b>2,681,878,532.30</b>	<b>50,000.00</b>	
捷创（广州）投资运营有限公司	858,374,300.00	900,413,056.64			27,654,051.24			-42,038,756.64	866,028,351.24		
广州市全盛置业发展有限公司	131,044,000.00	128,922,827.42			-4,596,587.51			-124,326,238.61			
广州元洋置业有限公司	251,120,400.00	151,935,210.89	58,428,600.00		-4,469,385.35				245,894,421.54		
华南产业园运营（广州）有限公司	200,000.00	197,668.92			19,463.74				217,132.66		
知识城（广州）城市运营管理有限公司	450,000.00	450,000.00			-13,111.74				436,888.26		
广州市知更城投资有限公司	4,900,000.00	3,890,373.06			-195,627.20				3,694,745.86		
广州知程源合伙企业（有限合伙）	266,793,930.00	254,927,475.34			-8,017.28				254,919,458.06		
广州知康（广州）科技有限公司	50,000,000.00	42,949,747.39			-12,521,412.66				30,428,334.73		
广州市增城石化产品贸易有限公司	50,000.00	50,000.00							50,000.00		
广州知识城腾飞科技开发有限公司	272,000,000.00	187,076,283.66			235,130,266.63				422,206,550.29		
广州市健通房地产开发有限公司	201,714,500.00				1,228,066.16				255,417,066.24		
广州市绿庭芳房地产发展有限公司	272,552,575.50				4,580,545.27				322,007,146.40		
广州市新冷源房地产开发有限公司	177,934,256.00				1,928,502.77				229,586,656.08		
广州新桥教育投资有限公司	24,000,000.00		4,000,000.00		342,150.88				18,965,661.76		
<b>二、联营企业</b>	<b>4,822,400,498.95</b>	<b>4,195,373,075.65</b>	<b>991,422,206.15</b>	<b>449,331,330.51</b>	<b>129,113,576.96</b>		<b>48,078,512.00</b>	<b>-1,065,284,574.73</b>	<b>3,769,899,750.46</b>	<b>4,735,531.72</b>	
珠海知识城运营（广东）有限公司	5,000,000.00	4,735,475.64			56.08				4,735,531.72		
知识城智光旭运（广州）综合能源投资有限公司	24,000,000.00	24,001,701.72			5,745.23				24,007,446.95		

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润				其他
广州科创投资开发有限公司	1,380,000,000.00	1,380,072,750.57			-36,532.47					1,380,035,918.20		
碧湖光驱（广州）集团有限公司	125,750,000.00	112,363,365.91			-14,999,257.40		48,478,512.00			145,892,220.51		
黄埔投融（广州）技术有限公司	73,050,000.00	40,457,044.35	30,000,000.00		-4,122,906.78					66,344,137.57		
知识田字塔（广州）置业有限公司	13,800,000.00	4,500,000.00	15,300,000.00		-686,943.00					13,113,057.00		
广州穗胜房地产开发有限公司	87,500,000.00	86,664,192.80			-464,435.25					86,199,757.55		
广州百普生物制药有限公司	140,000,000.00	131,366,250.50			8,513,745.50				-140,000,000.00			
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	260,770,000.00	68,770,000.00	192,000,000.00		3,341,846.81					264,111,846.81		
知识城（广州）供应链服务有限公司	13,219,302.05		13,219,302.05							13,219,302.05		
广州市建筑设计技术咨询有限公司	33,000,000.00		33,000,000.00		2,474,659.95					35,474,659.95		
广州市弘森房地产开发有限公司	572,214,253.00		572,214,253.00							572,214,253.00		
知识城（广州）设计装饰工程有限公司	2,000,000.00	1,935,871.74			-262,523.36					1,673,248.36		
广州作蓝色概念科技有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		17,852.24					2,017,852.24		
广州市越新投资发展有限公司	450,000,000.00	449,931,330.91		449,931,330.91								
广州德新建投资有限公司	9,000,000.00	8,334,457.51			1,035.81					8,335,503.42		
广州知识城置业发展有限公司	260,000,000.00	147,352,705.31			137,754,872.14					285,107,577.45		
广州宝德汽车有限公司	205,800,000.00	205,514,973.00			-235,308.02					205,279,664.98		
广州智坤科技有限公司	135,366,900.00	100,766,053.11	35,525,000.00		135,254.03					135,427,307.14		
黄埔智算（广州）有限公司	41,590,000.00		41,590,000.00		-5,533,021.30					35,946,978.70		
广州粤知科技有限公司	15,703,731.10		15,703,731.10		-1,655.23					15,701,874.87		
金石湾（广州）科技创新有限公司	200,000.00		200,000.00		-30.95					199,969.04		

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
广州知识城市更新有限公司	1,000,000.00										
广州知识城合创城市更新投资有限公司	2,600,000.00	2,475,587.67			-105,238.00						2,368,348.67
广州知识城汇城股权投资有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00								40,000,000.00
广州市宝德贸易有限公司	300,000.00	300,000.00									300,000.00
穗港城投资（广州）有限公司	4,000,000.00	1,693,841.84			-23,443.63						1,669,398.21
广州市煜源房地产开发有限公司	201,714,500.00	255,417,096.24								-255,417,096.24	
广州市祺庭芳房地产开发有限公司	272,532,576.80	319,354,553.21								-319,354,553.21	
广州市康冷岸房地产有限公司	177,534,268.00	275,901,486.40								-275,901,486.40	
广州市良坤房地产开发有限公司	85,098,465.00	222,120,560.98			481,245.89						222,601,806.87
广州市启日房地产开发有限公司	124,534,000.00	306,696,023.13			3,982,715.78					140,079,682.86	170,599,075.25
广州新桥教育投资有限公司	24,000,000.00	14,613,530.88								-14,613,530.88	
中新（广州）能源服务有限公司	2,000,000.00	1,636,626.66			-474,575.13						1,161,254.53
广州力客中原创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	1,807,972.37	200,000.00		-200,228.86						1,807,943.51
广州科宏星城投资发展有限公司	480,000.00		480,000.00		-480,000.00						
广西广银商务有限公司	22,500,000.00	22,500,000.00									22,500,000.00
合计	7,333,964,951.75	5,915,185,748.99	1,053,850,886.15	449,311,330.54	378,200,450.81	48,478,512.00	150,250,957.83	-305,354,956.45	6,450,168,312.76	4,735,531.72	27,585,531.72

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

(十三) 其他权益工具投资

项目	投资成本	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广西广银铝业有限公司	70,500,000.00					70,500,000.00		不满足交易性权益工具的条件	
广州百佳永辉超市有限公司	7,232,267.17					7,232,267.17		不满足交易性权益工具的条件	
广州百吉生物制药有限公司	140,000,000.00		140,000,000.00					不满足交易性权益工具的条件	
合计	217,732,267.17		140,000,000.00			77,732,267.17			

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（十四）其他非流动金融资产**

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,768,345,533.81	5,192,748,750.73
其中：债务工具投资		
权益工具投资	6,768,345,533.81	5,192,748,750.73
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合计	6,768,345,533.81	5,192,748,750.73

**（十五）投资性房地产**

## 1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			公允价值变动损益
		购置	自用房地产或存货转入	其他增加	
一、成本合计	4,646,632,744.32	143,422,633.05	7,031,598,595.99		—
其中：1.房屋、建筑物	4,646,632,744.32	143,422,633.05	7,031,598,595.99		—
2.土地使用权					—
二、公允价值变动合计	3,289,334,453.90		610,906,664.57		-53,252,309.46
其中：1.房屋、建筑物	3,289,334,453.90		610,906,664.57		-53,252,309.46
2.土地使用权					
三、投资性房地产账面价值合计	7,935,967,198.22	143,422,633.05	7,642,505,260.56		-53,252,309.46
其中：1.房屋、建筑物	7,935,967,198.22	143,422,633.05	7,642,505,260.56		-53,252,309.46
2.土地使用权					

(续)

项目	本期减少			期末公允价值
	处置	转为自用房地产	其他转出	
一、成本合计	163,894,316.71			11,657,759,656.65
其中：1.房屋、建筑物	163,894,316.71			11,657,759,656.65
2.土地使用权				
二、公允价值变动合计	106,813,108.07			3,740,175,700.94
其中：1.房屋、建筑物	106,813,108.07			3,740,175,700.94
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面价值合计	270,707,424.78			15,397,935,357.59
其中：1.房屋、建筑物	270,707,424.78			15,397,935,357.59

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	本期减少			期末公允价值
	处置	转为自用房地产	其他转出	
2.土地使用权				

注 1：期末投资性房地产公允价值确认依据为广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司出具的粤腾业报(24)ZC1-QT0401892A 号评估报告。

注 2：本公司之下属子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司、广州市力鑫科技产业园有限公司、广州钜富创业服务有限公司和广州市星健星粤房地产有限公司持有的物业项目于本期完工，根据持有意图将其转换为投资性房地产并按公允价值计量模式核算，于转换日的增值额计入其他综合收益。

2、本公司及下属子公司存在部分房屋建筑物尚未取得产权证的情形，具体如下：

序号	坐落	权属人	产权文件	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	广州经济技术开发区志诚大道海关办公楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《报建审核意见书》	4,064.00
2	广州经济技术开发区志诚大道海关货验楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《报建审核意见书》	4,513.00
3	广州开发区青年路 7 号 1403 房、1404 房、1405 房和 1504 房	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	431.03
4	广州经济技术开发区青年路 32 号首层	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	200
5	广州开发区金碧路 17 号 603 房	知识城(广州)投资集团有限公司	《广州市房地产权属证明书》	81.52
6	东山区(现越秀区)淘金坑永泰路 15 号 101 房	广州经济技术开发区商业服务总公司	《广州市房地产权属证明书》	76
7	越秀区东风西路 142 号南油大厦 11 楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	742.52
8	广州市麓景路 7 号市老干中心东侧 5-6 楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	1,028.68
9	广州天河加拿大花园东侧棠雅苑 B 座 1 梯 402 室	广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	《棠雅苑住宅小区公寓认购书》	69.62
10	广州经济技术开发区志诚大道 302 号第 5 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,608.82
11	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 6-13 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	8,171.56
12	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 14 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,514.04
13	广州经济技术开发区开发大道 777 号(融汇大厦附楼)	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	2,593.10
14	广州开发区东区春晖六街 11 号 201 房	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,515.55
15	开发区金碧路 89 号之一	广州经济技术开发区服务贸易公司	《广州市房地产权属证明书》	39.4
16	开发区金碧路 93 号之一	广州经济技术开发区服务贸易公司	《广州市房地产权属证明书》	44.02
17	广州经济技术开发区永和经济区来安四街 41 号 2-9 层 01-04 房(除 801、802、804)	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》	1,934.92
18	广州经济技术开发区永和经济区来安四街 43 号 301-601、202-602、203-303	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》	772.01

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

序号	坐落	权属人	产权文件	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
19	广州经济技术开发区永和经济开发区来安四街 69、61、63、65、67、71 号	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》	476.79
20	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 15 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,514.04

**(十六) 固定资产**

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,072,247,023.74	2,725,040,202.01
固定资产清理	67,214,005.34	38,523,384.08
合计	3,139,461,029.08	2,763,563,586.09

## 1、固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	其他设备	合计
<b>一、账面原值：</b>					
1. 期初余额	2,250,946,769.29	686,537,536.74	32,603,102.16	641,546,820.47	3,611,634,228.66
2. 本期增加金额	408,272,541.95	32,844,801.62	1,799,763.75	295,264,381.77	738,181,489.09
(1) 购置	15,251,852.99	12,108,317.57	1,799,763.75	17,708,977.62	46,868,911.93
(2) 在建工程转入	15,657,305.76	20,736,484.05		5,621,885.87	42,015,675.68
(3) 企业合并转入				32,405.77	32,405.77
(4) 资产类别重分类					
(5) 投资性房地产转入					
(6) 存货转入	377,363,383.20			271,901,112.51	649,264,495.71
3. 本期减少金额	1,948,449.72	50,816,791.58	6,729,962.37	159,066,274.52	218,561,478.19
(1) 处置或报废	528,045.56	50,400,862.38	6,729,962.37	159,066,274.52	216,725,144.83
(2) 出售子公司转出					
(3) 企业合并减少					
(4) 转出至投资性房地产及转出改造	1,420,404.16	415,929.20			1,836,333.36
(5) 其他转出					
4. 期末余额	2,657,270,861.52	668,565,546.78	27,672,903.54	777,744,927.72	4,131,254,239.56
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额	249,753,630.90	456,306,380.53	24,863,543.64	132,308,670.66	863,232,225.73
2. 本期增加金额	74,977,467.08	48,499,567.15	3,738,299.60	99,872,648.34	227,087,982.17
(1) 计提	74,977,467.08	48,499,567.15	3,738,299.60	99,854,601.23	227,069,935.06
(2) 企业合并转入				18,047.11	18,047.11
(3) 投资性房地产转入					
(4) 资产类别重分类					
3. 本期减少金额	1,486,047.50	31,153,795.67	7,438,324.50	14,596,625.33	54,674,793.00
(1) 处置或报废	220,879.19	31,134,039.05	7,438,324.50	1,387,432.55	40,180,675.29

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	其他设备	合计
(2) 出售子公司转出					
(3) 转出至投资性房地产及转出改造	1,265,168.31	19,756.62			1,284,924.93
(4) 其他转出				13,209,192.78	13,209,192.78
4. 期末余额	323,245,050.48	473,652,152.01	21,163,518.74	217,584,693.67	1,035,045,414.90
<b>三、减值准备</b>					
1. 期初余额	15,976,248.66	7,131,919.08		253,633.18	23,361,800.92
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	15,976,248.66	7,131,919.08		253,633.18	23,361,800.92
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	2,318,049,562.38	187,781,475.69	6,509,384.80	559,906,600.67	3,072,247,023.74
2. 期初账面价值	1,985,216,889.73	223,099,237.13	7,739,558.52	508,984,516.63	2,725,040,202.01

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

本报告期内公司不存在暂时闲置的固定资产情况。

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
房屋及建筑物	573,249,068.71	572,995,984.66
合计	573,249,068.71	572,995,984.66

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司名下位于深圳市龙岗区龙岗镇双南大道宅基地上 8 层楼房产、位于广州市开发区锦绣路 3 号碧华楼东侧办公楼以及位于广州市黄埔区汇星路 1 号百丰汇广场部分房产，由于历史遗留问题，至今无法办理产权证，账面价值 11,680,507.13 元。

## 2、固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值
机器设备	4,029,175.17	659,288.38
收回出租的铝模板	53,698,741.89	32,510,204.51
收回出租的铝爬架	9,486,088.28	5,353,891.19
合计	67,214,005.34	38,523,384.08

## (十七) 在建工程

## 1、在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国际会议中心项目	637,773,485.45		637,773,485.45	264,150,000.00		264,150,000.00
广州萝岗摩方	586,485,762.19		586,485,762.19			

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
穗港澳出入境大楼项目	441,863,463.81		441,863,463.81	440,129,059.27		440,129,059.27
一路三水工程	179,761,565.12		179,761,565.12	173,358,620.79		173,358,620.79
CPPQ-A4-6 地块艺术馆项目（许钦松美术馆）	25,773,239.60		25,773,239.60			
知城九龙坊	15,942,125.18		15,942,125.18			
广亚铝业在建项目	13,615,819.14		13,615,819.14	6,974,475.97		6,974,475.97
农业装备产业园	13,490,678.01		13,490,678.01			
永庄岭研学基地项目				46,637,976.65		46,637,976.65
钜富创业中心				741,236,272.56		741,236,272.56
腾飞园 B9 栋人才公寓				14,688,014.67		14,688,014.67
越下院土港				37,411,911.42		37,411,911.42
美食街和研学少年宫升级改造				5,609,295.89		5,609,295.89
出口加工区跨境电商商务中心项目	1,136,109.53	1,136,109.53		1,136,109.53	1,136,109.53	
石油码头	82,558.31	82,558.31		82,558.31	82,558.31	
其他项目	53,053,099.30		53,053,099.30	39,352,484.82		39,352,484.82
合计	1,968,977,905.64	1,218,667.84	1,967,759,237.80	1,770,766,779.88	1,218,667.84	1,769,548,112.04

## (2) 重大在建工程增减变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额
国际会议中心项目	3,263,560,000.00	264,150,000.00	373,623,485.45			637,773,485.45
广州萝岗摩方	760,000,000.00		586,485,762.19			586,485,762.19
穗港澳出入境大楼项目	526,938,600.00	440,129,059.27	1,734,404.54			441,863,463.81
一路三水工程	150,000,000.00	173,358,620.79	6,402,944.33			179,761,565.12
CPPQ-A4-6 地块艺术馆项目（许钦松美术馆）	510,374,400.00		25,773,239.60			25,773,239.60
知城九龙坊	67,500,000.00		15,942,125.18			15,942,125.18
农业装备产业园	409,570,000.00		13,490,678.01			13,490,678.01
永庄岭研学基地项目（注）	71,687,269.98	46,637,976.65	12,783,735.55		59,421,712.20	
钜富创业中心（注）	1,107,002,200.00	741,236,272.56	167,201,262.62		908,437,535.18	
越下院土港（注）	74,000,000.00	37,411,911.42	19,357,094.68		56,769,006.10	
合计	6,940,632,469.98	1,702,923,840.60	1,222,794,732.15		1,024,628,263.48	1,901,090,319.36

(续)

工程项目名称	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
国际会议中心项目	19.54	19.54				自有加贷款
广州萝岗摩方	77.17	77.17	63,219,774.93	4,255,107.50	0.73	银行借款
穗港澳出入境大楼项目	83.65	83.65				集团划拨资金
一路三水工程	119.84	99.00				财政资金

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

工程项目名称	工程投入占 预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计 金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
CPPQ-A4-6 地块艺术馆 项目（许钦松美术馆）	5.05	5.05				集团借款和银行借款
知城九龙坊	23.62	23.62				集团划拨资金
农业装备产业园	3.29	3.29				集团借款
永庄岭研学基地项目 (注)	82.89	100.00				集团借款
钜富创业中心(注)	82.06	100.00	17,233,599.07	2,319,475.47	1.39	集团借款和银行借款
逕下院士港(注)	76.71	100.00	2,217,394.52	2,217,394.52	11.46	集团借款
合计	—	—	82,670,768.52	8,791,977.49	—	—

注：永庄岭研学基地项目和逕下院士港于本期完工后转入长期待摊费用；钜富创业中心于本期完工后转入投资性房地产。

(3) 本期计提在建工程减值准备情况：无。

#### (十八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地	其他	合计
一、账面原值				
1、期初余额	114,391,355.59	48,032,521.55		162,423,877.14
2、本年增加金额	83,520,526.65	1,933,567.41		85,454,094.06
(1) 本期新租入	83,520,526.65	1,933,567.41		85,454,094.06
(2) 企业合并转入				
3、本年减少金额				
4、期末余额	197,911,882.24	49,966,088.96		247,877,971.20
二、累计折旧				
1、期初余额	8,294,773.70	3,637,410.21		11,932,183.91
2、本年增加金额	27,281,743.53	2,290,102.97		29,571,846.50
(1) 计提	27,281,743.53	2,290,102.97		29,571,846.50
(2) 企业合并转入				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额	35,576,517.23	5,927,513.18		41,504,030.41
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	162,335,365.01	44,038,575.78		206,373,940.79

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	房屋及建筑物	土地	其他	合计
2、期初账面价值	106,096,581.89	44,395,111.34		150,491,693.23

**(十九) 无形资产**

## 1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	1,029,672,358.74	16,697,454.06	212,875,878.10	1,259,245,690.90
2.本期增加金额	148,671,111.11	7,439,352.68	167,547,059.19	323,657,522.98
(1) 购置	90,632,471.11	4,914,624.75	162,203,773.58	257,750,869.44
(2) 由投资性房地产转入				
(3) 企业合并增加	58,038,640.00			58,038,640.00
(4) 其他		2,524,727.93	5,343,285.61	7,868,013.54
3.本期减少金额	91,397,107.88			91,397,107.88
(1) 处置				
(2) 企业合并减少				
(3) 其他	91,397,107.88			91,397,107.88
4.期末余额	1,086,946,361.97	24,136,806.74	380,422,937.29	1,491,506,106.00
<b>二、累计摊销</b>				
1.期初余额	80,533,754.41	11,623,453.24	20,898,038.01	113,055,245.66
2.本期增加金额	36,721,646.21	-6,345,005.82	46,155,430.81	76,532,071.20
(1) 计提	31,213,034.21	-6,345,005.82	46,155,430.81	71,023,459.20
(2) 企业合并增加	5,508,612.00			5,508,612.00
3.本期减少金额	6,600,299.26			6,600,299.26
(1) 处置				
(2) 企业合并减少				
(3) 其他	6,600,299.26			6,600,299.26
4.期末余额	110,655,101.36	5,278,447.42	67,053,468.82	182,987,017.60
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值	976,291,260.61	18,858,359.32	313,369,468.47	1,308,519,088.40
2.期初账面价值	949,138,604.33	5,074,000.82	191,977,840.09	1,146,190,445.24

## 2、未办妥产权证书的土地使用权情况

报告期内本公司不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**(二十) 开发支出**

项目	期初余额	本期增加		本期转出数			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	计入当期损益	其他	
知心乐购电商平台	376,896.06			376,896.06			
园区智能化运营系统（物管、招商、资管）	1,562,383.01	585,448.86		2,147,831.87			
广亚铝模铝模板设计	5,284,993.52	5,131,391.61		5,343,285.61	5,073,099.52		
合计	7,224,272.59	5,716,840.47		7,868,013.54	5,073,099.52		

**(二十一) 商誉****1、商誉账面原值**

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州知城商业管理有限公司	5,000,528.50			5,000,528.50
知城（广州）建设管理有限公司	154,643.60			154,643.60
广亚铝业有限公司	1,435,623,980.19			1,435,623,980.19
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	70,832,605.71			70,832,605.71
知城（广州）建设工程有限公司	880,000.00			880,000.00
广州市力鑫科技产业园有限公司		7,681,694.02		7,681,694.02
广州市全盛置业发展有限公司		7,385,359.86		7,385,359.86
合计	1,512,491,758.00	15,067,053.88		1,527,558,811.88

**2、商誉减值准备**

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广亚铝业有限公司	34,246,311.71	40,979,826.35		75,226,138.06
合计	34,246,311.71	40,979,826.35		75,226,138.06

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算广亚铝业有限公司资产组的可收回金额，未来现金流现值所采用的税前折现率为 12.85%（上期：13.25%），已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期对广亚铝业有限公司商誉计提减值损失 40,979,826.35 元（上期：34,246,311.71 元）。

**(二十二) 长期待摊费用**

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修费	141,129,932.36	180,384,483.21	33,480,820.14		288,033,595.43
其他	32,046,106.27	37,339,771.38	8,399,932.10		60,985,945.55
合计	173,176,038.63	217,724,254.59	41,880,752.24		349,019,540.98

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

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	842,681,007.40	3,445,018,692.50	928,396,566.74	3,813,977,938.78
资产减值准备	80,942,822.46	381,322,885.26	73,380,093.82	346,012,059.19
可抵扣亏损	175,063,072.66	709,525,467.21	281,756,398.64	1,174,925,582.06
递延收益	13,413,131.39	53,652,525.57	13,768,136.00	55,072,544.01
应付职工薪酬	268,306.97	1,073,227.88		
内部交易未实现利润	458,562,386.55	1,834,249,546.20	485,961,521.84	1,943,846,087.76
房地产销售预计利润	57,142,285.70	228,569,142.79	11,948,048.35	47,792,193.40
投资性房地产公允价值变动	94,301.69	416,532.05		
预提费用	1,263,329.57	5,053,318.29	21,562,036.23	86,248,144.92
租赁负债	55,931,370.41	231,156,047.25	39,190,048.52	156,760,194.08
资产评估减值			830,283.34	3,321,133.36
二、递延所得税负债	1,478,799,667.31	6,097,299,335.92	1,223,715,366.93	4,690,375,087.37
使用权资产	49,974,243.81	206,373,940.79	37,622,923.31	150,491,693.24
交易性金融工具、衍生金融工 具的估值	22,314,314.97	89,257,259.86		
投资性房地产公允价值变动	935,148,058.27	3,740,592,232.99	825,944,731.27	3,303,778,925.07
非同一控制企业合并资产评估 增值	468,972,827.55	2,051,515,011.43	346,449,416.15	1,181,311,284.28
折旧摊销时间性差异	2,390,222.71	9,560,890.85		
会计与税法确认收入的时间差 引起的递延所得税负债			13,698,296.20	54,793,184.78

