债券代码：240715.SH　　债券简称：24 知投 02

知识城(广州)投资集团有限公司

公司债券

受托管理事务报告

（2024 年度）

受托管理人

中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（住所：济南市经七路 86 号证券大厦）

2025 年 6 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于知识城(广州)投资集团有限公司（以下简称“发行人”“知识城集团”或“公司”）对外披露的《知识城(广州)投资集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目 录

第一章 公司债券概况 3
一、发行人基本情况 3
二、公司债券发行核准情况 3
三、公司债券的主要条款 4
第二章 受托管理人履职情况 6
一、受托管理人履职情况 6
二、利益冲突防范情况 6
第三章 发行人的经营与财务情况 7
一、发行人 2024 年度经营情况 7
二、发行人 2024 年度财务情况 8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 10
一、24 知投 02 募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况 10
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 12
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况 13
一、24 知投 02 内外部增信机制、偿债保障措施情况 13
第七章 报告期内本息偿付情况 15
一、24 知投 02 债券本息偿付情况 15
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 16
第九章 债券持有人会议召开的情况 17
第十章 发行人偿债意愿和能力分析 18
一、发行人偿债能力分析 18
二、发行人偿债意愿情况 19
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况 20
第十二章 特殊事项情况 21

第一章 公司债券概况

一、发行人基本情况

注册名称：知识城(广州)投资集团有限公司

法定代表人：谢育能

注册资本：人民币 217,477.55 万元

设立日期：1984 年 7 月 19 日

注册地址：广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 A 座东塔 14-16 层

统一社会信用代码：91440101190670266A

邮政编码：510555

信息披露事务负责人：刘贻俊

电话：020-82112960

传真：020-82112960

经营范围：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;土地使用权租赁;创业投资（限投资未上市企业）;企业管理;以自有资金从事投资活动;企业总部管理;市政设施管理;商业综合体管理服务;信息技术咨询服务;园区管理服务;住房租赁;企业管理咨询;科技中介服务;非居住房地产租赁;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程管理服务;知识产权服务（专利代理服务除外）

二、公司债券发行核准情况

2022 年 5 月 27 日，发行人召开董事会作出《关于发行公司债的决议》，同意发行人向证券交易所申请注册不超过人民币 74 亿元（含 74 亿元）的一般公司债及可续期公司债，发行方式为面向专业投资者发行，募集资金用途拟用于偿还有息负债、补充流动资金、项目建设、基金或股权出资等合法合规用途。

2022 年 8 月 3 日，开发区国资局出具《广州开发区国资局关于同意知识城集团注册发行 74 亿元公司债的批复》。

2024 年 1 月 22 日，中国证券监督管理委员会出具《关于同意知识城(广州)投资集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可

【2024】137 号），同意发行人向专业投资者公开发行不超过 15 亿元公司债券的注册申请。

三、公司债券的主要条款

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）。

债券品种及期限：本期债券的期限为 3+3+3 年期，附第 3 年末和第 6 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末和第 6 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人将于第 3 个计息年度和第 6 个计息年度付息日前的第 25 个交易日且于本期债券回售登记期起始日前，披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末和第 6 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

发行规模：人民币 15.00 亿元。

债券余额：人民币 15.00 亿元。

发行利率：票面利率为 2.85%。

起息日：本期债券的起息日为 2024 年 3 月 15 日。

付息日：本期债券的付息日为 2025 年至 2033 年间每年的 3 月 15 日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 3 月 15 日；若投资者在本期债券存续期的第 6 年末行使回售选择权，则本期债券的付息日为 2025 年至 2030 年间每年的 3 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2033 年 3 月 15 日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则本期债券的兑付日为 2027 年 3 月 15 日；若投资者在本期债券存续期的第 6 年末行使回售选择权，则本期债券的兑付日为 2030 年 3 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

担保情况及其他增信措施：本期债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

第二章 受托管理人履职情况

一、受托管理人履职情况

2024 年度，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）和其他相关法律、法规、规范性文件、自律规则以及相关债券募集说明书、受托管理协议等文件的约定，履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，监督发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、利益冲突防范情况

针对中泰证券在履职时可能存在的利益冲突，中泰证券已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，中泰证券在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

第三章 发行人的经营与财务情况

一、发行人 2024 年度经营情况

发行人定位为知识城经济发展集成服务商，以“立足知识城、开发知识城、服务知识城”为宗旨，厚植中新合作，充分运用国家知识产权运用和保护综合改革试验区优势，聚焦园区发展、产业投资、工业制造、地产开发等业务板块，培育发展人工智能等知识密集型相关产业，形成以城市开发建设、产业运营服务、中新国际合作为主线的投资发展格局，致力于打造成粤港澳大湾区领先的知识产业经济集团。