## 2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	131,072,947.22	129,688,999.14
可抵扣亏损	1,183,916,892.61	245,263,327.70
合计	1,314,989,839.83	374,952,326.84

## 3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023 年度		1,956.29	
2024 年度	194,595,873.61	53,621.32	
2025 年度	254,868,485.60	4,121,704.69	
2026 年度	90,485,580.20	91,178,401.47	
2027 年度	199,070,064.75	135,808,926.41	
2028 年度	363,272,747.80		
2029 年度			
2030 年度			
2031 年度			

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

年份	期末余额	期初余额	备注
2032 年度			
2033 年度	66,900,990.01		
长期	14,723,150.64	14,098,717.52	
合计	1,183,916,892.61	245,263,327.70	

**（二十四）其他非流动资产**

类别及内容	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	88,524,274.04	45,739,432.74
预付工程及设备款	691,673.00	4,653,983.98
维修款	27,012,834.89	21,841,209.99
其他	10,187,438.53	35,491,533.47
预付股权收购款		50,000,000.00
定期存款	115,903,750.00	
合计	242,319,970.46	157,726,160.18

**（二十五）短期借款**

## 1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		524,726,520.97
抵押借款	489,721,967.92	746,053,027.35
保证借款	2,372,004,692.47	2,024,744,599.85
信用借款	16,244,082,236.12	13,011,808,791.48
票据贴现	421,965,217.28	237,935,433.61
合计	19,527,774,113.79	16,545,266,373.26

(1) 质押借款明细列示：无

(2) 抵押借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山分行	2023-2-13	2024-2-14	6,452,519.00
广亚铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山分行	2023-2-10	2024-2-9	8,001,321.00
广亚铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山分行	2023-2-16	2024-2-15	60,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2023-5-25	2024-5-24	35,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2023-5-31	2024-5-30	30,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-3-23	2024-3-22	20,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-3-24	2024-3-1	4,200,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-3-24	2024-3-1	17,800,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-5-29	2024-5-28	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-5-11	2024-5-10	14,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-6-7	2024-6-6	14,200,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-6-8	2024-6-6	6,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-6-28	2024-6-25	14,600,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-7-3	2024-7-2	18,400,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-7-22	2024-7-21	26,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-7-22	2024-7-21	38,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行股份有限公司南海松岗支行	2023-9-7	2024-9-5	19,100,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2023-12-18	2024-12-17	50,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2023-5-24	2024-5-24	20,024,444.44
广亚（广东）铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2023-5-25	2024-5-25	30,036,666.67
佛山市广亚铝模科技有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-11-27	2024-11-26	10,000,000.00
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-11-27	2024-11-26	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-7-21	2024-1-18	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-7-21	2024-1-18	10,000,000.00
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-7-21	2024-1-18	2,907,016.81
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-9-1	2024-2-28	5,000,000.00
合计	—	—	—	489,721,967.92

## (3) 保证借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2023-10-26	2024-10-26	49,900,000.00
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-6-29	2024-6-28	150,000,000.00
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-6-30	2024-6-3	100,000,000.00
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-9-7	2024-9-6	350,000,000.00
广亚铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-6-7	2024-6-6	140,000,000.00
广亚铝业有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-6-19	2024-6-19	100,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-15	2024-6-14	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-15	2024-6-14	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-15	2024-6-14	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-16	2024-6-15	40,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-16	2024-6-15	40,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-16	2024-6-15	40,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2023-6-19	2024-6-18	40,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-1-17	2024-1-16	200,238.33

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-1-17	2024-1-16	100,122,216.12
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-2-3	2024-2-2	7,239,112.08
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-2-6	2024-2-5	17,391,499.62
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-2-7	2024-2-6	2,858,716.01
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-2-9	2024-2-8	2,822,779.30
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-2-14	2024-2-13	29,759,392.99
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-12-25	2024-12-24	49,967,087.78
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-12-25	2024-12-24	49,967,087.78
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-12-26	2024-12-25	49,967,087.78
广亚（广东）铝业有限公司	东莞银行股份有限公司佛山分行	2023-12-27	2024-12-26	49,967,087.78
广亚（广东）铝业有限公司	珠海华润银行股份有限公司佛山分行	2023-4-28	2024-4-28	100,086,984.38
广亚（广东）铝业有限公司	珠海华润银行股份有限公司佛山分行	2023-4-28	2024-4-28	60,088,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	广州农村商业银行股份有限公司佛山分行	2024-11-14	2024-9-7	200,238,333.33
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-4-23	2024-4-23	9,570,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-4-26	2024-4-26	10,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-5-15	2024-5-15	50,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-6-20	2024-5-30	15,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	交通银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-6-21	2024-5-30	10,000,000.00
佛山市广亚铝模科技有限公司	珠海华润银行股份有限公司佛山分行	2023-4-28	2024-4-28	30,000,000.00
佛山市广亚铝模科技有限公司	九江银行股份有限公司广东自贸试验区南沙支行	2023-8-4	2024-8-3	45,000,000.00
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	华夏银行股份有限公司广州新塘支行	2023-6-30	2024-6-30	80,000,000.00
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-8-18	2024-8-16	250,086,666.67
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-1-13	2024-1-10	2,748,652.52
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2023-2-2	2024-2-10	19,023,750.00
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2023-9-28	2024-9-27	50,000,000.00
合计	—	—	—	2,372,004,692.47

(4) 信用借款明细列示:

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-4-26	2024-4-25	102,130,900.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-5-19	2024-5-11	260,333,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-7-7	2024-4-7	300,375,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-4-26	2024-4-25	498,639,100.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-7-26	2024-4-26	300,375,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-8-15	2024-4-15	95,119,013.89
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-6-28	2024-6-27	400,513,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-8-29	2024-4-29	100,125,277.78
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-3-20	2024-3-19	210,269,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司	2023-3-21	2024-3-20	230,295,166.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区东区支行	2023-4-7	2024-4-6	300,366,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区东区支行	2023-4-20	2024-4-19	300,357,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区东区支行	2023-3-15	2024-3-13	200,244,444.44
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区东区支行	2023-12-5	2024-12-4	190,226,416.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区东区支行	2023-6-20	2024-6-19	300,357,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区东区支行	2023-12-28	2024-12-27	300,130,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司广州分行	2023-1-31	2024-1-31	450,577,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司广州分行	2023-9-27	2024-9-26	300,366,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-11-15	2024-5-15	400,501,111.11
知识城（广州）投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2023-11-20	2024-9-17	120,150,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2023-11-29	2024-11-29	180,225,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2023-9-14	2024-9-13	184,238,944.44
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2023-11-9	2024-11-8	198,257,125.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2023-6-16	2024-6-15	300,398,750.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广发银行股份有限公司广州开发区支行	2023-4-28	2024-4-27	37,048,387.78
知识城（广州）投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州分行	2023-5-30	2024-5-29	355,455,583.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-12-15	2024-12-15	500,631,354.17
知识城（广州）投资集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-6-14	2024-6-13	350,427,777.78

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	中国银行股份有限公司广州中新知识城腾飞园支行	2023-3-7	2024-3-7	500,595,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2023-12-27	2024-3-27	100,128,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2023-12-28	2024-3-28	851,116,805.56
知识城（广州）投资集团有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2023-2-10	2024-2-9	200,256,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2023-10-31	2024-10-30	150,184,822.92
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2023-10-23	2024-1-18	250,308,038.19
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2023-12-13	2024-12-12	200,252,541.67
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2023-1-12	2024-1-11	350,441,947.92
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司	2023-7-6	2024-1-6	200,265,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司	2023-10-25	2024-4-24	300,389,583.33
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2023-3-28	2024-3-28	300,398,750.00
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2023-6-16	2024-6-16	383,509,070.83
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2023-5-30	2024-5-30	333,442,612.50
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2023-8-16	2024-8-15	93,123,612.50
知识城（广州）投资集团有限公司	华商银行广州分行	2023-12-11	2024-6-10	200,265,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	华商银行广州分行	2023-12-11	2024-6-10	100,132,916.67
知识城（广州）投资集团有限公司	韩亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-8-31	2024-8-30	200,256,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2023-12-21	2024-12-20	200,256,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2023-9-7	2024-9-6	298,864,833.33
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-12-20	2024-12-19	8,173,288.94
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-12-20	2024-12-19	2,100,459.58
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-12-19	2024-12-18	10,432,950.46
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-12-19	2024-12-18	8,680,212.47
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-1-17	2024-1-16	53,060,729.17
知识城（广州）投资集团有限公司	大丰银行股份有限公司广州分行	2023-12-7	2024-12-5	300,394,166.67
知识城（广州）投资集团有限公司	长沙银行股份有限公司广州分行	2023-3-2	2024-3-1	100,135,972.22
知识城（广州）投资集团有限公司	长沙银行股份有限公司广州分行	2023-3-9	2024-3-8	400,543,888.89
知识城（广州）投资集团有限公司	广东南粤银行股份有限公司广州分行	2023-3-10	2024-3-9	300,398,750.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	北京银行股份有限公司深圳光明支行	2023-4-28	2024-4-27	250,332,291.67
知识城（广州）投资集团有限公司	上海银行股份有限公司深圳光明支行	2023-9-6	2024-9-5	100,113,055.56
知识城（广州）投资集团有限公司	新韩银行（中国）有限公司深圳分行	2023-11-3	2024-11-3	100,123,750.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区支行	2023-12-31	2024-6-30	150,174,166.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区支行	2023-12-19	2024-6-18	300,348,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区支行	2023-1-18	2024-1-18	200,238,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区支行	2023-9-22	2024-3-22	300,348,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区支行	2023-3-22	2024-3-21	250,297,916.67
知识城（广州）建设开发集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司	2023-9-27	2024-9-27	50,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-6-26	2024-6-25	50,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-6-26	2024-6-25	50,000,000.00
广亚（广东）铝业有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	2023-6-26	2024-6-25	50,000,000.00
中新广州知识城投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-12-18	2024-12-17	115,668,383.49
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行股份有限公司广州开发区支行	2023-7-14	2024-7-14	54,760,061.47
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-30	2024-5-30	35,040,959.73
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行股份有限公司广州开发区支行	2023-10-16	2024-10-16	18,258,865.41
中新广州知识城投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州芳村支行	2023-9-20	2024-9-18	15,466,152.41
中新广州知识城投资开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州西关支行	2023-9-20	2024-9-20	143,238,310.42
中新广州知识城投资开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州西关支行	2023-12-22	2024-12-22	6,919,152.12
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2023-4-13	2024-4-13	25,482,452.77
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2023-9-20	2024-9-20	19,020,744.20
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	华润银行广州开发区支行	2023-9-8	2024-9-8	92,000,000.00
合计	—	—	—	16,244,082,236.12

2、本报告各期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

#### （二十六）应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	631,250,000.00	292,500,000.00
银行承兑汇票	1,167,215,520.95	1,107,500,000.00
合计	1,798,465,520.95	1,400,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

本报告期末到期未付的应付票据期末汇总金额 0.00 元。

**（二十七）应付账款**

## 1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	4,263,710,114.04	1,230,511,032.30
1-2年	441,630,225.67	348,398,931.57
2-3年	314,911,106.37	10,770,346.31
3年以上	97,361,977.94	100,016,232.65
合计	5,117,613,424.02	1,689,696,542.83

## 2、账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
凯科星贸暂估工程款	208,344,048.31	尚未结算
科学城（广州）国际贸易有限公司	124,630,083.39	尚未结算
中新广州知识城投资开发有限公司预提费用	84,173,274.16	尚未结算
广东珠源建设工程有限公司	66,424,254.98	尚未结算
广东建邦兴业集团有限公司	62,219,610.67	尚未结算
中建八局华南建设有限公司	51,712,193.91	尚未结算
合计	597,503,465.42	—

**（二十八）预收账款**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	12,279,005.28	1,012,026,513.80
1-2年	1,000,000,000.00	
2-3年		
3年以上		
合计	1,012,279,005.28	1,012,026,513.80

## 2、账龄超过1年的重要预收账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广州开发区控股集团有限公司	1,000,000,000.00	尚未完成股权回购相关手续
合计	1,000,000,000.00	—

**（二十九）合同负债**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	2,242,614,575.47	600,915,597.98
1-2年	19,122,186.12	446,029.86
2-3年	446,029.86	
3年以上		
合计	2,262,182,791.45	601,361,627.84

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（三十）应付职工薪酬****1、应付职工薪酬分类**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	122,113,267.48	734,947,993.30	718,595,728.28	138,465,532.50
离职后福利—设定提存计划	1,718,717.90	63,022,979.24	63,298,644.61	1,443,052.53
辞退福利		3,739,738.81	3,682,532.61	57,206.00
一年内到期的其他福利				
合 计	123,831,985.38	801,710,711.35	785,576,905.70	139,965,791.03

**2、短期薪酬**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	115,086,854.49	630,885,427.43	611,938,181.11	134,014,100.81
二、职工福利费	3,475,288.01	40,000,320.41	42,887,452.60	598,155.82
三、社会保险费		24,727,083.71	24,727,083.71	
其中：基本医疗保险费及生育保险费		23,251,615.11	23,251,615.11	
工伤保险费		1,461,019.34	1,461,019.34	
补充医疗保险		14,449.26	14,449.26	
四、住房公积金	18,542.50	31,885,622.00	31,885,622.00	18,542.50
五、工会经费和职工教育经费	1,242,277.72	6,422,678.56	6,512,466.31	1,152,489.97
六、短期带薪缺勤	2,243,416.92	27.87		2,243,444.79
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	66,887.84	1,026,833.32	644,922.55	448,798.61
合 计	122,113,267.48	734,947,993.30	718,595,728.28	138,465,532.50

**3、离职后福利-设定提存计划**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费	8,520.49	50,294,537.45	50,294,537.45	8,520.49
二、失业保险费		1,962,567.54	1,962,567.54	
三、企业年金缴费	1,710,197.41	10,737,442.53	11,013,107.90	1,434,532.04
四、强制性公积金计划		28,431.72	28,431.72	
合 计	1,718,717.90	63,022,979.24	63,298,644.61	1,443,052.53

**（三十一）应交税费**

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	16,502,444.29	105,411,209.54	94,582,399.77	27,331,254.06
企业所得税	124,672,930.94	107,197,580.10	168,940,971.65	62,929,539.39
个人所得税	3,228,453.64	22,260,735.02	22,669,389.14	2,819,799.52
城市维护建设税	2,038,122.07	11,768,792.62	12,283,189.00	1,523,725.69
印花税	5,412,054.47	19,774,601.04	20,608,279.90	4,578,375.61
教育费附加	930,393.75	5,026,119.93	5,271,090.96	685,422.72

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
地方教育费附加	526,995.23	3,381,711.04	3,506,507.39	402,198.88
房产税	3,180,366.00	54,298,733.67	49,820,888.77	7,658,210.90
土地增值税	7,596,722.81	50,025,580.40	42,823,691.68	14,798,611.53
土地使用税	1,043,962.92	10,893,892.91	10,896,975.68	1,040,880.15
其他	4,390,891.83	13,235,522.78	17,606,992.71	19,421.90
合计	169,523,337.95	403,274,479.05	449,010,376.65	123,787,440.35

**(三十二) 其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	284,663,317.94	588,726,243.70
应付股利		
其他应付款	3,744,723,823.96	3,684,177,881.69
合计	4,029,387,141.90	4,272,904,125.39

## 1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息		279,233,144.88
其他利息	284,663,317.94	309,493,098.82
合计	284,663,317.94	588,726,243.70

## 2、应付股利：无。

## 3、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款（资金拆借）	1,278,733,513.91	2,243,495,863.67
预分配资金	219,853,962.50	144,279,937.96
股权收购款	193,764,225.82	13,000,000.00
押金保证金	88,605,625.09	46,622,427.32
其他	1,953,766,496.64	1,236,779,852.74
合计	3,744,723,823.96	3,684,177,881.69

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广州粤盈贸易有限公司	1,081,850,000.00	涉及诉讼，尚未审结
广州市璧湖房地产开发有限公司	492,890,000.00	未结算
广州市满庭芳房地产开发有限公司	122,811,597.62	未结算
广州市碧冷翠房地产开发有限公司	490,838,541.74	未结算
广州市启坤房地产开发有限公司	218,477,813.00	未结算
广州知识城置业发展有限公司	139,853,962.50	未结算

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广州市启日房地产开发有限公司	266,854,396.00	未结算
合计	2,813,376,310.86	—

**（三十三）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	1,672,555,693.73	256,376,089.28
一年内到期的应付债券	4,427,601,845.18	
一年内到期的长期应付款	308,579,556.99	4,450,547.10
一年内到期的其他长期负债	300,329,726.03	19,317.08
一年内到期的租赁负债	16,187,830.40	18,068,331.45
合计	6,725,254,652.33	278,914,284.91

**（三十四）其他流动负债**

项目	期末余额	期初余额
短期债券	6,346,210,301.37	7,100,000,000.00
待转销项税额	356,077,031.50	83,349,603.29
其他单位借款	5,161,524,842.37	1,145,000,000.00
其他	65,777,774.23	732,150,885.16
合计	11,929,589,949.47	9,060,500,488.45

## 其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 知识城 SCP008	100.00	2022-7-15	240 日	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 SCP009	100.00	2022-8-4	210 日	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 SCP010	100.00	2022-8-15	210 日	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 SCP011	100.00	2022-8-23	248 日	500,000,000.00	500,000,000.00
22 知识城 SCP012	100.00	2022-10-13	270 日	800,000,000.00	800,000,000.00
22 知识城 SCP013	100.00	2022-10-25	270 日	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 SCP014	100.00	2022-11-17	270 日	800,000,000.00	800,000,000.00
22 知识城 SCP015	100.00	2022-11-28	270 日	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 知识城 SCP001	100.00	2023-2-24	270 日	1,000,000,000.00	
23 知识城 SCP002	100.00	2023-3-10	270 日	1,000,000,000.00	
23 知识城 SCP003	100.00	2023-3-13	270 日	1,000,000,000.00	
23 知识城 SCP004	100.00	2023-4-26	240 日	500,000,000.00	
23 知识城 SCP005	100.00	2023-6-7	80 日	500,000,000.00	
23 知识城 SCP006	100.00	2023-6-14	76 日	1,500,000,000.00	
23 知识城 SCP007	100.00	2023-7-7	270 日	800,000,000.00	
23 知识城 SCP008	100.00	2023-7-19	270 日	1,000,000,000.00	
23 知识城 SCP009	100.00	2023-8-7	267 日	800,000,000.00	

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
23 知识城 SCP010	100.00	2023-8-22	244 日	900,000,000.00	
23 知识城 SCP011	100.00	2023-8-24	210 日	800,000,000.00	
23 知识城 SCP012	100.00	2023-12-1	270 日	1,500,000,000.00	
23 知识城 SCP013	100.00	2023-12-20	240 日	500,000,000.00	
合计				18,900,000,000.00	7,100,000,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 知识城 SCP008		8,595,616.44		1,008,595,616.44	
22 知识城 SCP009		7,425,753.42		1,007,425,753.42	
22 知识城 SCP010		7,956,164.38		1,007,956,164.38	
22 知识城 SCP011		5,087,123.29		505,087,123.29	
22 知识城 SCP012		11,539,726.03		811,539,726.03	
22 知识城 SCP013		14,202,739.72		1,014,202,739.72	
22 知识城 SCP014		15,090,410.96		815,090,410.96	
22 知识城 SCP015		19,158,904.11		1,019,158,904.11	
23 知识城 SCP001	1,000,000,000.00	21,378,082.19		1,021,378,082.19	
23 知识城 SCP002	1,000,000,000.00	19,232,876.71		1,019,232,876.71	
23 知识城 SCP003	1,000,000,000.00	18,789,041.10		1,018,789,041.10	
23 知识城 SCP004	500,000,000.00	8,186,301.37		508,186,301.37	
23 知识城 SCP005	500,000,000.00	2,301,369.86		502,301,369.86	
23 知识城 SCP006	1,500,000,000.00	6,590,136.99		1,506,590,136.99	
23 知识城 SCP007	800,000,000.00	9,815,013.70			809,815,013.70
23 知识城 SCP008	1,000,000,000.00	11,030,136.99			1,011,030,136.99
23 知识城 SCP009	800,000,000.00	7,776,000.00			807,776,000.00
23 知识城 SCP010	900,000,000.00	7,429,315.07			907,429,315.07
23 知识城 SCP011	800,000,000.00	6,418,191.78			806,418,191.78
23 知识城 SCP012	1,500,000,000.00	3,328,767.12			1,503,328,767.12
23 知识城 SCP013	500,000,000.00	412,876.71			500,412,876.71
合计	11,800,000,000.00	211,744,547.94		12,765,534,246.57	6,346,210,301.37

## (三十五) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,926,569,653.75	1,019,971,358.32
抵押借款	6,073,896,601.64	2,414,956,626.50
保证借款	1,230,355,168.48	1,515,120,211.18
信用借款	1,920,450,405.41	1,675,890,601.78
小计	11,151,271,829.28	6,625,938,797.78
减：一年内到期部分	1,672,555,693.73	256,376,089.28

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
合计	9,478,716,135.55	6,369,562,708.50

## (1) 质押借款明细列示:

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-4-29	2038-4-28	10,010,847.23
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-9-3	2038-4-28	44,976,122.11
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-9-29	2038-4-28	109,242,195.40
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-11-26	2038-4-28	19,895,454.15
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-1-13	2038-4-28	68,007,216.67
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-3-25	2038-4-28	27,895,859.07
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-6-24	2038-4-28	11,004,723.11
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2023-1-5	2038-4-28	5,856,619.68
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2023-4-1	2038-4-28	14,120,020.18
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2023-12-28	2025-12-28	100,032,083.34
知识城（广州）融资租赁有限公司	东莞银行股份有限公司	2023-3-24	2025-12-20	15,189,249.71
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2023-4-28	2030-4-27	318,437,250.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-3-31	2029-3-23	130,683,425.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-2-23	2029-3-23	69,094,875.00
知识城（广州）投资集团有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2023-1-17	2029-10-10	298,919,558.33
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2019-10-14	2030-10-28	18,026,950.00
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2019-10-14	2030-10-28	5,007,486.11
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2019-10-14	2030-10-28	5,007,486.11
知识城（广州）投资集团有限公司	农业银行开发区支行	2021-9-26	2028-6-21	443,322,239.44
广州市全盛置业发展有限公司	平安银行股份有限公司	2020-11-24	2030-11-23	188,560,553.33
广州元鼎房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司广州科学城科技支行	2023-10-27	2028-10-6	18,604,398.81
广州元鼎房地产开发有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2023-10-31	2028-10-6	4,875,040.97
合计	—	—	—	1,926,589,653.75

## (2) 抵押借款明细列示

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市龙狮房地产开发有限公司	中国建设银行广州开发区分行	2022-9-2	2026-9-1	210,263,083.35

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-5-29	2030-3-21	49,568,200.42
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-7-29	2030-3-21	9,916,712.66
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-8-25	2030-3-21	12,891,726.46
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-9-4	2030-3-21	15,866,740.26
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-9-22	2030-3-21	9,916,712.66
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-10-21	2030-3-21	11,900,055.20
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2020-11-25	2030-3-21	39,666,850.65
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-1-4	2030-3-21	23,800,836.76
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-1-14	2030-3-21	92,228,242.43
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-4-14	2030-3-21	34,709,553.60
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-5-25	2030-3-21	14,875,522.97
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-6-22	2030-3-21	9,916,712.66
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2021-11-29	2030-3-21	14,875,068.99
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-5-25	2030-3-21	14,890,900.22
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-5-25	2030-3-21	27,551,978.63
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-6-23	2030-3-21	30,396,711.47
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-7-28	2030-3-21	10,324,053.36
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-9-29	2030-3-21	15,761,483.09
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-11-1	2030-3-21	7,933,079.58
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-8	2030-3-21	6,450,235.18
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-20	2030-3-21	8,924,714.53
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2022-12-29	2030-3-21	9,534,466.31
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-1-19	2030-3-21	1,990,788.26
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-1-28	2030-3-21	38,035,216.23
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-3-15	2030-3-21	2,409,993.48
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-4-27	2030-3-21	14,866,534.32
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-5-31	2030-3-21	10,825,427.72
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-6-15	2030-3-21	1,251,675.38

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-7-5	2030-3-21	10,777,425.89
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-7-12	2030-3-21	24,367,511.13
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-8-3	2030-3-21	12,440,482.23
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-8-30	2030-3-21	10,725,754.79
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-9-14	2030-3-21	13,656,212.92
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-9-21	2030-3-21	3,965,974.09
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-9-26	2030-3-21	18,202,829.42
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-9-27	2030-3-21	2,302,672.70
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-10-26	2030-3-21	1,164,286.75
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-10-31	2030-3-21	16,507,321.95
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-11-9	2030-3-21	9,218,142.21
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-11-29	2030-3-21	6,833,167.93
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-11-30	2030-3-21	1,659,136.87
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-12-21	2030-3-21	29,154,880.15
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行广州开发区支行	2023-12-29	2030-3-21	1,373,326.59
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-9-2	2045-12-21	18,086,007.22
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-9-5	2045-12-21	8,419,883.86
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-6	2045-12-21	4,004,701.00
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-9-7	2045-12-21	8,419,883.86
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-9-8	2045-12-21	5,266,181.82
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-9-22	2045-12-21	6,296,357.01
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-10-10	2045-12-21	12,198,737.02
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-10-10	2045-12-21	12,198,737.02
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2022-10-19	2045-12-21	4,099,826.72
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-11-16	2045-12-21	37,113,119.48
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-11-23	2045-12-21	20,957,644.54
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-11-23	2045-12-21	20,957,644.53
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-12-6	2045-12-21	11,203,574.25

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-12-20	2045-12-21	46,532,469.56
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-1-12	2045-12-21	53,702,254.58
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-1-13	2045-12-21	12,014,103.01
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2023-3-9	2045-12-21	6,915,599.33
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2023-3-29	2045-12-21	22,053,387.64
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-4-17	2045-12-21	3,725,529.96
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-4-24	2045-12-21	24,028,206.02
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-4-28	2045-12-21	24,215,451.78
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-26	2045-12-21	28,728,361.98
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-5-29	2045-12-21	28,728,361.98
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-6-25	2045-12-21	20,023,505.02
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-6-26	2045-12-21	20,023,505.02
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-6-26	2045-12-21	4,316,373.79
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-7-27	2045-12-21	25,029,381.27
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-7-27	2045-12-21	17,603,987.02
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-8-25	2045-12-21	5,743,145.10
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-8-28	2045-12-21	20,023,505.02
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-8-31	2045-12-21	25,029,381.27
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-9-25	2045-12-21	21,445,818.37
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-9-26	2045-12-21	10,011,752.51
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-9-27	2045-12-21	20,327,771.09
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-10-25	2045-12-21	28,046,764.62
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-11-2	2045-12-21	23,306,948.66
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-12-4	2045-12-21	41,001,681.78
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-12-26	2045-12-21	19,868,571.12
知识城（广州）产业投资集团有限公司	中国银行股份有限公司广州中新知识城腾飞园支行	2022-11-4	2027-9-1	12,407,530.77
知识城（广州）产业投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2021-1-27	2036-1-25	10,540,525.77
知识城（广州）产业投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州天河北支行	2021-1-26	2036-1-25	35,581,599.66

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）产业投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州河北支行	2023-10-30	2036-1-25	68,718,606.90
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-1-24	2036-1-25	3,986,836.98
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-8	2036-1-25	142,402,607.95
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-28	2036-1-25	53,595,365.00
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-9-30	2036-1-25	10,012,958.90
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-10-8	2036-1-25	90,116,630.13
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-6-27	2036-1-25	39,268,620.10
广州元创投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司广州开发区分行	2023-12-26	2038-12-26	30,019,250.00
广州元创投资开发有限公司	广州银行股份有限公司广州分行	2023-12-27	2038-12-26	226,471,038.42
广州元创投资开发有限公司	光大银行股份有限公司广州分行	2023-12-28	2038-12-26	94,823,308.96
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司开发区支行	2023-6-13	2038-6-20	500,656,944.44
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司开发区支行	2023-7-13	2038-6-20	16,531,692.31
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司开发区支行	2023-7-21	2038-6-20	29,012,922.59
广州市星健星粤房地产有限公司	建行广州泓景花园支行	2019-3-14	2034-3-14	1,720,333,000.00
广州市星健星粤房地产有限公司	民生银行广州东城支行	2023-9-4	2043-9-3	267,690,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2021-5-11	2024-5-10	19,022,320.54
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-4-15	2025-4-14	11,213,157.37
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-5-25	2025-5-24	28,032,893.42
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-9-6	2025-9-4	24,829,134.17
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-9-21	2025-9-4	33,038,767.25
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2023-6-15	2026-6-14	45,853,804.24
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2018-12-27	2028-12-27	21,135,782.41
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2021-7-28	2031-7-28	106,491,587.82
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2022-9-27	2026-9-26	12,750,600.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-30	2026-9-26	8,500,400.00
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2022-9-30	2026-9-26	6,375,300.00
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-30	2026-9-26	4,250,200.00
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2022-11-9	2026-9-26	30,003,839.70
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-11	2026-9-26	10,003,839.70
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2022-11-11	2026-9-26	15,001,919.84

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-16	2026-9-26	20,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-11-25	2026-9-26	11,475,740.26
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-1-13	2026-9-26	30,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-1-13	2026-9-26	21,670,791.98
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-1-13	2026-9-26	12,800,000.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-3-2	2026-9-26	19,484,987.43
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-3-24	2026-9-26	11,030,428.47
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-4-21	2026-9-26	7,538,523.93
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-4-21	2026-9-26	10,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-4-21	2026-9-26	4,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-4-21	2026-9-26	13,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-16	2026-9-26	3,074,015.42
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-19	2026-9-26	4,900,000.00
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-5-19	2026-9-26	3,555,372.78
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-5-19	2026-9-26	9,933,203.46
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-5-19	2026-9-26	7,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-8-17	2026-9-26	24,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-8-29	2026-9-26	25,000,000.00
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-8-29	2026-9-26	11,459,907.55
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-9-12	2026-9-26	4,950,000.00
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-9-12	2026-9-26	4,980,484.23
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-9-26	2026-9-26	34,176,864.54
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-11-8	2026-9-26	4,900,000.00
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-11-23	2026-9-26	33,723,159.31
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-12-11	2026-9-26	11,137,395.69
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-8-22	2026-3-28	26,168,075.23
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-3-29	2026-3-28	121,240,978.15
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2022-7-22	2026-3-28	16,662,011.57

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2022-4-18	2026-3-28	60,417.13
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2022-6-27	2026-3-28	5,522,891.57
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-4-21	2026-3-28	21,141,997.11
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-6-28	2026-3-28	24,201,955.18
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-7-22	2026-3-28	25,059,100.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-26	2026-3-28	34,006,539.98
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-28	2026-3-28	27,348,250.71
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-22	2026-3-28	12,283,698.65
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2022-5-9	2026-3-28	23,421,000.74
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2022-7-1	2026-3-28	28,935,307.95
合计	—	—	—	6,073,896,601.64

## (3) 保证借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2022-10-10	2025-10-10	2,990,752.57
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2022-11-4	2025-11-4	20,938,347.31
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-2-10	2026-2-10	25,662,143.97
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2022-9-23	2024-3-10	21,511,436.36
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2023-12-6	2025-12-10	20,026,111.11
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-4-22	2024-4-21	21,033,527.08
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-5-16	2025-5-15	37,059,071.54
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-5-25	2024-5-24	33,052,685.42
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-7-25	2025-7-25	16,022,000.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-8-31	2025-8-31	19,526,270.83
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-5	2025-9-5	19,526,270.83
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-29	2025-9-21	8,011,222.22
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2023-2-10	2025-11-26	8,812,344.43
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-17	2025-11-26	5,407,575.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2022-9-27	2024-3-10	64,689,722.22

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2023-5-26	2025-3-15	5,827,752.95
知识城（广州）融资租赁有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海新香洲支行	2022-3-18	2024-3-18	50,123,684.72
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2023-9-27	2026-9-27	15,017,625.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2023-12-8	2026-12-8	25,077,027.77
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2023-8-15	2024-10-21	9,710,995.54
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2023-12-28	2025-9-10	144,051,600.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-8-23	2025-8-22	2,050,030.60
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-9-16	2025-9-10	12,977,093.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2022-10-13	2025-9-10	11,727,191.58
知识城（广州）融资租赁有限公司	国民银行（中国）有限公司广州分行	2022-4-21	2025-4-18	16,892,129.65
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国民生银行股份有限公司广州分行	2023-7-11	2026-7-10	13,956,608.90
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国民生银行股份有限公司广州分行	2023-6-9	2024-6-10	16,256,568.38
知识城（广州）融资租赁有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2023-5-24	2024-8-9	47,570,826.07
知识城（广州）融资租赁有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2023-5-17	2026-5-9	22,831,033.33
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-2-8	2025-2-10	11,947,002.67
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-2-9	2025-2-10	43,595,475.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-4-3	2025-4-10	9,745,277.96
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-4-20	2026-4-10	8,512,909.87
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-4-27	2026-4-10	27,285,992.84
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	2023-6-14	2025-6-10	22,824,397.19
广亚（广东）铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-1-7	2024-1-21	1,501,993.75
广亚（广东）铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-1-7	2024-7-21	1,501,994.75
广亚（广东）铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-1-7	2025-1-21	1,501,995.75
广亚（广东）铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-1-7	2025-7-21	1,501,996.75
广亚（广东）铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-1-7	2026-1-6	42,556,483.57
广州新东园商业中心发展有限公司	新东园商业建设银行	2021-12-31	2046-12-30	87,000,000.00
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	2022-7-28	2029-7-29	252,740,000.00
合计	—	—	—	1,230,355,168.48

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

## (4) 信用借款明细列示

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司广州分行	2021-12-10	2024-12-10	144,209,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2023-9-5	2026-9-5	100,129,861.11
知识城（广州）投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司广州开发区支行	2023-12-5	2026-12-5	100,132,916.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2021-6-18	2024-6-17	488,708,277.78
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2022-1-17	2025-1-13	297,931,788.19
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2022-1-18	2025-1-13	93,635,704.86
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2022-9-26	2025-9-25	493,154,614.58
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2023-1-13	2026-1-13	111,609,022.22
知识城（广州）投资集团有限公司	国开基金委贷	2016-10-13	2028-10-13	90,033,000.00
香港港亚国际有限公司	汇丰银行	2019-4-25	2024-4-24	906,220.00
合计	—	—	—	1,920,450,405.41

## (三十六) 应付债券

## 1、应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
2022 年第一期绿色美元债	3,211,058,441.67	3,135,942,778.17
21 知识城 MTN002	1,025,582,191.78	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN005	1,015,945,205.48	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN006	1,011,951,780.82	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN001（碳中和债）	513,510,273.97	500,000,000.00
21 知投 01	1,660,272,219.18	1,600,000,000.00
22 粤知识城 ZR001	56,105,280.21	62,700,000.00
22 粤知识城 ZR002	450,843,780.83	500,000,000.00
22 知识城 MTN003	1,027,665,753.42	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN004	1,022,853,424.66	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN005	1,014,584,931.51	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN006	506,081,369.87	500,000,000.00
22 知投 G1	512,360,000.00	500,000,000.00
22 知投 G2	506,877,260.27	500,000,000.00
23 知识城 GN001	515,772,602.74	
23 知识城 MTN003	609,196,438.36	
23 知识城 MTN004	303,655,890.41	
小计	14,964,316,845.18	13,298,642,778.17
减：一年内到期的应付债券	4,427,601,845.18	

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
合计	10,536,715,000.00	13,298,642,778.17

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2022 年第一期绿色美元债	200,000.00 美元	2022-4-6	3 年	450,000,000.00 美元	3,135,942,778.17
21 知识城 MTN002	100.00	2021-4-22	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN005	100.00	2021-7-30	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN006	100.00	2021-8-18	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 知识城 MTN001 (碳中和债)	100.00	2021-4-8	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
21 知投 01	100.00	2021-1-28	3 年	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
22 粤知识城 ZR001	100.00	2022-3-31	3 年	66,000,000.00	62,700,000.00
22 粤知识城 ZR002	100.00	2022-6-17	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
22 知识城 MTN003	100.00	2022-4-19	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN004	100.00	2022-4-25	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN005	100.00	2022-7-14	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 知识城 MTN006	100.00	2022-8-1	3+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00
22 知投 G1	100.00	2022-3-14	3+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00
22 知投 G2	100.00	2022-7-21	3+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00
23 知识城 GN001	100.00	2023-3-1	3+2 年	500,000,000.00	
23 知识城 MTN003	100.00	2023-7-13	3+2 年	600,000,000.00	
23 知识城 MTN004	100.00	2023-8-10	3+2 年	300,000,000.00	
合计	—	—	—	—	13,298,642,778.17

(续)

债券名称	本期发行	汇率变动	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2022 年第一期绿色美元债		51,272,221.83	135,362,891.67		111,519,450.00	3,211,058,441.67
21 知识城 MTN002			63,082,191.78		37,500,000.00	1,025,582,191.78
21 知识城 MTN005			54,745,205.48		38,800,000.00	1,015,945,205.48
21 知识城 MTN006			44,751,780.82		32,800,000.00	1,011,951,780.82
21 知识城 MTN001 (碳中和债)			32,280,273.97		18,750,000.00	513,510,273.97
21 知投 01			125,552,219.18		65,280,000.00	1,660,272,219.18
22 粤知识城 ZR001			2,612,804.39		9,207,524.18	56,105,280.21
22 粤知识城 ZR002			23,231,452.06		72,387,671.23	450,843,780.83
22 知识城 MTN003			67,285,753.42		39,600,000.00	1,027,665,753.42

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债券名称	本期发行	汇率变动	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 知识城 MTN004			56,353,424.66		33,500,000.00	1,022,853,424.66
22 知识城 MTN005			46,084,931.51		31,500,000.00	1,014,584,931.51
22 知识城 MTN006			20,781,369.87		14,700,000.00	506,081,369.87
22 知投 G1			27,810,000.00		15,450,000.00	512,360,000.00
22 知投 G2			22,277,260.27		15,400,000.00	506,877,260.27
23 知识城 GN001	500,000,000.00		16,772,602.74			515,772,602.74
23 知识城 MTN003	600,000,000.00		9,196,438.36			609,196,438.36
23 知识城 MTN004	300,000,000.00		3,655,890.41			303,655,890.41
合计	1,400,000,000.00	51,272,221.83	750,796,490.59		536,394,645.41	14,964,316,845.18

**（三十七）租赁负债**

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	297,280,780.28	202,018,991.25
减：未确认的融资费用	66,134,733.03	45,258,797.18
一年内到期的租赁负债	16,187,830.40	18,068,331.45
合计	214,968,216.85	138,691,862.62

**（三十八）长期应付款**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	14,601,590.82	750,000,000.00	306,673,211.77	457,928,379.05
专项应付款		52,310,000.00		52,310,000.00
合计	14,601,590.82	802,310,000.00	306,673,211.77	510,238,379.05

**1、长期应付款**

款项性质	期末余额	期初余额
广州经济技术开发区财政局	3,780,000.00	3,780,000.00
广州越秀融资租赁有限公司	423,028,479.69	
广州凯信投资有限公司	200,000.00	200,000.00
深圳市震粤投资发展有限公司	473,508.14	484,173.84
广东粤财金融租赁股份有限公司	269,910,022.00	
广州德新建设投资有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00
科学城（广州）融资租赁有限公司		1,772,206.71
佛山市三水区耀达融资租赁有限公司		5,315,757.37
光大金融租赁股份有限公司	105,486,101.36	
小计	810,378,111.19	19,052,137.92
减：未确认融资费用	43,870,175.15	
减：一年内到期部分	308,579,556.99	4,450,547.10

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

款项性质	期末余额	期初余额
合计	457,926,379.05	14,601,590.82

## 2、专项应付款

款项性质	期末余额	期初余额
旺村南田村改造项目中央预算专项资金	52,310,000.00	
合计	52,310,000.00	

## (三十九) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关政府补助	90,477,661.78	21,802,426.67	17,537,544.49	94,742,543.96
合计	90,477,661.78	21,802,426.67	17,537,544.49	94,742,543.96

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
临沂骏富土地补助	55,072,544.01		1,420,018.44	53,652,525.57
2022 年广州开发区外经贸提质增效示范专项资金	7,280,000.00		6,658,500.15	621,499.85
2023 年广州开发区外经贸提质增效示范专项资金		5,600,000.00		5,600,000.00
现代农业装备与服务产业园财政补助		16,202,426.67	7,394,715.44	8,807,711.23
农业设施补贴	1,482,832.00		1,482,832.00	
穗港码头地块补助款	26,642,285.77		581,478.46	26,060,807.31
合计	90,477,661.78	21,802,426.67	17,537,544.49	94,742,543.96

## (四十) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	20,842,659.22	22,138,917.46
其他单位借款	800,000,000.00	
合计	820,842,659.22	22,138,917.46

## (四十一) 实收资本

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

## (四十二) 其他权益工具

## 1、期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

债券名称	发行日期	期限	发行金额
22 知识城 MTN001（权益出资）	2022-3-30	3+N 年	1,200,000,000.00
22 知识城 MTN002（权益出资）	2022-4-13	3+N 年	600,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债券名称	发行日期	期限	发行金额
23 知识城 MTN002	2023-11-1	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知识城 MTN005	2023-12-5	2+N 年	500,000,000.00
23 知投 Y1	2023-3-16	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y3	2023-4-7	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y5	2023-4-19	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y7	2023-6-12	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y8	2023-7-20	2+N 年	400,000,000.00
西部信托·乾元 2 号单一资金信托	2022-12-27	1+N 年	1,000,000,000.00
粤财信托·知识城集团项目集合资金信托计划	2022-12-30	1+N 年	640,000,000.00
华鑫信托·鑫安 257 号单一资金信托第一期	2022-6-10	2+N 年	700,000,000.00
华鑫信托·鑫安 257 号单一资金信托第二期	2022-6-28	2+N 年	300,000,000.00
交银国信·永丰红利 6 号集合资金信托计划第一期	2023-6-28	1+N 年	119,100,000.00
交银国信·永丰红利 6 号集合资金信托计划第二期	2023-6-28	1.5+N 年	168,500,000.00
交银国信·永丰红利 6 号集合资金信托计划第三期	2023-6-28	2+N 年	295,800,000.00
陆家嘴信托-稳新-宁恒 3 号集合资金信托计划	2023-12-13	1+N 年	447,923,076.92
合计			11,371,323,076.92

## 2、期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
21 知识城 MTN003（权益出资）	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
21 知识城 MTN004（权益出资）	600,000,000.00		600,000,000.00	
22 知识城 MTN001（权益出资）	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
22 知识城 MTN002（权益出资）	600,000,000.00			600,000,000.00
西部信托·乾元 2 号单一资金信托	1,500,000,000.00		500,000,000.00	1,000,000,000.00
粤财信托·知识城集团项目集合资金信托计划	640,000,000.00			640,000,000.00
百瑞富诚 962 号集合资金信托计划（知识城投资集团）	200,000,000.00		200,000,000.00	
陆家嘴信托·宁恒 88 号集合资金信托计划	280,500,000.00		280,500,000.00	
陆家嘴信托·宁恒 90 号集合资金信托计划	200,000,000.00		200,000,000.00	
粤财信托·穗知识城单一资金信托	500,000,000.00		500,000,000.00	
华鑫信托·鑫安 291 号单一资金信托	500,000,000.00		500,000,000.00	
华鑫信托·鑫安 257 号单一资金信托	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 知识城 MTN002		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
23 知识城 MTN005		500,000,000.00		500,000,000.00
23 知投 Y1		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
23 知投 Y3		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
23 知投 Y5		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
23 知投 Y7		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
23 知投 Y8		400,000,000.00		400,000,000.00
交银国信·永丰红利 6 号集合资金信托计划		583,400,000.00		583,400,000.00
陆家嘴信托-稳新·守恒 3 号集合资金信托计划		447,923,076.92		447,923,076.92
合计	9,220,500,000.00	6,931,323,076.92	4,780,500,000.00	11,371,323,076.92

**（四十三）资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	947,241,804.84	168,004,799.66		1,115,246,604.50
合计	947,241,804.84	168,004,799.66		1,115,246,604.50

注：其他资本公积本期增加主要为收到股东注资款以及科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）无偿划转股权等形成。

（转下页）

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

## (四十四) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：1.重新计量设定受益计划变动额							
2.权益法下不能转损益的其他综合收益							
3.其他权益工具投资公允价值变动							
4.企业自身信用风险公允价值变动							
5.其他							
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,625,489,181.89	643,214,937.15	51,129,450.89	-15,281,773.08	145,682,976.13	435,997,694.05	25,686,588.16
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益							
2.其他债权投资公允价值变动							
3.其他非流动金融资产公允价值变动							
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	8,049,505.91	-15,281,773.08		-15,281,773.08			-7,232,267.17
5.其他债权投资信用减值准备							
6.现金流量套期储备							
7.外币财务报表折算差额	-2,796,830.19	-3,539,405.23				-2,114,883.70	-1,424,521.53
8.其他	1,620,236,506.17	662,036,115.46	51,129,450.89		145,682,976.13	438,112,577.75	27,111,110.69
三、其他综合收益合计	1,625,489,181.89	643,214,937.15	51,129,450.89	-15,281,773.08	145,682,976.13	435,997,694.05	25,686,588.16

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（四十五）盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积		31,253,460.39		31,253,460.39
合计		31,253,460.39		31,253,460.39

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

**（四十六）未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	3,534,309,961.71	3,259,045,727.06
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）（注）	1,433,728.37	
调整后期初未分配利润	3,535,743,690.08	3,259,045,727.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	397,656,120.04	593,417,358.03
减：提取法定盈余公积	31,253,460.39	11,384,545.03
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	579,379,941.22	301,164,302.87
转作实收资本（或股本）的普通股股利		
其他	-15,281,773.08	5,604,275.48
本期末余额	3,338,048,181.59	3,534,309,961.71

注：本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》，调增期初未分配利润 1,433,728.37 元。

**（四十七）营业收入和营业成本**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,916,981,772.82	10,218,142,544.10	11,813,150,806.60	10,705,583,910.22
其他业务	131,832,368.45	38,914,395.16	262,324,544.22	77,854,258.61
合计	11,048,814,141.27	10,257,056,939.26	12,075,475,350.82	10,783,438,168.83

1、营业收入、营业成本按业务类别列示如下：

项目	本期金额	上期金额
营业收入：	11,048,814,141.27	12,075,475,350.82
工程管理费	50,072,671.90	51,118,091.02
物业经营	268,933,054.98	273,742,311.88
代建工程		32,958,878.48
土地转让		1,012,258,103.21
房地产开发	311,667,049.57	178,899,082.57
销售	9,858,427,301.47	8,076,166,745.38
其他	559,814,063.35	2,450,332,138.28
营业成本：	10,257,056,939.26	10,783,438,168.83

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
工程管理费	36,663,118.51	42,169,464.72
物业经营	167,545,127.04	113,360,933.65
代建工程		31,921,269.37
土地转让		694,445,416.07
房地产开发	112,038,646.33	78,728,478.19
销售	9,605,961,324.14	7,770,945,651.26
其他	334,848,723.24	2,051,866,955.57