发行人主营业务为有色金属业务、房地产开发业务、物业经营管理业务、工程管理业务等。发行人2023年度和2024年度主营业务情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
有色金属	72.57	70.38	3.01	71.98	97.82	95.27	2.62	88.54
房地产开发	18.36	7.39	59.76	18.21	3.12	1.12	64.04	2.82
物业经营管理	3.72	2.38	36.03	3.69	2.69	1.68	37.70	2.43
工程管理	0.32	0.11	65.43	0.31	0.50	0.37	26.78	0.45
其他业务	5.85	4.60	21.30	5.80	6.36	4.14	34.85	5.76
合计	**100.81**	**84.86**	**15.82**	**100.00**	**110.49**	**102.57**	**7.17**	**100.00**

其中，2024 年度发行人房地产业务营业收入较 2023 年度增加 489.20%、营业成本较 2023 年度增加 559.29%，主要系 2024 年度发行人房产交房收楼结转营业收入和成本所致。

2024 年度发行人物业经营管理业务营业收入较 2023 年度增加 38.36%、营业成本较 2023 年度增加 42.08%，主要系 2024 年度新物业投入运营所致。

2024 年度发行人工程管理业务营业收入较 2023 年度减少 36.82%、营业成本较 2023 年度减少 70.17%、毛利率较 2023 年度增加 144.33%，营业收入下降主

要系发行人承接的工程管理项目减少所致，营业成本下降和毛利率增长主要系人工管理成本下降所致。

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人 2024 年度的财务报告已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2024 年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2023 年度和 2024 年度主要财务数据及指标如下：

单位：人民币元

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减（%）
总资产	104,506,507,528.77	101,184,930,621.91	3.28
归属于母公司股东的净资产	20,496,148,506.16	19,986,982,115.08	2.55
营业收入	10,081,233,034.32	11,048,814,141.27	-8.76
归属于母公司股东的净利润	-1,001,242,763.90	397,656,120.04	-351.79
经营活动产生的现金流量净额	-254,013,864.63	-2,252,182,056.69	88.72
投资活动产生的现金流量净额	-2,383,320,784.33	-6,849,629,940.84	65.21
筹资活动产生的现金流量净额	3,208,639,473.86	9,508,575,331.60	-66.26
期末现金及现金等价物余额	2,996,402,140.18	2,417,155,484.61	23.96
流动比率	1.27	1.17	8.55
速动比率	0.44	0.51	-13.73
资产负债率（%）	75.20	74.91	0.39
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（1）最近两年，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 397,656,120.04 元和-1,001,242,763.90 元，2024 年度较 2023 年度降幅 351.79%，主要系 2024 年度发行人投资收益大幅减少所致。

（2）最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-2,252,182,056.69元和-254,013,864.63元，2024年度较2023年度增幅88.72%，主要系2024年度购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

（3）最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-6,849,629,940.84元和-2,383,320,784.33元，2024年度较2023年度增幅65.21%，主要系2024年度构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

（4）最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为9,508,575,331.60元和3,208,639,473.86元，2024年度较2023年度降幅66.26%，主要系2024年度偿还债务支付的现金增加所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、24 知投 02 募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

（一）债券基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券简称	24 知投 02
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	15.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 15 亿元，扣除发行费用后将全部用于偿还有息债务。
专项品种公司债券的具体类型	不适用

（二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元　币种：人民币

募集资金监管银行 1	渤海银行股份有限公司广州分行
募集资金专户监管金额	6.00
募集资金监管银行 2	杭州银行股份有限公司深圳分行
募集资金专户监管金额	8.9850
专项账户运作情况	发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根监管协议运作，合法合规。

（三）募集资金用途变更的核查情况（如有）

不适用，本期债券募集资金用途未发生变更。

（四）募集资金实际使用的核查情况

报告期内24知投02募集资金实际使用金额为15亿元，具体用途如下：

单位：亿元　币种：人民币

报告期内偿还有息债务的募集资金实际使用金额	15.00
报告期内偿还有息债务的具体情况	1.5 亿元用于偿还工商银行借款；5.5 亿元用于偿还建设银行借款；3 亿元用于偿还恒丰银行借款；2.985 亿元用于偿还广州农村商业银行借款；2 亿元用于偿还州）投资集团有限公司 2023 年度第二期理财直接融资工具。

（五）募集资金用于特定项目（如有）的核查情况

不适用，募集资金用途非用于特定项目。

（六）报告期内临时补流的核查情况（如有）

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

（七）报告期内募集资金合规使用的核查情况（如有）

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关部门规章、规范性文件、自律规则及市场惯例，以及相关债券《募集说明书》等文件的约定在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体网站披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

2024年4月，发行人重大资产抵押，发行人于2024年4月30日出具了《知识城（广州）投资集团有限公司关于重大资产抵押的公告》，受托管理人于2024年5月8日出具了《中泰证券股份有限公司关于知识城（广州）投资集团有限公司重大资产抵押事项的临时受托管理事务报告》。

2024年8月，发行人总经理发生变动，发行人于2024年8月28日出具了《知识城（广州）投资集团有限公司关于总经理发生变动的公告》，受托管理人于2024年9月2日出具了《中泰证券股份有限公司关于知识城（广州）投资集团有限公司总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