## (四十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,215,377.25	10,450,851.36
教育费附加	3,934,850.87	4,457,436.11
地方教育费附加	2,624,101.18	2,931,778.68
房产税	53,911,440.65	33,556,808.39
土地使用税	9,607,213.55	9,236,049.76
车船使用税	30,385.12	38,367.28
印花税	19,416,277.45	16,713,603.22
土地增值税	23,870,571.59	219,058.93
其他	222,757.66	432,773.34
合计	122,832,975.32	78,036,727.07

## (四十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	2,634,035.42	3,113,823.20
差旅费	3,205,672.41	1,818,772.46
电话费	60,385.75	13,973.78
福利费	838,564.66	565,552.71
职工工资	41,393,449.25	36,086,687.03
劳务费	66,248.18	
社保费	2,845,547.20	1,600,775.32
广告宣传费	72,418,362.12	39,399,322.82
汽车交通费	786,504.67	818,087.35
策划费	816,762.89	1,106,037.73
咨询费	866,196.37	13,484,347.18
住房公积金	1,501,007.00	881,397.00
其他	39,328,452.13	16,470,498.43
合计	166,761,188.05	115,359,275.01

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（五十）管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	6,104,358.24	15,029,360.13
差旅费	2,600,514.67	673,991.07
电话费	3,774,634.55	1,142,496.25
福利费	27,082,468.05	28,339,565.19
职工工资	261,136,542.47	236,544,537.76
劳务费	12,294,043.85	15,122,947.73
广告宣传费	941,742.83	514,209.97
业务招待费	4,077,646.53	4,685,884.93
租赁费	438,356.75	1,263,855.72
企业年金	9,714,392.96	5,780,326.93
社保费	37,162,305.05	47,567,469.25
水电费	956,682.94	832,196.57
汽车交通费	9,535,958.19	10,956,004.14
折旧费	30,997,386.33	31,514,150.82
咨询费	34,380,432.20	32,388,519.23
住房公积金	20,546,853.00	19,847,018.00
服务费	3,519,238.10	8,396,260.69
工会经费	4,513,589.71	2,968,228.65
其他	105,711,693.43	49,046,729.23
合 计	575,488,839.85	512,413,752.26

**（五十一）研发费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	51,094,541.54	36,882,218.19
直接投入成本	191,759,418.66	186,533,601.60
折旧费用	9,639,051.16	6,662,531.96
水电燃料动力费	7,480,670.10	3,031,274.66
摊销费用	48,570.87	
其他	274,314.00	12,885,470.91
合 计	260,306,566.33	245,995,097.32

**（五十二）财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,546,271,759.79	1,172,364,814.30
减：利息收入	544,673,633.29	466,269,030.19
汇兑损失	581,261.23	33,009,655.76
减：汇兑收益	2,160,377.15	9,119,831.77
手续费	20,132,209.00	16,691,457.43

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
其他	34,268,935.71	38,255,460.43
合计	1,054,440,155.29	784,932,525.95

**（五十三）其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
与日常经营活动相关的政府补助	33,989,874.49	14,024,585.18	33,989,874.49
其他与日常经营活动相关且应直接计入其他收益的项目	23,218,884.81	4,937,109.75	23,218,884.81
合计	57,208,759.30	18,961,694.93	57,208,759.30

**（五十四）投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	378,200,450.81	244,264,421.01
处置长期股权投资产生的投资收益	1,090,915,481.55	430,976,613.14
其他非流动金融资产等取得的投资收益	216,426,909.09	141,393,183.46
理财产品收益	-104,785.97	183,029.99
其他	-16,005,342.24	48,132,518.11
合计	1,669,432,713.24	864,949,765.71

**（五十五）公允价值变动收益**

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	73,268,026.17	-2,078,173.65
其他非流动金融资产	-4,903,216.92	10,176,326.77
按公允价值计量的投资性房地产	-63,252,309.46	-6,549,487.24
合计	15,112,499.79	1,548,665.88

**（五十六）信用减值损失（损失以“-”号填列）**

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-14,597,267.89	-26,645,850.41
其他应收款坏账损失	-23,545,366.97	31,943,184.66
长期应收款坏账损失	-274,697.87	-33,854,374.33
合计	-38,417,332.73	-28,557,040.08

**（五十七）资产减值损失（损失以“-”号填列）**

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-363,673.17	
长期股权投资减值损失	-4,735,531.72	
固定资产减值损失		-7,522,572.55
商誉减值损失	-40,979,626.35	-34,246,311.71
合计	-46,079,031.24	-41,768,884.26

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（五十八）资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得（损失以“-”号填列）	4,302,233.36	4,095,245.14	4,302,233.36
合计	4,302,233.36	4,095,245.14	4,302,233.36

**（五十九）营业外收入**

## 1、营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	156,348.54	7,063.34	156,348.54
其中：固定资产处置利得	156,348.54	7,063.34	156,348.54
政府补助		108,985.29	
收赔偿金、违约金、罚款	2,595,427.54	721,644.12	2,595,427.54
其他	319,102,323.46	76,155,098.11	319,102,323.46
合计	321,854,099.54	76,992,790.86	321,854,099.54

**（六十）营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	896,591.69	982,424.72	896,591.69
其中：固定资产处置损失	896,591.69	874,488.04	896,591.69
对外捐赠	2,092,622.82	3,039,228.49	2,092,622.82
税收滞纳金	90,747.18	528,499.18	90,747.18
赔偿款	10,111,431.66	220,186.41	10,111,431.66
离退休员工福利费	3,852,124.30	2,671,099.25	3,852,124.30
其他	2,661,712.76	7,448,014.34	2,661,712.76
合计	19,505,230.41	14,889,452.39	19,505,230.41

**（六十一）所得税费用**

## 1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	76,869,821.44	229,785,178.29
递延所得税费用	60,439,079.01	-372,654,691.41
其他	34,675,879.02	31,600,629.12
合计	171,984,779.47	-111,268,884.00

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	575,836,188.02	436,632,580.17
按法定-适用税率计算的所得税费用	165,950,301.53	109,158,147.54
子公司适用不同税率的影响	-15,951,468.23	-64,071,658.96

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
调整以前期间所得税的影响	34,675,879.02	31,600,629.12
非应税收入的影响	-141,287,658.90	-110,354,753.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	28,033,813.58	-63,510,171.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,839,896.80	-36,259,252.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	121,403,807.27	22,168,175.49
其他		
所得税费用	171,984,779.47	-111,268,884.00

**(六十二) 现金流量表项目**

## 1、现金流量表其他项目

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	107,242,342.79	30,947,858.27
收回的经营性往来款	2,519,690,094.15	23,544,513,952.09
理财产品	740,010,500.00	476,550,000.00
存款利息收入	186,470,850.80	139,349,837.01
其他	236,190,096.90	62,774,118.85
合计	3,789,603,884.64	24,254,135,766.22

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的经营性往来款	2,880,417,943.30	29,223,533,998.80
理财产品	100,330,000.00	461,550,000.00
支付的其他费用和支出	521,172,578.28	441,951,815.32
合计	3,501,920,521.58	30,127,035,814.12

## (3) 收到其他与投资活动有关现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回期货保证金（广亚铝业有限公司）	49,830,376.20	136,354,085.79
合计	49,830,376.20	136,354,085.79

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付期货保证金（广亚铝业有限公司）	28,713,067.24	68,000,000.00
处置子公司收到的净额（广州保税物流中心有限公司）		225,849.32
合计	28,713,067.24	68,225,849.32

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金本金及利息	23,695,375.70	
合计	23,695,375.70	

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还融资产品本金	4,780,500,000.00	
支付信托保障基金	60,713,230.77	
支付发债费用	16,189,108.16	43,271,865.17
支付融资费用	4,878,309.87	
合计	4,862,280,648.80	43,271,865.17

## 2、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	403,851,408.55	547,901,474.17
加：资产减值准备	46,079,031.24	41,768,884.26
信用减值损失	38,417,332.73	28,557,040.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	227,069,935.06	198,488,532.19
使用权资产折旧	29,571,846.50	9,923,015.08
无形资产摊销	71,023,459.20	54,731,541.15
长期待摊费用摊销	41,880,752.24	20,643,408.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,302,233.36	-4,095,245.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	740,243.15	975,361.38
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-15,112,499.79	-1,548,665.88
财务费用（收益以“-”号填列）	1,544,692,643.87	1,196,254,638.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,669,432,713.24	-864,949,765.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	46,658,907.66	-164,462,236.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,001,231.93	-208,192,455.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,941,474,199.20	-14,366,986,583.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,531,734,283.62	-1,813,682,844.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,447,887,080.39	-1,944,820,293.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,252,182,056.69	-17,269,494,193.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
3. 现金及现金等价物净变动情况	—	—
现金的期末余额	2,417,155,484.61	2,006,648,792.19
减：现金的期初余额	2,006,648,792.19	2,904,155,362.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	410,506,692.42	-897,506,570.05

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,178,791,199.68
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	29,762,215.11
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,149,028,984.57
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

## (3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,417,155,484.61	2,006,648,792.19
其中：库存现金	176,433.72	296,975.33
可随时用于支付的银行存款	2,415,647,041.23	2,005,513,653.92
可随时用于支付的其他货币资金	1,332,009.66	838,162.94
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,417,155,484.61	2,006,648,792.19
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	543,232,284.20	172,474,662.83

## (六十三) 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,727,096,969.24	1,815,588,533.82	保函保证金、大额存单、银行承兑汇票保证金、信用证保证金等（注 1）
应收账款	33,755,044.89	14,347,869.09	政府采购项目享有的全部权益和收益形成、应收账款质押（注 2）
存货	9,085,341,960.16	9,408,435,417.26	抵押借款（注 3）
在建工程		748,089,739.23	抵押借款
固定资产	598,187,423.22	521,031,875.89	抵押借款（注 3）

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
投资性房地产	10,407,128,483.92	6,772,075,196.42	抵押借款（注 3）
无形资产	113,828,691.64	52,517,253.48	土地使用权（注 3）
股权	6,937,712,025.90	3,355,557,510.88	股权质押（注 4）
合计	28,903,050,598.97	22,687,643,396.07	—

注 1：本公司综合授信额度保证金 750,000,000.00 元，子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司银行承兑汇票保证金 84,850,000.00 元和信用证保证金 114,900,000.00 元，子公司广亚（广东）铝业有限公司银行承兑汇票保证金 131,944,308.00 元和信用证保证金 105,800,000.00 元，子公司知城广亚（广州）国际贸易有限公司银行承兑汇票保证金 181,250,000.00 元和信用证保证金 100,000,000.00 元，子公司广州市龙狮房地产开发有限公司保函保证金 17,000,000.00 元，子公司广亚铝业银行承兑汇票保证金 100,821,164.88 元、质押大额存单 100,001,870.61 元和信用证保证金 24,950,000.00 元，子公司广亚铝模银行承兑汇票保证金 239,066.14 元，子公司广州市启川投资发展有限公司复垦资金监管专户存款 3,483,138.96 元，子公司广州智泰贸易有限公司银行存款司法圈存金额 2,112,167.73 元，子公司广州市凯科星贸房地产开发有限公司监管专户存款 9,745,252.92 元。

注 2：本公司以与中新广州知识城合作事务办公室于 2015 年 5 月 26 日签署的《政府采购项目合同书》（合同编号：穗知合办采[2015]03 号）项下就借款项目享有的全部权益和收益（包括但不限于《政府采购项目合同书》项下中新广州知识城合作事务所办公室支付的采购资金）作保证，向国家开发银行股份有限公司借款，期末应收账款余额为 6,188.55 元。

子公司广州市启昇产业园开发有限公司于 2021 年 3 月 24 日签订了编号为 GZY476660120210001 的《应收账款质押合同》，质押物为贷款期内出质人项目出租经营取得的全部租金等所有收入的应收账款，期末应收账款余额为 33,748,856.34 元。

子公司广州市全盛置业发展有限公司于 2020 年 11 月 24 日签订《固定资产贷款合同》，合同约定以授信期间的合景广州科学城摩方商业综合体项目全部运营收入（包括但不限于租金、管理费等）作为质物，期末应收账款余额为 0.00 元。

注 3：子公司广州市星健星粤房地产有限公司于 2019 年增加的抵押借款，抵押《不动产权证书》编号：粤 2016 广州市不动产权第 00230651 号，建筑面积 141,141 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值 4,544,740,200.00 元。

子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司 2021 年新增抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城永九快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南土地”（权证编号：粤（2020）广州市不动产权第 06405523 号）用于开发区知识城广场项目的土地使用权及知识城广场在建工程，面积 133,081.00 平方米，计入存货及投资性房地产，期末账面价值分别为 317,424,946.87 元、4,026,734,621.92 元。

子公司广州市启韵房地产开发有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区中新广州知识城南起步区 KS4-2 号路西北，ZSCN-D2 地块（剩余居住用地）”的土地使用权，面

积 237,547.00 平方米，计入存货，期末账面价值 1,821,498,851.14 元。

子公司广州元鼎房地产开发有限公司于 2023 年增加的抵押贷款，抵押物为（权证编号：粤(2023)广州市不动产权第 06031484 号）用于开发“黄埔区 3.1CPPQA4-5 地块项目”的土地，面积 72,225.00 平方米，计入存货，期末账面价值 2,599,719,526.25 元。

子公司广州元上房地产开发有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于广州市黄埔区长雅东街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号的 113 个在建工程，有关证书编号为穗规划资源建证[2022]5293 号、穗规划资源建证[2023]1315 号、穗规划资源建证[2022]5576 号，面积合计 20,002.04 平方米，计入存货，期末评估价值为 660,607,400.00 元。

子公司广州元创投资开发有限公司于 2023 年新增的抵押借款，抵押物为广州元创投资开发有限公司名下土地使用权，位于广州市黄埔区九龙镇知识城北起步区开放大道以东、智慧东路以北，权证编号为粤(2022)广州市不动产权第 06015287 号，面积合计 75,946.00 平方米，计入存货，土地价款 1,246,104,572.17 元。

子公司广州市龙狮房地产开发有限公司于 2023 年增加的抵押借款，抵押物为在建的中新广州知识城 ZSCN-E1 地块龙狮项目，项目位于中新广州知识城南起步区莞莞高速以西以南，地块编号：ZSCN-E1，面积为 138,593 平方米。项目处于建设期，计入存货，期末账面价值 1,352,278,518.76 元。

子公司广州市启川投资发展有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城开放大道以西、九龙湖以北”的土地使用权（政权编号：粤(2021)广州市不动产权第 06072011 号），面积为 28,066.00 平方米，项目处于建设期，计入存货，期末账面价值 1,023,130,000.00 元。

子公司广州知识城邻里中心开发有限公司于 2019 年增加的抵押借款，抵押物为“广州市萝岗区九龙镇九龙大道西侧 ZSCN-B2-1-1”用于开发城南邻里中心项目的土地使用权，面积 18,000 平方米，本期土地及土地上房屋建筑物计入固定资产与投资性房地产，固定资产期末账面价值为 7,151,689.92 元，投资性房地产期末账面价值为 386,623,177.00 元。

子公司广州知识城邻里中心开发有限公司于 2021 年增加的抵押借款，抵押物为在“广州市黄埔区中新知识城九龙大道东侧，ZSCN-A41”用于开发知识城第二邻里中心项目的土地使用权，面积 12,000 平方米，本期土地及土地上房屋建筑物计入投资性房地产，期末价值 405,292,159.00 元。

子公司广州钜富创业服务有限公司于 2023 年新增抵押借款，抵押物位于“广州开发区布岭路 79 号（永和大道以东、布岭路以南）”的土地使用权（权证编号：粤（2021）广州市不动第 06084922 号）及粤（2023）广州市不动产权第 06041949 号房产），面积 30,492.00 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值 1,043,738,326.00 元。

子公司广州市启科产业园开发有限公司于 2020 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区中新知识城九龙大道以东，ZSCN-A3-2 地块”的土地使用权（权证编号：（2020）广州市不动产权第 06860323 号），面积为 64,245.00 平方米，计入固定资产，期末账面价值 303,714,584.43 元。

子公司广亚（广东）铝业有限公司于 2020 年形成的抵押借款和 2023 年新增的为广亚铝业提供的抵押担保，抵押物为位于“佛山市三水中心科技工业区南边 C 区 1 号”的土地（产权证号：佛三

国用（2007）第 20073100119 号），面积 333,604.27 平方米，计入无形资产，期末账面价值 38,690,951.91 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处‘老鼠沥’地段”的土地（产权证号：佛府南国用（2011）第 0601332 号），面积 64,743.60 平方米，计入无形资产，期末账面价值 810,566.29 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处‘老鼠沥’地段”的房屋建筑物（粤房地权证佛字第 0200230489 号 A、粤房地权证佛字第 0200230492 号 A 等共计 4 处房产），位于“佛山市三水中心科技工业区南边 C 区 1 号”的房屋建筑物（粤房地证字第 C6248189 号、粤房地权证佛字第 0430023843 号等共计 14 处房产），合计 18 处房产，面积合计 234,141.01 平方米，计入固定资产，期末账面价值 162,109,616.38 元。

子公司广亚铝业于 2023 年增加的抵押借款及为与科学城（广州）国际贸易有限公司（以下简称“科学城国贸”）之间合作进行二次抵押担保，抵押物为位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处永安村委会”的工业用地（产权证号：佛府南国用（2011）第 0605629 号），面积 768.20 平方米，计入无形资产，期末账面价值 96,262.72 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处永安村委会”的工业用地（产权证号：佛府南国用（2010）第 0605702 号），面积 45406.00 平方米，计入无形资产，期末账面价值 11,122,413.88 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑永安大道西白沙桥东南侧”的房屋建筑物（粤房地权证佛字第 0200135835 号 A、粤房地权证佛字第 0200421487 号等共计 14 处房产），面积 26,783.87 平方米，计入固定资产，期末账面价值 27,107,197.72 元。

子公司临沂市骏富金属制品有限公司于 2021 年形成的为子公司广亚（广东）铝业有限公司提供的抵押担保以及为与科学城国贸之间合作进行二次抵押担保，抵押物为位于“经济技术开发区华夏路与联邦路交汇处”的工业用地（产权证号：临经国用（2013）第 098 号），面积 39,938.00 平方米，计入无形资产，期末账面价值 6,878,204.90 元；位于“经济开发区梅埠街道”的工业用地（产权证号：临经国用（2011）第 042 号），面积 332,905.90 平方米，计入无形资产，期末账面价值 56,230,291.94 元；位于“经济区华夏路 99 号 1 号楼 101”的房屋建筑物（产权证号：鲁（2019）临沂市不动产权第 0057377 号），面积 33,650.00 平方米，计入固定资产，期末账面价值 98,104,334.77 元。

子公司广亚铝模以持有的 4,400 吨铝模板抵押至科学城国贸用于担保广亚铝模与科学城国贸之间的合作，计入存货，期末账面价值 64,578,144.97 元。

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

本公司与中国民生银行股份有限公司广州分行签署《质押合同》（编号：公质字第 ZH2200000025512 号、公质字第 ZH2300000021773 号），以本公司持有子公司广州钜富创业服务有限公司 100.00%的股权作质押，质押期间分别为 2022 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日、2023 年 2 月 20 日至 2029 年 3 月 23 日。广州钜富创业服务有限公司 100.00%的股权期末账面价值 361,000,000.00 元。

本公司与渤海银行股份有限公司中山分行签署《渤海银行股份有限公司非上市公司股权质押协议》（编号：渤中分非中市股质（2022）第 022 号），以本公司持有广州市力鑫科技产业园有限公

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

司 90.00%的股权作质押，质押期间为质押登记办理完成之日起至全部被担保债务被无条件地并不可撤销地支付和偿还完毕之日、或协议项下所设定的担保被无条件地并不可撤销地解除和履行完毕之日止的期间。广州市力鑫科技产业园有限公司 90.00%的股权期末账面价值 279,000,000.00 元。

本公司与中国光大银行股份有限公司广州分行签署《质押合同》（编号：GZ 并质字 387020230418），以本公司持有广州市凯科星贸房地产开发有限公司 45.00%的股权作质押。广州市凯科星贸房地产开发有限公司 45.00%的股权期末账面价值 503,669,301.75 元。

本公司以广州市全盛置业发展有限公司 100%股权为广州市全盛置业发展有限公司提供质押担保，广州市全盛置业发展有限公司 100%股权期末账面价值 256,037,839.49 元。

本公司以广州市弘鑫房地产开发有限公司 14.70%股权为广州市弘鑫房地产开发有限公司的银行贷款提供质押担保，广州市弘鑫房地产开发有限公司 14.70%股权期末账面价值 572,214,253.00 元。

本公司以广州黄埔文冲东片投资有限公司 14.70%股权为广州黄埔文冲东片投资有限公司的银行贷款提供质押担保，截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司对其尚未实际出资，认缴出资金额为 1,470,000.00 元。

子公司知识城（广州）城市开发投资集团有限公司（以下简称“城投集团”）与平安银行股份有限公司签署的《银团贷款质押合同》（编号：元鼎银团质字 20230919 第 001 号），以其持有子公司广州元鼎房地产开发有限公司 100%股权的股权作质押，质押期间为 2023 年 10 月 7 日至 2028 年 10 月 7 日。广州元鼎房地产开发有限公司股权期末账面价值 1,469,158,830.00 元。

子公司城投集团与交通银行股份有限公司广东省分行签署《银团贷款质押合同》（编号：粤交银开发区 2022 年银团股权质字 001 号），以其持有广州元上房地产开发有限公司 100.00%的股权作质押，质押期间为 2022 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 27 日。广州元上房地产开发有限公司股权期末账面价值 1,808,555,550.00 元。

子公司城投集团以持有的广州元沣置业有限公司（以下简称“元沣置业”）75%股权为元沣置业的银行贷款提供质押担保，元沣置业 75%股权期末账面价值 245,894,421.54 元。

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

子公司中新知识城与中信银行股份有限公司广州分行签署的《权利质押合同》（编号：（2020）穗银开权质字第 0013 号），以其持有的广州新侨教育投资有限公司 40.00%股权作质押，质押期间为 2021 年 2 月 8 日至 2035 年 11 月 25 日。广州新侨教育投资有限公司股权期末账面价值 18,955,681.76 元。

子公司广亚铝业为与科学城国贸直接合作的业务提供担保，以其持有的广亚（广东）铝业有限公司 51%股权、广亚铝模 100%股权、佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司 100%股权和临沂市骏富金属制品有限公司 31.87464%股权作质押，股权期末账面价值分别为 163,837,718.36 元、30,000,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

元、5,000,000.00 元和 50,000,000.00 元。

**（六十四）外币货币性项目****1、外币货币性项目**

项目	外币金额	折算率	人民币金额
货币资金	—	—	4,532,202.84
其中：美元	843.85	7.0827	5,976.74
港币	4,060,089.93	0.90622	3,679,334.70
澳大利亚元	140,000.00	4.8484	678,776.00
新加坡元	31,264.59	5.3772	168,115.40
应收账款	—	—	77,170,660.07
其中：美元	635,465.30	7.0827	4,500,810.08
港币	80,190,075.25	0.90622	72,669,849.99
应付债券	—	—	3,187,215,000.00
其中：美元	450,000,000.00	7.0827	3,187,215,000.00
应交税费	—	—	555,812.26
其中：港币	603,748.00	0.90622	547,128.51
新加坡元	1,614.92	5.3772	8,683.75
其他应收款	—	—	771,408.37
其中：港币	851,237.41	0.90622	771,408.37
其他应付款	—	—	1,359.33
其中：港币	1,500.00	0.90622	1,359.33
一年内到期的非流动负债	—	—	906,220.00
其中：港币	1,000,000.00	0.90622	906,220.00
应付账款	—	—	11,192,838.18
其中：港币	12,351,126.86	0.90622	11,192,838.18

**2、境外经营实体说明**

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

（转下页）

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

## 八、合并范围的变更

## (一) 非同一控制下企业合并

## 1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广州知识城生态农业发展有限公司	2023-1-6	549,835.45	100.00	划转	2023-1-6	股权转让协议	1,571,432.21	-1,272,824.83
广州市力鑫科技产业园有限公司	2023-1-12	310,000,000.00	100.00	购买	2023-1-12	工商变更及交割手续		1,267,491.53
广州市星健星粤房地产有限公司	2023-3-10	126,286,892.45	90.00	购买	2023-3-10	工商变更及交割手续	28,216,990.89	-33,500,236.56
广州市全盛置业发展有限公司	2023-9-5	256,037,839.49	100.00	购买	2023-9-5	股权转让协议及工商变更	386,885.52	-2,316,165.28
广州市越新投资发展有限公司	2023-1-3	997,140,000.00	50.00	购买	2023-1-3	股权转让协议及工商变更		-1,775,733.69

## 2、合并成本及商誉

项目	广州知识城生态农业发展有限公司	广州市力鑫科技产业园有限公司	广州市星健星粤房地产有限公司	广州市全盛置业发展有限公司	广州市越新投资发展有限公司
合并成本		310,000,000.00	126,286,892.45	256,037,839.49	997,140,000.00
—现金		310,000,000.00	126,286,892.45	131,711,599.68	997,140,000.00
—非现金资产的公允价值					
—发行或承担的债务的公允价值					
—发行的权益性证券的公允价值					
—或有对价的公允价值					
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				124,326,239.81	
—其他					
合并成本合计		310,000,000.00	126,286,892.45	256,037,839.49	997,140,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		71,040.87	411,461,154.77	248,652,479.63	997,140,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	广州知识城生态农业发展有限公司	广州市力鑫科技产业园有限公司	广州市星健星粤房地产有限公司	广州市全盛置业发展有限公司	广州市越新投资发展有限公司
商誉-合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-71,040.87	7,681,894.02	-285,174,262.32	7,385,359.86	

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	广州知识城生态农业发展有限公司		广州市力鑫科技产业园有限公司		广州市星健星粤房地产有限公司		广州市全盛置业发展有限公司		广州市越新投资发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：										
货币资金	99,577.91	99,577.91	167,096.04	167,096.04	28,458,201.20	28,458,201.20	7,525.56	7,525.56	2,356,005,241.58	2,356,005,241.58
交易性金融资产										
应收账款										
预付款项					7,497.06	7,497.06				
其他应收款										
存货			157,808,660.56	157,808,660.56	564,296,327.17	481,614,936.83	14,412,071.77	14,412,071.77	2,535,542.43	2,535,542.43
合同资产										
其他流动资产			56,465,356.58	56,465,356.58	23,949,332.72	23,949,332.72	2,854,418.62	2,854,418.62		
长期股权投资										
固定资产	427.50	427.50					14,398.96	14,398.96		
在建工程			966,676,556.06	729,244,827.79						
使用权资产										
无形资产			52,530,026.00	26,895,198.00						
长期待摊费用										
其他非流动资产									153,803.94	153,803.94
递延所得税资产							1,674,052.81	1,674,052.81	104,886.61	104,886.61
负债：										

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	广州知识城生态农业发展有限公司		广州市力鑫科技产业园有限公司		广州市星健星粤房地产有限公司		广州市全盛置业发展有限公司		广州市越新投资发展有限公司	
	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值	购买公允价值	购买日账面价值
短期借款										
应付票据										
应付账款		217,713,500.52	217,713,500.52	282,249,548.00	282,249,548.00	2,722,181.97	2,722,181.97	122,152.04	122,152.04	
预收账款			1,803,506.57		1,803,506.57					
合同负债										
应付职工薪酬				69,895.53	69,895.53			394,866.74	394,866.74	
应交税费	17,143.96	17,143.96		521,714.54	690,720.72	631.66	631.66	10,095.88	10,095.88	
其他应付款	11,920.99	11,920.99	647,999,548.57	1,299,588,895.95	1,434,530,451.76	136,299,131.71	136,299,131.71	1,499,015,625.29	1,499,015,625.29	
一年内到期的非流动负债				390,000,000.00	390,000,000.00					
其他流动负债										
长期借款			1,720,333,000.00	1,965,333,000.00	1,965,333,000.00	191,500,000.00	191,500,000.00			
租赁负债										
长期应付款										
递延收益										
递延所得税负债			65,816,742.07	65,607,664.80	65,607,664.80	18,170,430.55	18,170,430.55			
净资产	71,040.87	71,040.87	302,318,305.98	104,868,079.78	411,461,154.77	189,454,552.75	248,652,479.63	194,141,487.97	997,140,000.00	899,665,340.17
减：少数股东权益										
取得的净资产	71,040.87	71,040.87	302,318,305.98	104,868,079.78	411,461,154.77	189,454,552.75	248,652,479.63	194,141,487.97	997,140,000.00	899,665,340.17

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（二）同一控制下企业合并**

本公司本报告期未发生同一控制下企业合并情形。

**（三）反向购买**

本公司本报告期未发生反向购买情形。

**（四）处置子公司**

1、本公司本报告期未发生处置子公司情形。

2、本公司本报告期未发生通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

**（五）其他原因的合并范围变动**

1、本期新设子公司情况（金额单位：万元）

子公司名称	成立时间	注册资本	注册地	主要经营地
广州旺城城市开发投资有限公司	2023-04-28	2,000.00	广东广州	广东广州
广州侨知物业管理有限公司	2023-6-2	1,000.00	广东广州	广东广州
知城（广州）人才创新有限公司	2023-8-9	2,000.00	广东广州	广东广州
知城（广州）商业发展有限公司	2023-8-9	2,000.00	广东广州	广东广州
广州知城新晟城市更新有限公司	2023-11-8	1,000.00	广东广州	广东广州
广州知城梧栖城市开发投资有限公司	2023-9-18	1,000.00	广东广州	广东广州
广州知侨有限公司	2023-3-8	10,000.00	广东广州	广东广州
知创壹号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2023-1-13	10,000.00	广东广州	广东广州
知创贰号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2023-1-13	10,000.00	广东广州	广东广州
广州知创管理咨询有限公司	2023-5-4	100.00	广东广州	广东广州
知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2023-1-17	50,000.00	广东广州	广东广州
广州知赛合伙企业（有限合伙）	2023-1-11	20,000.00	广东广州	广东广州
知识城（广州）高科技产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2023-5-11	100,000.00	广东广州	广东广州
广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）	2023-11-30	500,000.00	广东广州	广东广州

**2、报告期内注销子公司情况**

本公司本报告期内未发生注销子公司的情况。

**九、在其他主体中的权益****（一）在子公司中的权益**

1、截至 2023 年 12 月 31 日本公司的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	广东广州	广东广州	企业管理咨询服务等	100.00		投资设立
广州元上房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州元居房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州市启的房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发业务	51.00	24.500	其他
广州元盛房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
广州浚元投资有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		80.00	投资设立
广州元乐房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		98.00	投资设立
广州旺城城市开发投资有限公司（注1）	广东广州	广东广州	房地产业		39.20	投资设立
广州市凯科星置房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		非同一控制下的企业合并
知识城（广州）建设开发集团有限公司	广东广州	广东广州	建筑装饰和其他建筑业	100.00		投资设立
广州智泰贸易有限公司	广东广州	广东广州	建材批发		60.00	投资设立
知城（广州）建设工程有限公司	广东广州	广东广州	建筑业		100.00	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	广东广州	广东广州	农业	100.00		非同一控制下的企业合并
广州科学城文化教育投资有限公司	广东广州	广东广州	文化会展服务		100.00	非同一控制下的企业合并
广州科云文旅发展有限公司	广东广州	广东广州	文化会展服务		51.00	非同一控制下的企业合并
广州九龙湖农业发展有限公司	广东广州	广东广州	农业		100.00	非同一控制下的企业合并
广州和信投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		90.00	投资设立
广州知城生态农业发展有限公司	广东广州	广东广州	生态保护和环境治理业		100.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）产业投资集团有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	100.00		非同一控制下的企业合并
广州智创产业园投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发业务		100.00	其他
广州元博产业园投资有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州元创投资开发有限公司	广东广州	广东广州	装卸搬运和运输代理业		100.00	投资设立
知识城（广州）城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	城市运营管理		75.50	投资设立
广州知城商业管理有限公司	广东广州	广东广州	生物科技		100.00	非同一控制下的企业合并
广州智慧城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州恒富创业服务有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
广州智英投资运营有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州知城悠活城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		60.00	投资设立
广州侨知物业管理有限公司	广东广州	广东广州	物业管理		70.00	投资设立
知识城（广州）科技产业服务有限公司	广东广州	广东广州	招商引资		100.00	投资设立
广州市力鑫科技产业园有限公司	广东广州	广东广州	房屋租赁	100.00		非同一控制下的企业合并
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		投资设立
广州知识城邻里中心开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		68.1675	同一控制下的企业合并
广州新东园商业中心发展有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州智体投资运营有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知城（广州）酒店管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知城（广州）酒店投资有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知城（广州）人才创新有限公司	广东广州	广东广州	人力资源服务		100.00	投资设立

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
知城（广州）商业发展有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东广州	广东广州	金属制品业	51.00		非同一控制下的企业合并
广亚铝业有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
广亚（广东）铝业有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚铝模科技有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
临沂市骏富金属制品有限公司	山东临沂	山东临沂	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
香港港亚国际有限公司	香港	香港	国际贸易		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市南海骏富金属制品有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东广亚控股有限公司	广东佛山	广东佛山	商业服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东广亚新能源科技有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	广东广州	广东广州	国际贸易		51.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）城市更新集团有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	100.00		投资设立
广州市知凯投资有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
广州知城新晟城市更新有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
广州知城相栖城市开发投资有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		同一控制下的企业合并
广州保税区报关储运有限公司	广东广州	广东广州	其他仓储业		54.8638	投资设立
广州华南海物业管理有限公司	广东广州	广东广州	物业管理		100.00	投资设立
广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	广东广州	广东广州	港口经营		100.00	投资设立
广州华南海股份有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	15.58	44.2453	投资设立
广州开发区货检管理服务服务有限公司	广东广州	广东广州	装卸搬运和运输代理业		82.8482	投资设立
广州开发区报关行有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		82.8482	投资设立
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东广州	广东广州	融资租赁服务	65.00		非同一控制下的企业合并
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	广东广州	广东广州	金融服务业	51.00	49.00	非同一控制下的企业合并
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	金融服务业	30.00	70.00	投资设立
知创壹号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金		100.00	投资设立
知创贰号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金		100.00	投资设立
广州知创管理咨询有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金	99.80	0.20	投资设立
广州知创合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	资本市场服务	99.00	0.50	投资设立
知识城（广州）高科技产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金	99.90	0.10	投资设立
广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）（注2）	广东广州	广东广州	投资与资产管理	35.98	0.02	投资设立
广州知侨有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	90.00		投资设立

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州市星健粤房地产有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		90.00	非同一控制下的企业合并
知识城现代金服（广州）集团有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		投资设立
中新广州知识城投资开发有限公司（注3）	广东广州	广东广州	商务服务业	50.00		投资设立
卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
广州市万鑫投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市龙狮房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启科产业园开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启昇产业园开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启瑞投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启川投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启晟产业园区运营管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
广州市越新投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	非同一控制下的企业合并
广州市全盛置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产租赁经营	100.00		非同一控制下的企业合并

注 1：公司对广州旺城城市开发投资有限公司（以下简称“旺城投资”）持股比例 39.2%，但公司对其具有实质控制权。根据合作协议约定，股东广州市黄埔区龙湖街旺村村经济联社（以下简称“旺村经联社”）、广州浚元投资有限公司（为本公司间接持股 80%的子公司，以下简称“浚元投资”）对旺城投资分别持股 51%、49%，旺村经联社除应认缴及实缴的注册资本外，不承担本项目（包括融资区和安置区）任何建设开发、经营管理等成本和费用，也不承担项目公司的开发经营风险，最终获得复建安置区内的所有建设物业的权属和收益；浚元投资自行承担项目公司的开发经营风险，并享受开发经营融资区地块的物业所产生的成果和收益。在浚元投资完成复建安置区全部物业竣工验收、交付使用并进行产权初始登记后，旺村经联社应将所持旺村投资的股权以其实缴出资额作价转让给浚元投资。此外，旺城投资董事会成员 7 名，旺城经联社和浚元投资分别占 3 名、4 名。根据公司章程约定，董事会决议必须经全体董事的过半数通过，即浚元投资可以控制董事会。综上所述，本公司和浚元投资实际控制旺城投资。

注 2：公司对广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）（以下简称“贰号城更”）持股比例 36%，但公司对其具有实质控制权。根据合伙协议约定，本公司和科学城集团各持股 35.98%、广州高新区投资集团有限公司持股 12%、广州开发区投资集团有限公司和广州凯得投资有限公司各持股 8%、广州知创管理咨询有限公司（为本公司间接持股 100%的子公司，以下简称“知创管理”）和广州科畅投资合伙企业（有限合伙）各持股 0.02%，其中知创管理和广州科畅投资合伙企业（有限合伙）担任普通合伙人，并由知创管理担任执行事务合伙人。合伙企业设立投资决策委员会，共五名，由本公司、知创管理、广州科畅投资合伙企业（有限合伙）、科学城集团和广州高新区投资集团有限公司各派一名，各委员一人一票，对于所决策的项目，投资决策委员会形成决议须经四名投资决策委员及以上（含本数）表决通过方为有效。本公司、知创管理、广州科畅投资合伙企业

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

（有限合伙）和科学城（广州）投资集团有限公司签订了《一致行动人协议》，基于对目标企业（即“贰号城更”）战略发展的共同认知及各方共同利益高度一致的基础上，为保障目标企业治理结构的有效性、规范运作和目标企业的长期持续稳定发展，各方同意，就目标企业投资决策委员会所涉及重大事项，长期保持统一行动，包括但不限于表决权、提案权、提名权等相关权利。若各方无法对相关议案或表决事项达成一致意见，应再充分沟通协商，努力达成一致意见。协商不成的，则以知创管理的意见作为各方最终意见，各方须按上述最终意见、要求各自委派的委员行使权利。综上所述，本公司实际控制贰号城更。

注 3：公司对中新知识城持股比例 50.00%，但公司对中新知识城及其下属子公司具有实质控制权。

## 2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	2023 年归属于少数股东的损益	2023 年向少数股东分派的股利	2023 年少数股东权益余额
中新广州知识城投资开发有限公司	50.00	162,562,276.72		5,101,462,413.48
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	49.00	-184,139,248.44		-237,336,096.82

## (1) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额		
	流动资产	非流动资产	资产合计
中新广州知识城投资开发有限公司	11,509,016,020.52	3,871,001,667.93	15,380,017,688.45
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	4,091,182,184.04	4,236,136,697.47	8,327,318,881.51

(续)

子公司名称	期末余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
中新广州知识城投资开发有限公司	3,313,553,610.17	1,901,283,900.69	5,214,837,510.86
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	8,105,820,062.74	705,956,306.83	8,811,776,369.57

(续)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中新广州知识城投资开发有限公司	63,774,096.76	287,425,735.02	287,379,904.07	-85,838,106.45
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	9,932,860,257.88	-372,908,143.27	-375,768,563.77	1,303,643,768.36

## (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## 1、在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无。

## 2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司（注1）	广东广州	广东广州	房地产业		51.03	权益法
广州科锦投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	15.00		权益法
广州知程瀚合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	房地产业		49.96	权益法
广州知识城置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		40.00	权益法
广州市璧湖房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		22.99	权益法
广州市满庭芳房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		40.00	权益法
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		40.00	权益法
广州市启日房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		10.00	权益法
捷创（广州）投资运营有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	50.00		权益法
广州元津置业有限公司（注2）	广东广州	广东广州	房地产业		75.00	权益法
银海光园（广州）集团有限公司	广东广州	广东广州	科学研究和技术服务业	20.00		权益法
广州宝能汽车有限公司	广东广州	广东广州	汽车制造业		10.00	权益法
广州智埔科技有限公司	广东广州	广东广州	科学研究和技术服务业		49.00	权益法
广州市弘鑫房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	14.70		权益法
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	投资管理	29.90		权益法
广州市启坤房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		10.00	权益法

注1：子公司中新知识城与合作方 Ascendas GKC Investment Pte.Ltd.（以下简称“Ascendas GKC”）分别以公允价值为人民币 272,000,000.00 元的土地使用权和货币资金人民币 261,000,000.00 元注资成立广州知识城腾飞科技园开发有限公司（以下简称“腾飞科技园”）。双方同意腾飞科技园分配收益时，无论采用何种合法形式，双方均应按下列比例分配腾飞科技园的收益：中新知识城有权获得腾飞科技园所有收益中的 48%，Ascendas GKC 有权获得腾飞科技园所有收益中的 52%。

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

注2：子公司城投集团对元津置业持股比例为 75%，但对其按合营企业核算。原因为：根据广州丰博企业管理有限公司、城投集团、广州嘉显房地产发展有限公司和元津置业于 2023 年 8 月 21 日签订的《ZSCN-E2 地块项目四方协议书》，约定董事会成员 4 人，其中广州嘉显房地产发展有限公司委派 1 人，城投集团委派 3 人；涉及项目整体成本预算、销售定价需由全体董事表决同意方可通过，因该重大经营事项的决策限制，导致城投集团不能通过行使表决权而影响其可变回报，尚不

能绝对控制元洋置业。

#### 十、与金融工具相关的风险

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

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

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

##### 1、信用风险

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

对应收账款，该部分金融资产的信用风险来源于交易对手的违约，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的销售政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。为监控本公司的信用风险，本公司按照账龄、到期日及逾期天数等要素对公司的客户欠款进行分析和分类。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司已将应收账款按风险分类计提了减值准备。

##### 2、流动性风险

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

##### 3、利率风险

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

本公司持有的计息金融工具如下：

项目	金额
固定利率金融工具	
金融负债	
其中：短期借款	19,527,774,113.79
应付票据	1,798,465,520.95
其他应付款	1,278,733,513.91

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	金额
一年内到期的非流动负债	6,725,254,652.33
其他流动负债	11,507,735,143.74
长期借款	9,478,716,135.55
应付债券	10,536,715,000.00
租赁负债	214,968,216.85
长期应付款	457,928,379.05
其他非流动负债	800,000,000.00
合计	62,326,290,676.17

#### 4、汇率风险

汇率风险来源于以记账本位币之外的货币进行计价的金融工具。本公司在境外设有以人民币之外的币种作为记账本位币的子公司，因此人民币汇率波动对公司经营业务产生一定的影响。针对预计存在的汇率风险，公司管理层采用有利的结算方式等积极防范措施，将风险控制可在可接受范围内。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司外币货币性项目主要系美元、港元、新加坡元。该等币种由于使用较少且金额较小，其汇率变动对本公司经营活动不构成重大影响。

#### 5、价格风险

价格风险是指由于基础资产价格变动导致衍生工具价格变动或价值变动而引起的风险。公司秉持服务于现货、即以现货采购方案为基础原则，以风险控制为核心原则，规避商品价格风险、信用风险等，减少原料商品价格波动对生产经营的影响。

### 十一、公允价值的披露

#### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	17,353,319,471.90		5,342,690,866.18	22,696,010,338.08
（一）交易性金融资产	389,729,446.68			389,729,446.68
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	389,729,446.68			389,729,446.68
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	389,728,051.00			389,728,051.00
（3）衍生金融资产				
（4）其他	1,395.68			1,395.68
2、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			140,000,000.00	140,000,000.00
（四）其他非流动金融资产	1,565,654,667.63		5,202,690,866.18	6,768,345,533.81
（五）投资性房地产	15,397,935,357.59			15,397,935,357.59

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物	15,397,935,357.59			15,397,935,357.59
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
投资性房地产				
长期股权投资				
资产合计	17,353,319,471.90		5,342,690,866.18	22,696,010,338.08

**（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

公司持有的交易性金融资产、其他非流动金融资产及投资性房地产期末公允价值根据相同资产或负债在活跃市场上的报价为依据确定公允价值。

**（三）持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据**

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

**十二、关联方及关联交易****（一）本公司的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	截至 2023 年 12 月 31 日	
				母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
广州经济技术开发区管理委员会	广东广州	政府部门		90.24%	90.24%

注：本公司的最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会。

**（二）本公司的子公司情况**

详见附注九、（一）、1“截止至 2023 年 12 月 31 日本公司的构成”。

**（三）本公司的合营和联营企业情况**

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

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州德尔信钢结构有限公司	联营企业
广州知识城置业发展有限公司	联营企业
广州德新建设投资有限公司	联营企业
拷贝威知识产权运营（广东）有限公司	联营企业
广州市璧湖房地产开发有限公司	合营企业
广州市满庭芳房地产开发有限公司	合营企业

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州市泮冷翠房地产开发有限公司	合营企业
广州市启坤房地产开发有限公司	联营企业
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业
广西广银商务有限公司	联营企业
广州新侨教育投资有限公司	合营企业
广州知善城市更新有限公司	联营企业
上海重达实业发展有限公司	联营企业
广州科奖星城投资发展有限公司	联营企业
中新（广州）能源服务有限公司	联营企业
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	联营企业
黄埔轮胎（广州）技术有限公司	联营企业
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	联营企业
广州穗胜房地产开发有限公司	联营企业
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	联营企业
知城（广州）设计装饰工程有限公司	联营企业
广州知城合创城市更新投资有限公司	联营企业
广州市宝德贸易有限公司	联营企业
穗港城投资（广州）有限公司	联营企业
广州力华中星创业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
广州鼎汇城改投资有限公司	联营企业
广州市知更城投资有限公司	合营企业
广州峻和投资有限公司	合营企业
华南产业园运营（广州）有限公司	合营企业
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	合营企业
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	合营企业
广州市广埔石化产品贸易公司	合营企业
广纳美康（广州）科技有限公司	合营企业
广州黄埔文冲东片投资有限公司	联营企业
广州市弘鑫房地产开发有限公司	联营企业
黄埔智算（广州）有限公司	联营企业
广州元津置业有限公司	合营企业
金石滩（广州）科技创新有限公司	联营企业
广州粤知科技有限公司	联营企业
银海光圈（广州）集团有限公司	联营企业
广州市建铨建筑技术咨询有限公司	联营企业
广州智埔科技有限公司	联营企业

#### （四）其他关联方情况

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州尼尔森爱科市场研究有限公司	参股企业
道达尔润滑油（中国）有限公司	参股企业
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	参股企业
广州百佳永辉超市有限公司	参股企业
广州希姆半导体科技有限公司	参股企业
上海壁仞科技股份有限公司	参股企业
杭州数梦工场科技有限公司	参股企业
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	参股企业
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	合营企业的子公司
广州保税物流中心有限公司	合营企业的子公司
广州科城新材运营管理有限公司	合营企业的子公司
广州市粤新商业管理有限公司	联营企业的子公司
广州岭秀房地产开发有限公司	联营企业的子公司
清远市广清房地产开发有限公司	联营企业的子公司
广州黄埔银海光圈产业孵化器有限公司	联营企业的子公司
广西广银铝业有限公司	其他关联方
昆山昆安置业有限公司	其他关联方
广亚铝业（香港）有限公司	其他关联方
佛山市锦晟商贸有限公司	其他关联方
佛山市湘融金属材料有限公司	其他关联方
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	其他关联方
上海喜晟金属材料有限公司	其他关联方
广东映红园林工程有限公司	其他关联方
临沂富腾金属材料有限公司	其他关联方
甘肃广银铝业有限公司	其他关联方
山东广银铝业有限公司	其他关联方
宁夏广银铝业有限公司	其他关联方
安徽广银铝业有限公司	其他关联方
江西广银铝业有限公司	其他关联方
广州科学城蓝色经济投资有限公司	其他关联方
广东德辰铝业有限公司	其他关联方
黎洁贞	其他关联方
星桥投资开发咨询（广州）有限公司	其他关联方
裕廊腾飞（上海）管理有限公司	其他关联方
广州市凯荔置业有限公司	其他关联方
凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司	其他关联方
科学城（广州）信息科技集团有限公司	其他关联方
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	其他关联方

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
科城状元里（广州）投资有限公司	其他关联方
科学城（广州）国际贸易有限公司	其他关联方
科学城（广州）融资租赁有限公司	其他关联方
Knowledge City Pte. Ltd	其他关联方
科学城（广州）城市更新集团有限公司	其他关联方
凯德管理（上海）有限公司	其他关联方
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	其他关联方
悦埔云集创意文化（广州）有限公司	其他关联方
广州华瑞云栖投资开发有限公司	其他关联方
广保国际集团有限公司	其他关联方
广州黄埔银海光眼健康产业有限公司	其他关联方
达因机器人（广州）有限公司	其他关联方
广州知识城配电有限公司	其他关联方
广西广银铝业有限公司田阳分公司	其他关联方
广州保税区金兴国际贸易公司	其他关联方
广州开发区投资控股有限公司	其他关联方
广州峻森投资有限公司	其他关联方
广东田宇控股集团有限公司	其他关联方
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	其他关联方
广州市乐耀实业投资有限公司	其他关联方
广州合鑫城市更新投资有限公司	其他关联方
广州骏驭仓储服务有限公司	其他关联方
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	其他关联方
广州市嘉翼投资咨询有限公司	其他关联方
广州侨鑫物业有限公司	其他关联方
广州市悠活盛智物业管理有限公司	其他关联方
广东泰润置业有限公司	其他关联方
廣亞鋁業（香港）有限公司	其他关联方
内蒙古广银铝业有限公司	其他关联方
广州粤境通供应链管理有限公司	其他关联方
广州保税区广保物业管理有限公司	其他关联方
广东华晟运营管理有限公司	其他关联方
科学城（广州）投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州高新区投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区产业基金投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区控股集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
科学城（广州）发展集团有限公司	其他关联方
广州科学城水务投资集团有限公司	其他关联方

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州凯云生态环境科技有限公司	其他关联方
广州开发区市政工程有限公司	其他关联方
广州开发区建设工程检测中心有限公司	其他关联方
科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	其他关联方

**（五）关联方交易情况****1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易****（1）采购商品/接受劳务情况（金额单位：万元）**

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	采购商品	109.85	63,072.86
佛山市湘融金属材料有限公司	采购商品		86,173.08
广保国际集团有限公司	接受劳务		10.28
广州开发区建设工程检测中心有限公司	接受劳务	45.00	
广州市启日房地产开发有限公司	资金拆借利息	7.41	
广州市粤新商业管理有限公司	接受劳务	2.57	6.22
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	接受劳务	21.89	21.92
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	接受劳务	14.74	91.13
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金拆借利息	33.99	
科学城（广州）国际贸易有限公司	采购商品	8,927.81	8,070.52
科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	接受劳务	18.11	
科学城（广州）投资集团有限公司	旧城改造咨询服务费	6,473.18	14,245.05
科学城（广州）信息科技集团有限公司	采购商品		25.66
广州峻森投资有限公司	资金拆借利息	167.03	
合计		15,821.58	171,716.70

**（2）出售商品/提供劳务情况（金额单位：万元）**

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
达阔机器人（广州）有限公司	提供劳务	64.72	
佛山市锦晟商贸有限公司	价外费、仓储管理费等收入	-23.30	10.43
佛山市锦晟商贸有限公司	铝型材销售		13,317.76
佛山市锦晟商贸有限公司	违约金收入		0.47
佛山市锦晟商贸有限公司	销售商品		94.32
广纳美康（广州）科技有限公司	提供劳务	1,015.62	
广州保税区广保物业管理有限公司	销售商品	0.06	
广州鼎汇城改投资有限公司	三旧改造	77.36	
广州黄埔银海光圈产业孵化器有限公司	提供劳务	4,961.71	
广州黄埔银海光圈健康产业有限公司	专项服务费		0.94
广州峻森投资有限公司	资金拆借利息	1,468.18	4,532.52

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州开发区产业基金投资集团有限公司	资金拆借利息	1,690.36	467.82
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	物业租赁		7.80
广州科奖星城投资发展有限公司	资金拆借利息	1.55	
广州岭秀房地产开发有限公司	资金拆借利息	479.11	635.77
广州市嘉翼投资咨询有限公司	提供劳务	6.71	
广州市乐耀实业投资有限公司	提供劳务	4,520.43	
广州市粤新商业管理有限公司	提供劳务	211.40	454.84
广州元洋置业有限公司	工程款、贷款	17.14	
广州元洋置业有限公司	提供劳务	642.34	
广州粤境通供应链管理有限公司	提供劳务	0.53	
广州知识城配电有限公司	提供劳务	69.84	69.98
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	提供劳务	120.87	127.92
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金拆借利息	33.99	
广州知誉城市更新有限公司	三旧改造	73.56	
广州智埔科技有限公司	提供劳务	362.26	
廣亞鋁業（香港）有限公司	铝型材销售		6,523.20
凯德管理（上海）有限公司	资金拆借利息	1,593.85	1,802.10
科城状元里（广州）投资有限公司	融资租赁利息	180.83	
科学城（广州）融资租赁有限公司	融资租赁利息	16.24	
科学城（广州）投资集团有限公司	资金拆借利息	15,076.24	10,477.92
昆山昆安置业有限公司	资金拆借利息		804.27
清远市广清房地产开发有限公司	提供劳务	62.87	
上海重达实业发展有限公司	资金拆借利息		1,136.14
星桥投资开发咨询（广州）有限公司	提供劳务		7.47
知城（广州）设计装修工程有限公司	提供劳务	55.82	
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	提供劳务	3.45	
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	提供劳务	52.30	25.32
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	员工餐费	1.16	0.32
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资金拆借利息	5,261.16	3,766.44
广州凯云生态环境科技有限公司	物业管理服务	194.48	
合计		38,392.84	44,263.75

## 2、关联受托管理/委托管理情况

本报告期本公司无向关联方受托管理/承包及委托管理情况。

## 3、关联承包情况

本报告期本公司无向关联方出包情况。

## 4、关联租赁情况（金额单位：万元）

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市龙狮房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街2号410-411室	10.26	2020-12-21	2023-5-20
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	知识城（广州）城市更新有限公司	腾飞一街2号920、921-1、921-2单元	18.85	2021-8-1	2023-7-31
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	广州市黄埔区知凤街15号知识大厦自编B栋507、508、509	37.59	2022-3-1	2028-2-29
广州知城商业管理有限公司	广纳美康（广州）科技有限公司	广州市黄埔区凤凰园东路38号	56.21	2022-1-1	2023-3-31
广州保税物流中心有限公司	知识城（广州）商旅服务集团有限公司	东园大厦	471.62	2023-1-31	2027-12-1
广州保税物流中心有限公司	知识城（广州）商旅服务集团有限公司	商业中心	369.00	2023-1-31	2027-12-1
广州市启昇产业园开发有限公司	广州新侨教育投资有限公司	中新知识城南起步区ZSCN-A1-4地块学校（第一期）	1,932.68	2021-8-1	长期
广州市启昇产业园开发有限公司	广州新侨教育投资有限公司	中新知识城南起步区ZSCN-A1-4地块学校（第二期）	1,041.39	2022-10-1	长期
知识城（广州）产业投资集团有限公司	广州市建隸建筑技术咨询有限公司	知识大厦A栋717-720	34.45	2023-3-6	2026-3-5
知识城（广州）产业投资集团有限公司	黄埔智算（广州）有限公司	广州市黄埔区中新知识城黄埔区凤桐横街9号知识城广场独栋A2	245.93	2023-1-1	2028-12-31
知识城（广州）产业投资集团有限公司	杭州数梦工场科技有限公司	广州市黄埔区凤梧路15号3001-3003、3101-3103室	24.50	2023-8-1	2029-7-31
合计			4,242.48		

## 5、关联担保情况

与关联方之间的担保情况详见本报告附注十四、（二）“或有事项”相关情况。

## 6、关联方资金拆借（金额单位：万元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	3,300.00	2023-10-17	2024-6-14	
广州市启日房地产开发有限公司	3,500.00	2021-3-12	无固定期限	
广州市启日房地产开发有限公司	2,240.20	2020-10-27	无固定期限	
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	3,066.33	2023-7-26	2024-7-26	
广州峻森投资有限公司	25.00	2022-12-13	2026-12-12	
广州峻森投资有限公司	1,000.00	2023-5-5	2027-5-4	
广州峻森投资有限公司	1,100.00	2023-7-14	2027-7-13	
广州峻森投资有限公司	40.00	2023-8-18	2027-8-17	
广州峻森投资有限公司	5,000.00	2023-9-15	2027-9-14	
广州峻森投资有限公司	10.00	2023-10-27	2027-10-26	
广州峻森投资有限公司	374.83	2023-11-17	2027-11-16	
广州峻森投资有限公司	20.00	2023-12-12	2027-12-11	

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
广州峻森投资有限公司	12.00	2023-12-22	2027-12-21	
合计	19,688.36			
拆出:				
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	16,000.00	2023-1-14	2024-1-14	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	45,000.00	2023-9-16	2024-9-16	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	24,100.00	2023-11-23	2024-11-23	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2023-12-9	2024-12-9	
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00	2023-6-30	2024-6-30	
科学城（广州）投资集团有限公司	25,192.84	2022-2-25	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-2-28	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-3-3	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	100,000.00	2022-7-22	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	50,000.00	2022-7-27	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-8-26	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-12-13	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	5,000.00	2023-7-24	2024-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	5,000.00	2023-9-6	2024-12-31	
广州岭秀房地产开发有限公司	1,000.00	2021-6-21	2024-6-20	
广州岭秀房地产开发有限公司	4.08	2021-6-21	2024-6-9	
广州岭秀房地产开发有限公司	4.08	2021-6-21	2024-6-8	
广州岭秀房地产开发有限公司	5,060.70	2021-6-21	2024-6-8	
合计	476,361.70			

#### 7、关联方资产转让、债务重组情况

**无偿受让知城生态等公司股权事项。**2022 年 3 月，经本公司董事会决议（穗知投董会纪[2022 年]5 号），同意《知识城集团、科学城集团下属公司股权无偿划转的议案》，以 2021 年 12 月 31 日为划转基准，由本公司下属知识城（广州）现代农业发展集团有限公司无偿受让科学城集团持有的广州科学城文化教育投资有限公司 100%股权、广州市谷城物业管理有限公司 100%股权、广州九龙湖农业发展有限公司 100%股权、广州科学城蓝色经济投资有限公司 55%股权，对应股权净值共计 1.04 亿元。2022 年 11 月 16 日，该事项获广州开发区国有资产监督管理局批复同意，至 2022 年 12 月 31 日，广州科学城文化教育投资有限公司 100%股权、广州九龙湖农业发展有限公司 100%股权已完成划转；2023 年 1 月，广州市谷城物业管理有限公司（已更名为“广州知城生态农业发展有限公司”）100%股权完成划转。

#### （六）关联方应收应付款项

##### 1、应收项目（金额单位：万元）

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
佛山市锦晟商贸有限公司	2,334.20	391.59	2,245.44	158.21
广州知识城配电有限公司	148.21		74.18	
科学城（广州）投资集团有限公司	4,234.40		20,034.40	
广州科学城蓝色经济投资有限公司	188.40		188.40	0.44
广州凯云生态环境科技有限公司	104.03		104.90	
广州新侨教育投资有限公司	3,374.89		1,370.00	
知城（广州）设计装修工程有限公司	1.40			
广州黄埔银海光圈产业孵化器有限公司	1,233.19			
广州科学城水务投资集团有限公司			9.88	
达因机器人（广州）有限公司	7.29		7,500.00	
上海璧仞科技股份有限公司	2,034.14			
黄埔智算（广州）有限公司	89.35			
杭州数梦工场科技有限公司	106.83			
广州希姆半导体科技有限公司	3,961.60			
广州元沚置业有限公司	680.88			
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	8.42		4.53	
中新（广州）能源服务有限公司			1.27	
广州科实星城投资发展有限公司	49.61		4.90	
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司			1.13	
合计	18,556.84	391.59	31,539.03	158.65
预付账款：				
佛山市南海区和喜金属材料有限公司			2,685.42	
佛山市湘融金属材料有限公司			12,605.95	
科学城（广州）投资集团有限公司	40,473.37			
科学城（广州）信息科技集团有限公司	147.76		132.29	
昆山昆安置业有限公司			3,500.00	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司			0.36	
合计	40,621.13		18,924.02	
其他应收款：				
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	5.00		81.01	
广州元沚置业有限公司	50,746.77		26,255.52	
广州知誉城市更新有限公司	14,739.49		14,178.46	
广州鼎汇城改投资有限公司	14,500.00		18,500.00	
佛山市锦晟商贸有限公司	3,114.07	622.81	3,114.07	311.41
广西广银铝业有限公司田阳分公司	110.69	40.46	110.69	31.68
甘肃广银铝业有限公司	11.87	11.87	11.87	11.87

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广西广银商务有限公司	0.04	0.04	0.04	0.04
安徽广银铝业有限公司	59.94	59.39	59.94	59.33
江西广银铝业有限公司	50.72	50.72	50.72	50.72
宁夏广银铝业有限公司	91.56	87.74	91.56	87.26
山东广银铝业有限公司	0.80	0.80	0.80	0.80
广亚铝业（香港）有限公司	22.33	0.67		
广东德辰铝业有限公司	8,396.54	1,679.31	8,396.54	
内蒙古广银铝业有限公司	5.01	1.00	5.01	0.50
广州市宝德贸易有限公司			50.00	50.00
广州保税区金兴国际贸易公司			40.43	40.43
悦埔云集创意文化（广州）有限公司			117.00	
广州市粤新商业管理有限公司	1.66		1.66	
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	360.00		360.00	
广州开发区投资控股有限公司	12.40		12.05	
广州峻森投资有限公司			7,196.04	
科学城（广州）投资集团有限公司	265,192.84		149,424.34	
广东田宇控股集团有限公司			500.00	15.00
科学城（广州）信息科技集团有限公司			28.50	
广州岭秀房地产开发有限公司	6,068.86			
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	190,791.70			
银海光圈（广州）集团有限公司	12,000.00			
广州黄埔文冲东片投资有限公司	5,000.00			
广州合鑫城市更新投资有限公司			1,000.00	
广州开发区产业基金投资集团有限公司			20,000.00	
广州市知更城投资有限公司	16,964.38		16,964.38	
广州市满庭芳房地产开发有限公司	110.13		110.13	
广州市翡翠冷翠房地产开发有限公司	198.33		198.33	
凯德管理（上海）有限公司	50,000.00		50,000.00	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	155,100.00		155,100.00	
昆山昆安置业有限公司			45,000.00	
广州科奖星城投资发展有限公司	289.44		344.26	
佛山市湘融金属材料有限公司	3,105.95	93.18		
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	2,383.90	71.52		
广州骏驭仓储服务有限公司	20,340.00			
广纳美康（广州）科技有限公司	74.70			
合计	819,849.12	2,719.51	517,303.35	659.04
应收利息：				

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
科学城（广州）投资集团有限公司	15,934.63		8,997.50	
广州岭秀房地产开发有限公司	1,115.09		607.23	
广州开发区产业基金投资集团有限公司	269.32			
凯德管理（上海）有限公司	42.78		524.17	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	132.70		173.22	
广州新侨教育投资有限公司	170.84		37.04	
合计	17,685.36		10,339.16	
应收股利：				
广州峻森投资有限公司	20,238.86		31,214.60	
科学城（广州）发展集团有限公司	12,500.00			
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,160.00			
广州市知更城投资有限公司	3,206.03			
广州开发区投资控股有限公司	16,660.36		12,597.67	
合计	53,765.25		43,812.27	
长期应收款：				
科城状元里（广州）投资有限公司	0.01		1,081.90	1.28
合计	0.01		1,081.90	1.28
一年内到期的非流动资产：				
科城状元里（广州）投资有限公司	1,261.54	1.28	3,746.79	
合计	1,261.54	1.28	3,746.79	

## 2、应付项目（金额单位：万元）

项目名称	期末余额	期初余额
合同负债及其他流动负债：		
广州开发区建设工程检测中心有限公司		47.32
广州市建斌建筑技术咨询有限公司	0.88	
佛山市锦晟商贸有限公司	1.72	9,365.74
中新（广州）能源服务有限公司	0.29	
合计	2.89	9,413.06
其他应付款：		
广保国际集团有限公司		2.36
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	216.96	196.96
广州知识城置业发展有限公司	21,985.40	46,653.82
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	10.84	10.84
广纳美康（广州）科技有限公司		129.93
达阔机器人（广州）有限公司	30.36	
广东泰润置业有限公司	260.00	260.00
佛山市锦晟商贸有限公司		58.11

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额
蔡洁贞	1,000.00	1,000.00
广西广银铝业有限公司田阳分公司	156.56	156.56
广州华瑞云栖投资开发有限公司	1,188.18	1,168.07
广州粤境通供应链管理有限公司	0.50	
广州开发区市政工程有限公司	0.50	0.50
广州峻森投资有限公司	7,581.83	25.00
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	3,321.65	8,007.57
广州保税物流中心有限公司	280.97	568.00
中新（广州）能源服务有限公司	3.95	4.95
广州科奖星城投资发展有限公司	14.11	14.11
广州市启坤房地产开发有限公司	21,847.88	21,847.78
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	3,066.33	
广州市乐耀实业投资有限公司	3,920.51	3,858.53
广州市满庭芳房地产开发有限公司	12,281.16	12,473.96
广州市璧湖房地产开发有限公司	49,289.00	49,611.00
广州市碧冷翠房地产开发有限公司	49,083.85	53,908.19
广州市启日房地产开发有限公司	26,695.09	41,411.27
广东华晟运营管理有限公司	14,769.68	
广州开发区控股集团有限公司	12.40	
知城（广州）设计装修工程有限公司	4.90	
广东田宇控股集团有限公司	1.15	
黄埔智算（广州）有限公司	75.95	
广州市建竣建筑技术咨询有限公司	3.19	
广州穗新建设投资有限公司	75.00	
杭州数梦工场科技有限公司	80.12	
合计	217,258.02	241,365.51
应付账款：		
佛山市湘融金属材料有限公司	449.77	449.77
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	1,284.94	466.98
科学城（广州）投资集团有限公司	115,850.18	2,999.89
科学城（广州）国际贸易有限公司	16,434.28	16,434.28
科学城（广州）发展集团有限公司	9,686.04	
科学城（广州）城市更新集团有限公司	41,541.50	
广州市弘鑫房地产开发有限公司	2,000.00	
广州保税物流中心有限公司	982.75	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司		
科学城（广州）信息科技有限公司	1.48	157.45
广州侨鑫物业有限公司	110.82	

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额
佛山市锦晟商贸有限公司	266.11	266.11
合计	188,607.87	20,774.48
预收账款:		
广州开发区控股集团有限公司	100,000.00	100,000.00
中新（广州）能源服务有限公司	0.89	
合计	100,000.89	100,000.00
应付票据:		
科学城（广州）国际贸易有限公司	9,980.00	
合计	9,980.00	
应付利息:		
宁夏广银铝业有限公司	78.74	78.74
科学城（广州）融资租赁有限公司	0.89	0.63
科学城（广州）国际贸易有限公司	1,912.02	1,912.02
广州知识城置业发展有限公司		125.76
广州开发区控股集团有限公司	16,394.93	16,404.89
合计	18,386.58	18,522.04
长期应付款:		
科学城（广州）融资租赁有限公司		177.22
广州德新建设投资有限公司	750.00	750.00
合计	750.00	927.22
租赁负债:		
广州保税物流中心有限公司	2,658.05	
合计	2,658.05	
一年内到期的非流动负债:		
广州知识城腾飞科技园开发有限公司		23.98
广州保税物流中心有限公司	811.81	
科学城（广州）融资租赁有限公司		177.22
合计	811.81	201.20

十三、股份支付：无。

十四、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼

（1）与宁夏广银铝业有限公司借贷纠纷

宁夏广银铝业有限公司诉本公司控股子公司广亚铝业借贷纠纷一案（涉案金额 4,766 万元），经广东省佛山市南海区人民法院一审审理，并于 2022 年 10 月 18 日作出一审判决，判决驳回原告宁

夏广银铝业有限公司全部诉讼请求。宁夏广银铝业有限公司不服一审判决，已向广东省佛山市中级人民法院申请上诉，该案件截止至本报告日，该案经二审裁决，驳回宁夏广银诉请，广亚铝业胜诉。

#### （2）与粤盈贸易经济纠纷

2020 年 9 月，广亚铝业与科学城集团及其全资子公司科学城国贸签订了《战略合作框架协议》，协议签订后，科学城集团、科学城国贸以赊销原材料形式，向广亚铝业提供账期为 30 天、45 天、2 个月不等的约 14 亿元资金供广亚铝业使用，并按赊销货款金额的 12% 计算资金利息，后科学城集团、科学城国贸同意降低资金利息至 7%。但广亚铝业原副总裁祖某敏利用职务便利欺骗广亚铝业股东、管理层继续按 12% 支付资金利息，并以“三方走账”形式，在无任何书面协议情况下，将广亚铝业原欠科学城集团、科学城国贸的约 14 亿元赊销货款中的约 10.81 亿元转移至其控制的广州粤盈贸易有限公司（以下简称“粤盈贸易”）名下，再通过虚构咨询服务合同的方式，按赊销货款金额的 5% 以咨询费用的名义收取利息，从而赚取息差。

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

2021 年 3 月，广亚铝业提出刑事控告，该借款纠纷案件经佛山市中院审理，认为祖某敏涉嫌经济犯罪，粤盈贸易涉嫌虚假诉讼，决定将案件移送佛山市公安局南海分局侦查，民事案件终结审理。目前刑事案件经佛山市公安局南海分局侦查终结，经南海区法院一审及佛山中院二审判决祖某敏职务侵占罪名成立，现正服刑过程当中。

2023 年 7 月，粤盈贸易干扰广亚铝业正常经营，再次以同一案由向佛山中院起诉，诉请本金 11.34 亿元，利息 4.99 亿元，合计约 16.36 亿元。

2023 年 12 月 8 日，粤盈贸易变更为本金人民币 3.906 亿元，利息约 1.377 亿元，合计约 5.283 亿元；保全金额 1 亿元，同步申请广州铝胜贸易公司作为第三人参诉。现该案正待佛山中院裁定是否同意追加铝胜公司作为第三人参诉的必要性后再行安排开庭，且因科学城集团诉粤盈 2.13 亿元案件【黄埔法院审理】可能存在关联，佛山中院有意将两案件并案或待该案件开庭查明事实后再行审理。

#### （3）与雪松系列融资租赁合同纠纷

本公司之控股子公司知识城（广州）融资租赁有限公司（以下简称“融资租赁公司”）与雪松科技创新发展有限公司、广州焜琨贸易咨询有限公司、广州朴臻实业有限公司、齐穗实业投资有限公司、广州雪瓴企业管理有限公司和广州丰汇实业有限公司（该等单位以下简称“雪松系列”）分别签订了《融资租赁合同》，由于雪松系列逾期支付租赁款，故融资租赁公司对雪松系列及相关担保人分别提起诉讼，共 7 个案件，涉案金额合计 9.69 亿元（含本金 5 亿元、利息、违约金和罚息 4.69 亿元）。2023 年 5 月 25 日，广东省广州市中级人民法院对上述案件开庭审理。截止至本报告日，上述案件尚在审理中。目前，雪松系列已回款 3.07 亿元，已提供约 2,890.37 万元的房产第一顺位抵押担保以及对雪松大楼租赁物（价值约 1.41 亿元）享有优先受偿的权利。

#### （4）与宝能系列融资租赁合同纠纷

融资租赁公司与深圳市宝能汽车有限公司、观致汽车有限公司和深圳市华艾实业发展有限公司

（该等单位以下简称“宝能系列”）分别签订了《融资租赁合同》，由于宝能系列逾期支付租赁款，故融资租赁公司对宝能系列及相关担保人分别提起诉讼，共 4 个案件，涉案金额合计 3.54 亿元（含本金 2.48 亿元，利息、违约金和罚息 1.06 亿元）。经广东省广州市黄埔区人民法院于 2023 年 11、12 月和 2024 年 1 月、4 月分别开庭审理，上述案件截止至本报告日，尚在审理中。目前，宝能系列已提供约 5 亿元的抵押及质押担保，其中 1.5 亿元为房产第二顺位抵押、1.5 亿元为股票质押、0.8 亿元左右的农商行股权质押以及对位于西安的汽车生产设备（合同价值约 2 亿元）享有优先受偿权。

#### （5）关于广州宝能公司的股权回购纠纷

2021 年 12 月 30 日，科学城集团、广州开发区建设创业投资有限公司（为科学城集团全资子公司，以下简称“广州创投公司”）、本公司、知识城（广州）产业投资集团有限公司（为本公司之全资子公司，以下简称“产投集团”）（共四方，以下合称“受让方”）与宝能汽车集团有限公司（以下简称“宝能集团”）、宝能新能源汽车集团有限公司（以下简称“宝能新能源”）、广州宝耀企业管理有限公司（以下简称“宝耀公司”）、浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称“锦天公司”）、深圳市宝能汽车有限公司（以下简称“深圳宝能公司”）、宝能控股（中国）有限公司（以下简称“宝能控股公司”）、深圳市宝能投资集团有限公司（以下简称“宝能投资公司”）、姚振华（共八方，以下合称“转让方”）、广州宝能汽车有限公司（以下简称“广州宝能公司”）签订《关于广州宝能汽车有限公司之股权及债权转让协议》（以下简称《股权及债权转让协议》），约定：宝耀公司向科学城集团或其指定主体（即广州创投公司）转让持有广州宝能公司 41% 股权，转让价款为 8.602 亿元，并受让宝能新能源对广州宝能公司持有的 8.80 亿元其他应收款债权；转让给本公司或指定主体（即产投集团）10% 股权，转让价款为 2.098 亿元。

随后，由于宝能新能源、宝耀公司和广州宝能公司未履行《股权及债权转让协议》中的诸多重要义务，包括但不限于在该协议第 7.4.2 条约定其应促使深圳建业工程集团股份有限公司、宝能投资公司及其他还款义务人于 2022 年 12 月 31 日前向广州宝能公司还款 35.99 亿元，已构成重大违约；此外，转让方和广州宝能公司均深陷债务危机，导致广州宝能公司客观上已经无法正常经营，《股权及债权转让协议》之根本目的已经无法实现，触发了合同约定的股权回购条款。

2023 年 1 月 31 日，受让方向宝能新能源、宝耀公司和广州宝能公司发函解除了《股权及债权转让协议》及其补充协议，多次要求转让方回购 51% 股权和科学城集团持有的 8.80 亿元债权，但转让方均置之不理，故受让方依法提起诉讼。

2024 年 1 月 10 日，受让方共同签订《广州宝能汽车有限公司项目回款补充协议》，约定：由科学城集团根据实际情况按照最大利益、最便利的原则自主决策对外统一追索项目回款，所追回的任何款项包括但不限于回款、收益、补偿、赔偿等（包括科学城集团行使抵押权实现的项目回款及抵押所涉土地被政府征收后所获得的补偿款等），按照科学城集团及广州创投公司、本公司及产投集团以 80%：20% 的比例进行分配。

2023 年 7 月 13 日，广东省广州市中级人民法院决定进行立案审理，其一被告宝能投资公司提出管辖权异议。2024 年 1 月 15 日，广东省广州市中级人民法院驳回宝能投资公司对本案管辖权提

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

出的异议。目前待广东省高级人民法院对管辖权异议进行处理后，再确认该案件的开庭时间。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司为下列单位贷款提供担保：

被担保单位名称	担保事项	担保人	债权人	担保金额	担保余额	保证期间	备注
科学城(广州)投资集团有限公司	贷款担保	知识城(广州)产业投资集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	1,130,000,000.00	457,800,000.00	2018年10月30日至2031年4月30日	连带责任保证
广州高新区投资集团有限公司	贷款担保	知识城(广州)产业投资集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	1,180,000,000.00	175,000,000.00	2015年8月10日至2026年8月9日	连带责任保证
广州元沅置业有限公司(注1)	贷款担保	知识城(广州)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	交通银行广东省分行、广州农村商业银行黄埔支行、大丰银行广州分行	600,000,000.00	341,700,000.00	2022年6月24日至2026年6月23日	连带责任保证、股权质押
广州岭秀房地产开发有限公司	贷款担保	知识城(广州)投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行、中国银行股份有限公司广州珠江支行、交通银行股份有限公司广州海珠支行、中国民生银行股份有限公司广州分行	64,000,000.00	64,000,000.00	2022年6月14日至2025年6月14日	连带责任保证
广州市弘鑫房地产开发有限公司	贷款担保	知识城(广州)投资集团有限公司	广州银行股份有限公司黄埔支行	1,680,000,000.00	1,680,000,000.00	2023年9月26日至2036年9月25日	连带责任保证、股权质押
广州黄埔文冲东片投资有限公司	贷款担保	知识城(广州)投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州开发区分行	735,000,000.00	674,568,300.00	2023年11月23日至2036年11月22日	连带责任保证、股权质押
广州新侨教育投资有限公司(注2)	贷款担保	中新广州知识城投资开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	120,000,000.00	59,863,004.61	2021年2月8日至2035年11月25日	连带责任保证、股权质押
合计				5,509,000,000.00	3,452,931,304.61		

注 1：子公司城投集团以其持有的元沅置业 75% 股权为元沅置业向交通银行广东省分行、广州农村商业银行黄埔支行、大丰银行广州分行借款提供股权质押担保，担保期限从 2022 年 6 月 24 日至 2026 年 6 月 14 日，担保金额 341,700,000.00 元，相关股权期末账面价值为 245,894,421.54 元。

注 2：子公司中新知识城以其持有的广州新侨教育投资有限公司 40.00% 股权为广州新侨教育投资有限公司向中信银行股份有限公司广州分行借款提供股权质押担保，担保期限从 2021 年 2 月 8 日至 2035 年 11 月 25 日，担保金额 59,863,004.61 元。相关股权期末账面价值为 18,955,681.76 元。

## 3、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

## 4、其他或有负债及其财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

## (一) 重要的非调整事项

截至报告报出日，本公司无需要披露的重要的非调整事项。

## (二) 利润分配情况

2024 年 4 月 3 日，本公司召开股东会会议，决议通过本公司的利润分配方案，向股东分配 2022

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

年度利润合计 197,146,837.42 元，其中，分配给广州经济技术开发区管理委员会 178,536,175.97 元，分配给广东省财政厅 18,610,661.45 元。

2024 年 1-4 月，本公司支付 22 知识城 MTN001 等永续债利息共 228,802,546.05 元。

### （三）销售退回

截至报告报出日，本公司无需要披露的销售退回情况。

### （四）资产负债表日后划分为持有待售情况

截至报告报出日，本公司无资产负债表日后划分为持有待售情况。

### （五）其他重要的资产负债表日后非调整事项

截至报告报出日，本公司无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

## 十六、其他重要事项

### （一）重要子公司持续经营能力存在一定的不利影响

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司之控股子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司（含其下属子公司，下同）的净资产合计-4.84 亿元，2023 年度亏损 3.73 亿元，对其持续经营能力存在一定的不利影响。据该子公司说明，公司计划于 2024 年继续落实各项降本增效措施，严格管理费用支出；在积极开拓市场的同时，优化生产布局，提高经营积极性；加大研发投入，寻找新的增长点等。

### （二）双沙项目第五笔股权交易对价事项

2022 年 12 月 12 日，本公司与广州合景控股集团有限公司、广州鸿信投资有限公司、睿天投资（广州）有限公司签订了《关于转让双沙旧改项目权益的总体协议》（三方简称“初始联合体”），约定本公司以 979,820,119.60 元收购联合体持有的双沙旧改项目公司 34.3% 股权。收购款项分五笔进行支付，其中第五笔股权交易对价 9,245.60 万元的支付前提为初始联合体在协议签署后 5 年内完成将本项目复建安置地块集体用地转为国有、集体商业物业在建成后可分割销售、产权登记可在项目公司名下等工作。按现行法规，复建安置地块只能确权给集体经济组织（根据《广州市城市更新办法》第三十五条规定），且初联合体已完全退出项目公司，本公司预计支付前提成就的可能性极低，故本公司未将相关款项计入股权投资成本。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收账款

#### 1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	245,735,661.36	1,271,440,232.56
1 至 2 年	43,088,022.88	1,167.96
2 至 3 年	1,167.96	
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	1,821,020.49	1,821,020.49

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

账龄	期末余额	期初余额
小计	290,645,872.69	1,273,262,421.01
减：预期信用损失	1,821,473.02	1,827,560.70
合计	288,824,399.67	1,271,434,860.31

## 2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49	0.62	1,789,120.49	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	288,856,752.20	99.38	32,352.53	0.01	288,824,399.67
其中：					
组合 1：账龄组合	35,257.31	0.01	32,352.53	91.76	2,904.78
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利依据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	288,821,494.89	99.37			288,821,494.89
合计	290,645,872.69	—	1,821,473.02	—	288,824,399.67

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49	0.14	1,789,120.49	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,271,473,300.52	99.86	38,440.21	0.0001	1,271,434,860.31
其中：					
组合 1：账龄组合	247,181.60	0.02	38,440.21	15.55	208,741.39
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利依据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	1,271,226,118.92	99.84			1,271,226,118.92
合计	1,273,262,421.01	—	1,827,560.70	—	1,271,434,860.31

## (1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

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

## (2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		预期信用损失	账面余额		预期信用损失
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)				214,113.64	86.62	6,423.41
1-2年	2,189.35	6.21	218.94	1,167.96	0.47	116.80
2-3年	1,167.96	3.31	233.59			
3-4年						
4-5年						
5年以上	31,900.00	90.48	31,900.00	31,900.00	12.91	31,900.00
合计	35,257.31	—	32,352.53	247,181.60	—	38,440.21

## (3) 组合中，其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失	账面余额	计提比例 (%)	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	288,821,494.89			1,271,226,116.92		
合计	288,821,494.89	—		1,271,226,116.92	—	

## 3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	1,827,560.70		6,087.68		1,821,473.02
合计	1,827,560.70		6,087.68		1,821,473.02

## 4、本期无实际核销的应收账款情况。

## 5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	预期信用损失
中建玖合发展集团有限公司	238,377,510.00	82.02	
科学城（广州）投资集团有限公司	42,344,000.00	14.57	
广州开发区财政投资建设项目管理中心	4,835,467.34	1.66	
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	1,594,819.00	0.55	
广州知识城配电有限公司	1,482,121.92	0.51	
合计	288,633,918.26	99.31	

6、本报告各期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7、本报告各期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

## （二）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	294,859,104.97	121,639,088.41
应收股利	371,048,869.31	312,145,963.48
其他应收款	36,138,696,625.35	24,343,997,861.59
合计	36,804,604,599.63	24,777,782,913.48

### 1、应收利息

#### （1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他	294,859,104.97	121,639,088.41
合计	294,859,104.97	121,639,088.41

#### （2）重要逾期利息

本报告期不存在重要逾期利息。

### 2、应收股利：

项目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利	168,660,313.42	312,145,963.48
其中：（1）广州峻森投资有限公司		312,145,963.48
（2）科学城（广州）发展集团有限公司	125,000,000.00	
（3）广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	11,600,000.00	
（4）广州市知更城投资有限公司	32,060,313.42	
账龄一年以上的应收股利	202,388,555.89	
其中：（1）广州峻森投资有限公司	202,388,555.89	
合计	371,048,869.31	312,145,963.48

### 3、其他应收款

#### （1）按账龄披露

## 知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	14,832,571,793.63	19,572,384,958.85
1至2年	17,558,934,908.40	3,427,988,365.33
2至3年	2,665,876,530.76	193,910,000.00
3至4年	170,497,269.63	540,382,300.99
4至5年	350,382,300.99	610,435,392.28
5年以上	606,935,932.27	84,220,673.15
小计	36,185,198,735.68	24,429,321,690.60
减：预期信用损失	46,502,110.33	85,323,829.01
合计	36,138,696,625.35	24,343,997,861.59

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金押金类	73,943,314.87	425,084.10
备用金		23,398.00
代垫款	207,646.27	
股权转让款	955,491,240.00	
往来款	34,316,489,778.92	24,425,549,598.13
其他	839,066,755.62	3,323,610.37
合计	36,185,198,735.68	24,429,321,690.60

## (3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	1,103,155.86		84,220,673.15	85,323,829.01
期初其他应收款账面余额在本期：	1,103,155.86		84,220,673.15	85,323,829.01
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提			2,612,165.95	2,612,165.95
本期转回（正数填列）	624,187.52			624,187.52
本期转销				
本期核销（正数填列）			40,809,697.11	40,809,697.11
其他变动				
期末余额	478,968.34		46,023,141.99	46,502,110.33

## (4) 本报告实际核销的其他应收款情况

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州经济技术开发区贸易发展有限公司	借款	38,888,160.84	对方已注销工商	已按流程	是
深圳（广州市经济技术开发区）商发公司	借款	2,021,536.27	对方已注销工商	已按流程	是
广州经济技术开发区出口产品发展公司	借款	100,000.00	对方已注销工商	已按流程	是
合计	—	40,809,697.11	—	—	—

## (5) 本报告各期末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	预期信用损失
科学城（广州）投资集团有限公司	往来款	2,651,928,439.56	1年以内、1-2年	7.33	
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	往来款	1,907,916,960.64	1年以内	5.27	
广州合景控股集团有限公司	往来款、股权投资预付款	747,548,800.00	1年以内、1-2年	2.07	
中国建筑第八工程局有限公司	往来款	704,542,440.00	1年以内	1.95	
广州开发区美芯科技发展有限公司	往来款	700,000,000.00	2-3年	1.93	
合计	—	6,711,936,640.20	—	18.55	

(6) 本报告期不涉及政府补助的其他应收款情况。

(7) 本报告各期末本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

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

## (三) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	14,735,071,451.11	2,139,152,254.46	973,004,814.54	15,901,218,891.03
对合营企业投资	1,029,533,582.98		143,495,231.74	886,038,351.24
对联营企业投资	1,853,980,781.59	1,689,608,867.05	145,844,284.42	3,397,745,364.22
小计	17,618,585,815.68	3,828,761,121.51	1,262,344,330.70	20,185,002,606.49
减：长期股权投资减值准备		4,735,531.72		4,735,531.72
合计	17,618,585,815.68	3,824,025,589.79	1,262,344,330.70	20,180,267,074.77

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

## 2、对子公司的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
知识城（广州）产业控股集团有限公司	6,407,723,879.62	6,407,723,879.62			6,407,723,879.62		
知识城（广州）商通服务有限公司	944,962,630.00	944,962,630.00			944,962,630.00		
知识城（广州）建设开发有限公司	236,000,000.00	236,000,000.00			236,000,000.00		
知识城（广州）科技产业服务有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00			
广州市凯科星房地产开发有限公司	1,119,265,115.00		1,119,265,115.00		1,119,265,115.00		
知识城（广州）城市开发控股集团有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	666,663,906.09	1,364,105,702.13		668,411,794.04	666,663,906.09		
知识城（广州）城市更新集团有限公司	26,000,000.00	10,000,000.00	16,000,000.00		26,000,000.00		
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	16,960,422.00	1,406,700.00	15,553,722.00		16,960,422.00		
知识城现代金鹰（广州）集团有限公司	50,000,000.00	1,260,000.00	48,750,000.00		50,000,000.00		
知识城（广州）融京顺兴有限公司	360,384,600.00	360,384,600.00			360,384,600.00		
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	117,815,160.00	117,815,160.00			117,815,160.00		
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	107,620,005.78	107,620,005.78			107,620,005.78		
中新广州知识城投资开发有限公司	4,300,155,331.05	4,148,802,773.98	151,352,557.47		4,300,155,331.05		
广州知桥有限公司	90,000,000.00		90,000,000.00		90,000,000.00		
广州市全盛置业发展有限公司	256,037,838.49		256,037,838.49		256,037,838.49		
知城（广州）供应链服务有限公司			132,193,020.50	132,193,020.50			
广州市力鑫科技产业园有限公司	142,600,000.00		310,000,000.00	167,400,000.00	142,600,000.00		
合计	15,901,218,891.03	14,735,071,451.11	2,136,152,254.46	973,004,814.54	15,901,218,891.03		

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

3、本报告期末公司对合营企业的投资情况

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
华南产业园运营(广州)有限公司		197,698.92			2,301.08				-200,000.00		
捷创(广州)投资运营有限公司	868,374,300.00	900,413,056.64			27,664,051.24				-42,038,756.64		
广州市全盛置业发展有限公司		128,922,827.42			4,596,587.61				-124,326,239.81		
合计	868,374,300.00	1,029,533,582.98			23,068,764.71				-166,564,966.45		

4、本报告期末对联营企业的投资情况

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
肇庆知识产权运营(广东)有限公司	5,000,000.00	4,735,475.54			56.08						
知识城新泰和运营(广州)综合能源投资运营有限公司	24,000,000.00	24,001,701.72			5,746.23						
广州科能投资开发有限公司	1,380,000,000.00	1,380,072,750.57			-36,832.47						
银湾光通(广州)集团有限公司	125,760,000.00	112,363,365.91			-14,969,257.40		48,475,512.00				
黄埔轮轴(广州)技术有限公司	73,080,000.00	40,467,644.35	30,000,000.00		-4,122,906.78						
知识田字塔(广州)运营管理有限公司	19,800,000.00	4,500,000.00	15,300,000.00		-686,943.00						

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						减值准备 期末余额		
			追加投资	减少投资	权益法确认的 投资收益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润		其他	本期计提减 值准备
广州融创房地产 开发有限公司	87,500,000.00	86,664,192.80			-454,425.25					86,193,767.55	
广州百普生物制 药有限公司		131,386,251.50			8,613,746.50				-140,000,000.00		
知识城一期（广 州）产业投资基 金合伙企业（有 限合伙）	112,396,800.00	1,000,000.00	111,396,800.00							112,396,800.00	
广州开发区城市 更新合伙企业 （有限合伙）	260,770,000.00	68,770,000.00	152,000,000.00		3,341,646.81					264,111,646.81	
知识城（广州）铁 道物流服务有限 责任公司	13,219,302.05		13,219,302.05							13,219,302.05	
广州市建筑建 筑技术咨询有限公司	33,000,000.00		33,000,000.00		2,474,659.66					35,474,659.66	
广州市弘盛房地 产开发有限公司	572,214,253.00		572,214,253.00							572,214,253.00	
广州知家合伙企 业（有限合伙）	198,000,000.00		198,000,000.00							198,000,000.00	
知创壹号（广 州）产业投资基 金合伙企业（有 限合伙）	126,000,000.00		126,000,000.00							126,000,000.00	
知识城（广州） 高科技产业投资 基金合伙企业 （有限合伙）	350,000,000.00		350,000,000.00							350,000,000.00	
合计	3,380,730,355.05	1,853,980,781.59	1,641,130,355.05		-6,844,284.42	48,478,512.00		-140,000,000.00		3,397,745,354.22	4,735,531.72

(转下页)

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

**（四）营业收入、营业成本**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	683,008.45	-3,874,601.98	2,126,671,426.91	1,779,745,405.95
其他业务	75,471.70		4,681,520.34	
合计	758,480.15	-3,874,601.98	2,131,352,947.25	1,779,745,405.95

营业收入、营业成本按业务类别列示如下：

项目	本期金额	上期金额
<b>营业收入：</b>	758,480.15	2,131,352,947.25
工程管理费	7,363,104.23	8,170,500.21
物业经营	23,832,506.24	20,169,284.14
其他	-30,437,130.32	2,103,013,162.90
<b>营业成本：</b>	-3,874,601.98	1,779,745,405.95
工程管理费	7,363,266.39	8,343,619.59
物业经营	2,783,915.49	2,734,096.84
其他	-14,021,783.86	1,768,667,689.52

**（五）投资收益**

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	151,502,701.07	233,427,221.05
权益法核算的长期股权投资收益	17,225,480.29	-27,498,223.79
处置长期股权投资产生的投资收益	1,090,915,481.55	431,032,313.14
其他非流动金融资产等取得的投资收益	175,800,070.35	15,417,046.18
其他	32,127,175.87	
合计	1,467,570,909.13	652,378,356.58

**十八、非经常性损益**

项目	本期发生额	说明
非流动资产处置损益	1,094,477,471.76	本公司转让双沙旧改项目，形成转让收益 1,006,489,200.00 元；转让知城（广州）供应链服务有限公司 90% 股权，取得转让收益 84,426,261.55 元。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	57,208,759.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	309,413,086.37	为城投集团折价收购元泮置业 25% 股权，形成营业外收入 24,238,824.05 元；广州知侨有限公司收购广州市星健星粤房地产有限公司 100% 股权，形成营业外收入 285,174,262.32 元。

知识城（广州）投资集团有限公司 2023 年度财务报表附注

项目	本期发生额	说明
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	109,582.28	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	68,364,809.25	主要为股权公允价值变动。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-53,252,309.46	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,327,934.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：少数所有者权益影响额（税后）	12,692,231.75	
所得税影响额	286,320,486.68	
合计	1,170,980,746.56	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

知识城（广州）投资集团有限公司

二〇二四年四月二十五日



法定代表人：

2024年4月25日



主管会计工作负责人：

2024年4月25日



何丽萍

会计机构负责人：

2024年4月25日



证书序号：0011978

### 说明

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



## 会计师事务所 执业证书

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



组织形式：特殊普通合伙  
 执业证书编号：11000267  
 批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号  
 批准执业日期：2013年12月16日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年 / 月 / 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅粤财函[2018]26号公告  
更名为：中汇大通会计师事务所  
(特殊普通合伙)

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

姓名  
Full name: 魏金福

性别  
Sex: 男

出生日期  
Date of birth: 1966-11-01

工作单位  
Working Unit: 北京中汇大通会计师事务所  
(特殊普通合伙)广东分所

身份证号码  
Identity card No.: 440111196611010493



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

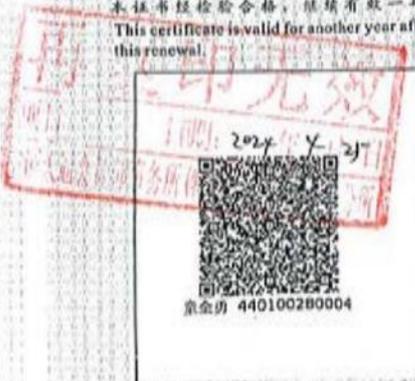
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 440100280004  
No. of Certificate

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

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

2019 年 4 月换发

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅公告  
更名为：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所  
2019年 8月 15日

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019年 8月 15日



姓名  
1978-01-28  
北京中证天通会计师事务所  
(特殊普通合伙)广东分所  
身份证号  
220125197801284214



12

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 31080060034  
No. of Certificate  
批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2008年 12月 09日  
Date of Issuance  
2018年3月换发



10

## 附件二、其他附件



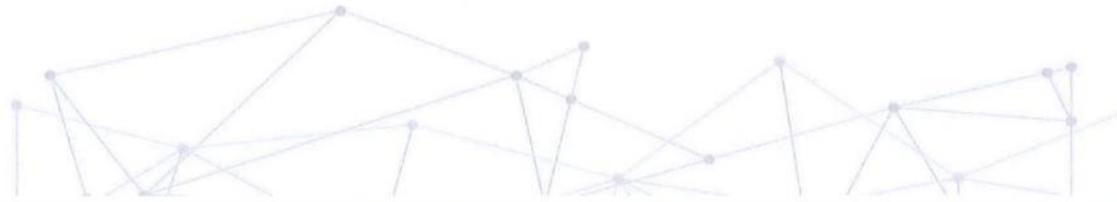
**知识城（广州）投资集团有限公司**  
**2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券**  
**（第四期）（可持续挂钩）第三方评估认证跟踪报告**

Shenzhen Pengyuan Green Finance Technology Co., Ltd



**中证鹏元绿融（深圳）科技有限公司**  
CSCI Pengyuan Green Finance (Shenzhen) Technology Co., Ltd.

2024 年 4 月 29 日



## 评估认证报告声明

（一）本评估认证机构的可持续发展挂钩债券评估认证工作是建立在调查、取证和分析基础上的判断，旨在针对可持续发展挂钩债券提供第三方评估认证意见和信息支持。

（二）本报告以上海证券交易所发布的《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——特定品种公司债券（2023年修订）》、国际资本市场协会（ICMA）发布的《可持续发展挂钩债券原则》等可持续发展挂钩债券发行相关要求、标准为依据，就本期可持续发展挂钩债券的关键绩效指标遴选（KPI）、可持续发展绩效目标校验（SPT）、债券特征、信息披露、验证等五大核心要素提供第三方评估意见。

（三）本评估认证机构在评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律法规和自律规则，根据在执业过程中收集的资料，承诺评估报告陈述的内容是客观的、真实的、准确的。

（四）评估认证是本评估认证机构依据合理证据做出的独立判断，不受发行主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评估认证意见，本评估认证机构与发行主体之间不存在任何影响评估认证客观、独立、公正的关联关系。

（五）评估认证意见不被解释为对相关投资决策的任何示意或担保，在任何情况下本评估报告均不可作为对投资价值、信用风险的解释或担保。

（六）评估认证报告是基于发行主体所提供信息得出的结论，其所提供信息的真实性、完整性、准确性由发行主体负责。

（七）本评估认证仅限于发行主体截至本报告出具日已到位的政策和程序。



## 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） 第三方评估认证跟踪报告

### 本次认证结果

认证结果 **符合**  
 评估认证日期 2024 年 4 月 29 日

### 上次认证结果

认证结果 **符合**  
 评估认证日期 2023 年 5 月 30 日

### 债券概况

债券余额	10 亿元
债券期限	本期债券基础期限为 2 年，可续期
债券简称	23 知投 Y7
债券代码	115480.SH
牵头主承销商	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	平安证券股份有限公司
关键绩效指标 KPI	绿色建筑累计竣工面积
可持续发展绩效目标 SPT	2024 年末绿色建筑累计竣工面积指标不低于 42 万平方米 若未实现可持续发展绩效目标，则触发首个周期内最后一年票面利率在初始票面利率的基础上增加 10BP
债券特征	

### 联系方式

评估认证业务负责人：陈鹏  
[chenp@sztpfs.com](mailto:chenp@sztpfs.com)  
 评估小组负责人：吴彦  
[wuy@sztpfs.com](mailto:wuy@sztpfs.com)  
 分析师：王雪晶  
[wangxi@sztpfs.com](mailto:wangxi@sztpfs.com)  
 联系电话：021-51035670

### 评估认证结论

中证鹏元绿融（深圳）科技有限公司（以下简称“中证鹏元绿融”）通过充分、合理的调查、取证和分析，确认跟踪期内，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）（以下简称“本期债券”）整体符合《可持续发展挂钩债券原则》相关要求。

- 跟踪期内，本期债券关键绩效指标（KPI）未发生改变，与发行人整体业务紧密相关，具有可测算、可比较、可验证、可持续等特点，满足《可持续发展挂钩债券原则》中关键绩效指标（KPI）相关要求。
- 跟踪期内，本期债券可持续发展绩效目标（SPT）未发生改变，满足《可持续发展挂钩债券原则》中可持续发展绩效目标（SPT）的校验相关要求。截至跟踪期末，发行人绿色建筑累计竣工面积为 57.73 万平方米，较 2022 年末基准值增加 25.34 万平方米，已达到本期债券设置的可持续发展绩效目标（SPT）。
- 结合绿色建筑星级认证材料中的设计能耗值、参照值，依据《绿色信贷项目节能减排量测算指引》，与参照建筑相比，跟踪期内发行人竣工绿色建筑能耗节约量为 27.74 万千瓦时/年，折合为标准煤 83.41 吨，减排二氧化碳 184.35 吨，二氧化硫 23.02 千克，氮氧化物 36.89 千克，烟尘 4.72 千克。
- 跟踪期内，本期债券特征未发生改变，满足《可持续发展挂钩债券原则》中债券特征相关要求。由于尚未到利率调整判断节点，本次债券不涉及触发债券结构调整事项。
- 跟踪期内，中证鹏元绿融未发现本期债券在绿色信息披露与验证方面存在与《可持续发展挂钩债券原则》中要求不相符的情况。

## 第一部分 发行人与本期债券

### 一、 发行人概况

知识城(广州)投资集团有限公司（以下简称“发行人”）前身为广州市经济技术开发区商业服务总公司。根据广州市编制委员会穗编字〔1984〕165号批复，同意广州市经济技术开发区管理委员会下设商业服务总公司，为企业机构、经济组织，按局级单位管理。1984年7月19日，商业服务总公司登记成立并领取广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（字5785号），经济性质为全民所有制，核算形式为独立核算，注册资金为2,000.00万元。

经多次增资和股权变更后，截至2023年末，发行人注册资本为21.55亿元，控股股东和实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会，持股比例为90.56%，

发行人主要业务板块为有色金属板块、物业经营板块、房地产开发板块、建材贸易板块、工程管理板块。公司近三年营业收入情况见表1。

**表1 发行人近三年营业收入情况（单位：万元）**

业务板块	2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
有色金属业务	978,237.31	88.54%	746,222.78	61.80%	82,013.74	27.95%
土地转让业务	-	-	101,225.81	8.38%	76,866.36	26.19%
建材贸易业务	7,605.43	0.69%	61,393.90	5.08%	73,621.33	25.09%
代建工程业务	-	-	3,295.89	0.27%	34,308.93	11.69%
工程管理业务	5,007.27	0.45%	5,111.81	0.42%	11,552.89	3.94%
物业经营业务	26,893.31	2.43%	27,374.23	2.27%	8,656.72	2.95%
房地产开发业务	31,156.70	2.82%	226,430.33	18.75%	-	-
其他业务	55,981.41	5.07%	36,492.80	3.02%	6,435.74	2.19%
合计	1,104,881.41	100.00%	1,207,547.54	100.00%	293,455.71	100.00%

资料来源：发行人提供。



## 二、本期债券基本情况

**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永续期公司债券（第四期）（可持续挂钩）

**债券代码：**115480.SH

**债券简称：**23 知投 Y7

**发行主体：**知识城（广州）投资集团有限公司

**债券余额：**10 亿元

**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

**牵头主承销商/簿记管理人：**国泰君安证券股份有限公司

**联席主承销商：**平安证券股份有限公司

**关键绩效指标（KPI）：**绿色建筑累计竣工面积

**可持续发展绩效目标（SPT）：**截至 2024 年末发行人绿色建筑累计竣工面积不低于 42 万平方米



### 三、认证机构介绍

中证鹏元绿融是中证鹏元资信评估股份有限公司的全资子公司，实控人为中证信用增进股份有限公司。2021 年 6 月，中证鹏元绿融加入中国金融学会绿色金融专业委员会，获批成为理事单位；同年 7 月，中证鹏元绿融收到《中国银行间交易商协会会员资格通知书》（中市协会[2021]426 号），获批成为中国银行间市场交易商协会会员。2022 年 3 月，中证鹏元绿融成为国际资本协会（ICMA）的绿色债券原则（GBP）和社会债券原则（SBP）观察员机构；2023 年 9 月，中证鹏元绿融成为国际气候债券倡议组织（CBI）授权核查机构。中证鹏元绿融自成立以来一直致力于成为绿色金融的倡导者和先行者，聚焦提供绿色评估认证、绿色金融咨询和低碳业务咨询服务，引导投资者和发行人在投融资行为中注重对生态环境的保护和绿色产业的发展。

中证鹏元绿融团队成员均来自国内外知名院校，拥有会计、审计、金融等专业背景，从业经验丰富。结合评估认证经验和我国绿色金融发展实际，已推出《绿色债券评估认证方法》《绿色资产支持证券评估认证方法》等方法体系，母公司中证鹏元申报的《绿色企业评定方法研究》《绿色债券市场与跨境绿色债券投资研究》分别荣获深圳经济特区金融学会 2019 年重点研究课题二等奖、2020 年度重点研究课题三等奖。

开展绿色评估认证技术研究和业务以来，中证鹏元绿融已完成百余单可持续类债券评估认证业务，债券类型涵盖绿色项目收益专项公司债、绿色企业债、绿色私募债、绿色资产支持专项计划等多类融资工具，绿色项目类别涉及节能、污染防治、资源节约与循环利用、清洁能源、生态保护和适应气候变化、绿色建筑等多个领域，中证鹏元绿融已积累了丰富的实践经验，并获得客户的一致认可。

中证鹏元绿融的绿色评估认证业务建立了项目组组长、内部评审委和外部评审委的三级审核制度，评审委员为环境管理、品质管理、债券融资、绿色债券等领域的高级管理人员和行业专家。中证鹏元绿融秉承诚实守信、客观公正和勤勉尽责的原则，保证评估结果的公正性、独立性、一致性和完整性，从源头上识别相关项目的绿色属性，辅助和引导发行主体在相关项目的审批、运营、管理等各个阶段减缓对环境的不利影响，帮助投资者更加清楚地了解相关业务或项目的环境效益，支持绿色产业实现可持续发展。

## 第二部分 评估认证工作简述

### 一、评估认证的范围和内容

中证鹏元绿融受发行人委托，对本期债券进行跟踪评估认证，通过分析审核项目文件、调研、审核分析发行人相关制度及文件资料等程序，对本期债券是否符合《可持续发展挂钩债券原则》发表意见，跟踪评估认证内容包括：关键绩效指标遴选、可持续发展绩效目标校验、债券特征、信息披露、验证等方面。

### 二、评估认证的标准、原则和依据

中证鹏元绿融对本期债券进行评估认证遵循的标准、原则和依据，包括但不限于：

- （一）《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（上海证券交易所，2023 年 10 月）；
- （二）《可持续发展挂钩债券原则》（国际资本市场协会 ICMA，2023 年 6 月）；
- （三）《联合国可持续发展目标》（联合国，2015 年 9 月）；
- （四）发行人提供的相关资料，包括但不限于发行人各项管理制度、绿色建筑项目相关文件、本期债券发行资料等。

### 三、发行主体管理层职责

针对本期债券，发行人管理层应当对以下事项负责：

- （一）管理层应确保本期债券的关键绩效指标及可持续发展绩效目标的选择遵循评估认证标准和原则的相关规定和要求；
- （二）管理层应确保涉及本期债券相关政策和内部控制工作时，其设计、实施和有效运行符合评估认证标准和原则的相关规定和要求；
- （三）管理层应针对本期债券的信息收集、准备和披露建立适当的风险管理和内部控制措施，避免出现因舞弊或错误导致的重大错报；
- （四）管理层应确保针对项目的技术数据、环境效益数据的真实、可靠性，避免出现因数据错误或造假导致的重大误判。

### 四、评估认证机构职责和工作说明

中证鹏元绿融接受发行人的委托，依据上述的《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——专项品种公司债券》《可持续发展挂钩债券原则》等文件，同时参考相关行业的国家标准、行业统计数据、相关专题研究文献等，对本期债券是否符合《可持续发展挂钩债券原则》作出独立的第三方评估认证。

中证鹏元绿融根据尽职调查、资料收集和审阅，就本期债券的“关键绩效指标遴选、可持续发展绩效目标、债券特征、信息披露及验证”等五个核心方面进行评价和分析，在此基础上出具本期可持续发展挂钩债券跟踪评估认证报告。



## 五、评估认证工作方法

中证鹏元绿融此次实施的评估认证过程，包括但不限于：

- （一）访谈发行人和业务相关人员，例如发行人高层、相关部门负责人、一线工作人员等；
- （二）审阅发行人的有关内部管理制度、规划文件；
- （三）审阅本期债券的发行相关资料；
- （四）审阅本期债券的披露材料；
- （五）审查发行人提供的绿色建筑竣工证明材料；
- （六）核算本期债券 2023 年度 KPI 达成情况；
- （七）其他必要的程序。

### 第三部分 跟踪评估实施过程和情况

#### 一、关键绩效指标（KPI）遴选

##### （一）关键绩效指标（KPI）

跟踪期内，发行人未调整本期债券关键绩效指标（KPI），指标定义与计算方式详见表 2。

**表 2 本期债券关键绩效指标（KPI）**

关键绩效指标（KPI）	单位	定义与计算
绿色建筑累计竣工面积	万平方米（万m <sup>2</sup> ）	公司合并口径内，按照绿色建筑标准规划、设计、施工，并通过竣工验收的累计建筑面积之和。

资料来源：中证鹏元绿融整理。

##### （二）与发行人整体业务关联度分析

按照《中新广州知识城“十四五”发展规划（2021-2025 年）》，“十四五”时期中新广州知识城将实现绿色建筑 100%全覆盖，新建政府投资及大型公共建筑全面执行二星级及以上绿色建筑标准。发行人作为总部设在中新广州知识城的唯一区属国企集团，是参与中国-新加坡国家级双边合作项目的最主要载体，承担中新广州知识城区域内主要建设任务。发行人所承担项目能否顺利通过竣工验收，与项目在规划、设计以及建设阶段是否满足中新广州知识城有关绿色建筑要求密切相关。

跟踪期内，关键绩效指标（KPI）与发行人整体业务发展紧密相关，可以客观反映发行人在建绿色建筑项目竣工情况，并能有效衡量发行人在推进中新广州知识城高质量绿色发展过程中做出的积极贡献。

##### （三）关键绩效指标（KPI）特性

跟踪期内，本期债券关键绩效指标（KPI）未发生改变，具有可测算、可比较、可验证、可持续等特点。

1. 可比较：作为定量指标，可进行不同时期比较，亦可与同行业其他企业的同类指标进行比较。
2. 可验证：可以通过第三方机构或者专业人员的审核和认证，以确保其真实性和有效性。
3. 可持续：体现行业绿色低碳转型发展趋势，与发行人整体业务紧密相关，具有持续性和稳定性。
4. 可测算：发行人可以通过竣工验收材料进行统计，或现场测量得到，具有客观性和准确性。

##### （四）小结

跟踪期内，本期债券关键绩效指标（KPI）未发生改变。KPI 与发行人整体业务紧密相关，具有可测算、可比较、可验证、可持续等特点。

中证鹏元绿融认为，本期债券关键绩效指标（KPI）满足《可持续发展挂钩债券原则》中关键绩效指标（KPI）相关要求。

## 二、可持续发展绩效目标（SPT）的校验

### （一）可持续发展绩效目标（SPT）与测算方法

跟踪期内，本期债券可持续发展绩效目标（SPT）未发生改变，具体为：截至 2024 年末，发行人绿色建筑累计竣工面积不低于 42 万平方米，如表 4 所示。

**表 4 本期债券可持续发展绩效目标（单位：万平方米）**

可持续发展绩效目标（SPT）	基准值（2022 年末）	目标值（2024 年末）
截至 2024 年末，绿色建筑累计竣工面积不低于 42 万平方米	32.39	42.00

资料来源：发行人提供，中证鹏元绿融整理。

具体测算公式如下：

$$Y = \sum_{i=1}^n Y_i + Y_0$$

式中：

Y：绿色建筑累计竣工面积，单位：万平方米；

n：年份，单位：年；

$Y_i$ ：第 i 年绿色建筑竣工面积，单位：万平方米；

$Y_0$ ：截至 2022 年末绿色建筑累计竣工面积，单位：万平方米。

### （二）跟踪期校验

发行人作为中新广州知识城区域内重要的开发建设主体，积极推进知识城广场、知识城产业聚集服务中心等园区标杆项目建设，跟踪期内，知识城广场项目二期工程 12#、15#、23#、21#、21#-1、22#、22#-1 等绿色建筑项目通过竣工联合验收。

中证鹏元绿融查验了发行人提供的竣工联合验收意见书、绿色建筑标识证书等证明材料，跟踪期内取得三星级绿色建筑设计标识证书项目共 3 个，竣工面积合计 25.34 万平方米，项目信息如表 5 所示。

**表 5 跟踪期内竣工绿色建筑项目信息**

序号	项目名称	竣工验收面积 (万平方米)	竣工联合验收意见书编号	绿色建筑星级
1	广州知识城广场项目二期工程—合院办公(自编号 12#、15#)连廊及地下室(分期)	1.70	穗联验(埔)字(2023)041号	三星
		2.92	穗联验(埔)字(2023)098号	
2	广州知识城广场项目一期工程—办公(自编号 23#)连廊及地下室	6.59	穗联验(埔)字(2023)056号	三星
3	广州知识城广场项目二期工程—办公(自编号 21#、21#-1、22#、22#-1)连廊及地下室、公交首末站	14.13	穗联验(埔)字(2023)102号	三星
合计		25.34		

资料来源：发行人提供，中证鹏元绿融整理。

中证鹏元绿融依据 SPT 测算方法，对跟踪期内绿色建筑竣工面积、截至跟踪期末绿色建筑累计竣工面积进行核算，核算结果与发行人提供数值一致，具体为：2023 年发行人绿色建筑竣工面积为 25.34 万平方米，截至 2023 年末，发行人绿色建筑累计竣工面积为 57.73 万平方米，如表 6 所示。

**表 6 可持续发展绩效目标 SPT 校验**

类别	SPT 基准值		2023 年 末累计值	SPT 目标值 2024 年末
	2022 年末 累计值	2023 年新增		
绿色建筑竣工面积 (单位：万平方米)	32.39	25.34	57.73	42

资料来源：发行人提供，中证鹏元绿融整理。

### （三）可持续发展绩效目标（SPT）达成情况

截至跟踪期末，发行人绿色建筑累计竣工面积为 57.73 万平方米，较 2022 年末基准值增加 25.34 万平方米，已达到本期债券设置的可持续发展绩效目标（SPT）。

### （四）可持续发展效益

中证鹏元绿融与发行人进行了访谈；参考行业统计数据及相关政策法规，结合绿色建筑星级认证材料中的设计能耗值、参照值，依据《绿色信贷项目节能减排量测算指引》对本期债券跟踪期内竣工绿色建筑所产生的节能减排环境效益进行测算。

与参照建筑相比，发行人跟踪期内竣工绿色建筑能耗节约量为 27.74 万千瓦时/年，按照中国电力企业联合会《中国电力行业年度发展报告 2023》中公布的单位火电发电标准煤耗及污染量排放系数，年度能耗节约量折合标准煤 83.41 吨；每年可减排二氧化碳 184.35 吨，二氧化硫 23.02 千克，氮氧化物 36.89 千克，烟尘 4.72 千克。具体数值如表 7 所示：

**表 7 跟踪期竣工绿色建筑环境效益指标**

环境效益指标	数值
年节能量折合标准煤	83.41 吨
年减排二氧化碳	184.35 吨
年减排二氧化硫	23.02 千克
年减排氮氧化物	36.89 千克
年减排烟尘	4.72 千克

数据来源：中证鹏元绿融整理

### （五）小结

本期债券可持续发展绩效目标（SPT）在跟踪期内未发生改变，具备具体、量化、可测度、可验证等特点。截至跟踪期末，本期债券绿色建筑累计竣工面积为 57.73 万平方米，较 2022 年末基准值有明显提升，已达到本期债券设置的可持续发展绩效目标（SPT），体现了发行人推进可持续发展，落实绿色建筑要求方面的行动力。

结合绿色建筑星级认证材料中的设计能耗值、参照值，依据《绿色信贷项目节能减排量测算指引》，与参照建筑相比，发行人跟踪期内竣工绿色建筑能耗节约量为 27.74 万千瓦时/年，按照中国电力企业联合会《中国电力行业年度发展报告 2023》中公布的单位火电发电标准煤耗及污染量排放系数测算，年度能耗节约量折合标准煤 83.41 吨；每年可减排二氧化碳 184.35 吨，二氧化硫 23.02 千克，氮氧化物 36.89 千克，烟尘 4.72 千克。

综上，中证鹏元绿融认为，本期债券满足《可持续发展挂钩债券原则》中可持续发展绩效目标（SPT）校验相关要求。

## 三、债券特征

发行人在募集说明书里披露了本期债券关键绩效指标定义、可持续发展绩效目标，并在本期债券的结构上设置了债券利率调整触发机制。本期债券设定利率调升机制，利率调升触发条件为若发行人未实现可持续发展绩效目标（SPT），则触发首个周期内最后一年的债券利率调整，即截至 2024 年末，若发行人绿色建筑累计竣工面积低于 42 万平方米，则首个周期最后一年的票面利率在初始票面利率的基础上增加 10BP。

跟踪期内，本期债券特征未发生改变，由于尚未到利率调整判断节点，本次债券不涉及触发债券结构调整事项。中证鹏元绿融认为，本期债券满足《可持续发展挂钩债券原则》中债券特征相关要求。

## 四、信息披露

在信息披露方面，发行人开展了如下工作：

发行前，发行人在募集说明书中对本期可续期公司债券（可持续挂钩）发行所要求相关信息进行了披露，包括关键绩效指标遴选、可持续发展绩效目标设置、债券财务和/或结构的潜在变化等关键信息。

发行人承诺在存续期内按照中国证监会有关规定，《可持续发展挂钩债券原则》等规则规定每年发布定期报告，披露本期债券可持续发展绩效目标的评估结果、基准值变化及其他有助于投资人监控发行人可持续发展绩效的关键信息，若本期可续期公司债券（可持续挂钩）存续期间关键绩效指标、可持续发展绩效目标、基准值等信息发生变更，发行人将及时公布调整报告，披露相关信息变更情况。

中证鹏元绿融未发现本期债券在信息披露方面存在与《可持续发展挂钩债券原则》中要求不相符的情况，后续将持续关注相关制度的执行情况。

## 五、验证

本期债券发行前，发行人聘请了具有资质的独立第三方评估机构对本期债券的关键绩效指标的选择、可持续发展绩效目标的选择等相关内容进行独立评估认证。



跟踪期内，发行人聘请具有资质的独立第三方评估机构对目标绩效进展进行评估，评估内容包括上一年度挂钩目标的绩效结果、实现可持续发展效益、挂钩目标绩效结果对债券结构所产生的影响等内容，与发行人在本期债券发行前的承诺一致。

依据上述事实与发行人承诺，中证鹏元绿融未发现本期债券在验证方面存在与《可持续发展挂钩债券原则》中要求不相符的情况。



## 第四部分 评估认证报告结论

中证鹏元绿融依据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》《可持续发展挂钩债券原则》等可持续发展挂钩债券发行相关要求、标准，通过分析审核项目文件、调研、审核分析发行人相关文件资料等程序，对本期债券的关键绩效指标（KPI）遴选、可持续发展绩效目标（SPT）校验、债券特征、信息披露、验证等五大核心要素进行审查，得出如下评估认证结论：

**关键绩效指标（KPI）遴选方面**，跟踪期内，本期债券关键绩效指标（KPI）未发生改变。KPI 与发行人整体业务紧密相关，具有可测算、可比较、可验证、可持续等特点，满足《可持续发展挂钩债券原则》中关键绩效指标（KPI）相关要求。

**可持续发展绩效目标（SPT）校验方面**，跟踪期内，本期债券可持续发展绩效目标（SPT）未发生改变，满足《可持续发展挂钩债券原则》中可持续发展绩效目标（SPT）的校验相关要求。**截至跟踪期末**，发行人绿色建筑累计竣工面积为 57.73 万平方米，较 2022 年末基准值增加 25.34 万平方米，已达到本期债券设置的可持续发展绩效目标（SPT）。

**可持续绩效方面**，结合绿色建筑星级认证材料中的设计能耗值、参照值，依据《绿色信贷项目节能减排测算指引》，与参照建筑相比，发行人跟踪期内竣工绿色建筑能耗节约量为 27.74 万千瓦时/年。按照中国电力企业联合会《中国电力行业年度发展报告 2023》中公布的单位火电发电标准煤耗及污染量排放系数测算，年度能耗节约量折合标准煤 83.41 吨，可减排二氧化碳 184.35 吨，二氧化硫 23.02 千克，氮氧化物 36.89 千克，烟尘 4.72 千克。

**债券特征方面**，发行人在募集说明书里披露了本期债券关键绩效指标定义、可持续发展绩效目标，并在本期债券的结构上设置了债券利率调整触发机制，跟踪期内，本期债券特征未发生改变，满足《可持续发展挂钩债券原则》中债券特征相关要求。由于尚未到利率调整判断节点，本次债券不涉及触发债券结构调整事项。

**在信息披露方面**，未发现本期债券面存在与《可持续发展挂钩债券原则》中要求不符的情况。

**在验证方面**，未发现本期债券存在与《可持续发展挂钩债券原则》中要求不相符的情况。

综上，中证鹏元绿融认为，跟踪期内，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）整体符合《可持续发展挂钩债券原则》。