2024年10月，发行人总经理发生变动，发行人于2024年10月14日出具了《知识城（广州）投资集团有限公司关于总经理发生变动的公告》，受托管理人于2024年10月17日出具了《中泰证券股份有限公司关于知识城（广州）投资集团有限公司总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

2024年11月，发行人董事发生变动，发行人于2024年11月19日出具了《知识城(广州)投资集团有限公司关于董事发生变动的公告》，受托管理人于2024年11月21日出具了《中泰证券股份有限公司关于知识城（广州）投资集团有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

中泰证券作为相关债券的受托管理人，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关部门规章、规范性文件、自律规则以及相关债券《募集说明书》及《受托管理协议》等文件的约定，在债券存续期内督导提示发行人按相关规定及约定履行信息披露义务，并已按照规定和约定履行了受托管理职责。

第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

一、24 知投 02 内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

本期债券无增信机制。

报告期内，24知投02增信机制未发生重大变化。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

发行人公司债券偿债保障措施如下：

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人高管、财务部门负责人等，财务部门负责在财务预算中落实本息偿付资金，确保本期公司债券如期偿付，维护债券持有人利益。

（二）严格履行信息披露义务

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到公司债券投资人的监督，防范偿债风险。

（三）制定《债券持有人会议规则》

发行人与债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，对募集资金的使用进行持续、动态监管，并在债券本

息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（六）设立募集资金专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人在本期债券发行前设立募集资金专项账户。

报告期内，发行人严格执行债券募集说明书中约定的偿债计划和偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、设立募集资金专项账户等，且执行情况良好，相关计划和措施均未发行重大变化，偿债保障措施是有效的。

报告期内，24 知投 02 偿债保障措施未发生重大变化，偿债保障措施具备有效性。

第七章 报告期内本息偿付情况

一、24 知投 02 债券本息偿付情况

24知投02于2024年3月15日起息。报告期内，24知投02不涉及本金及利息偿付，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券本金及利息情况。

发行人已于2025年3月15日通过债券托管机构按时足额支付了知识城(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)2024年—2025年度应付的利息。

。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据 24 知投 02 募集说明书，24 知投 02 附第 3 年末和第 6 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末和第 6 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末和第 6 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

受托管理人就上述事项对发行人进行督导，报告期内，24知投02未发生回售，票面利率未进行调整，发行人严格按照募集说明书中的约定执行。

第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人2024年度未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债能力分析

近两年，发行人主要偿债能力指标情况如下：

项目	2024年末/度	2023年末/度
资产负债率（%）	75.20	74.91
流动比率	1.27	1.17
速动比率	0.44	0.51
EBITDA全部债务比	1.64	4.10
EBITDA利息保障倍数	0.40	1.27

从长期偿债能力来看，近两年末，发行人资产负债率分别为74.91%和75.20%，发行人资产负债率变化不大。

从短期偿债能力来看，近两年末，发行人流动比率分别为1.17和1.27，速动比率分别为0.51和0.44，发行人流动比率小幅上升，速动比率小幅下降。

近两年，发行人EBITDA全部债务比分别为4.10和1.64，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.27和0.40。2024年度发行人EBITDA全部债务比和EBITDA利息保障倍数相较于2023年度大幅下降，主要系发行人2024年度投资收益大幅减少导致利润总额大幅下降所致。

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的现金流及对联营合营公司的投资收益。目前，发行人涉及的行业包括有色金属业务、房地产开发业务、物业经营管理业务、工程管理业务等，主营业务多元化，对发行人未来抵御个别行业出现的风险提供了良好的基础。2022、2023、2024年度发行人分别实现营业收入1,207,547.54万元、1,104,881.41万元和1,008,123.30万元，净利润分别为54,790.15万元、40,385.14万元和-110,763.48万元。2022-2024年度发行人投资收益分别为86,494.98万元、166,943.27万元和4,576.31万元，主要系处置长期股权投资以及对联营合营公司的长期股权投资收益。2024年度内公司净利润大幅下降，主要系2024年度投资收益减少，未来随着发行人各业务板块的逐步发展，发行人盈利能力与稳健的经营活动现金流有望改善，将为本期债券本息偿付提供保障。

此外，发行人主体评级AAA，信用良好，资产实力较强。截至2025年3月末，

发行人剩余授信额度494.97亿元，授信额度充足，融资渠道顺畅。截至2025年3月末，发行人货币资金126.31亿元，货币资金充足，可以为本期债券本息偿付提供保障。同时，为了确保本期债券的正常兑付、维护本期债券持有人的合法利益，发行人制定了一整套偿债工作计划，包括设立本期债券偿付工作小组、合理安排资金的使用并制定管理措施、加强信息披露等，以确保本期债券安全兑付。

二、发行人偿债意愿情况

发行人的偿债保障能力相对稳定，未发现发行人偿债意愿下降的情况，发行人根据债券本息未来到期支付情况制定年度、季度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金，报告期内各期债券均按时付息。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况

无。

第十二章 特殊事项情况

本期债券非特殊品种债券，报告期内，未发生特殊事项。

（本页无正文，为《知识城(广州)投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年度）》盖章页）

中泰证券股份有限公司

2025 年 6 月 24 日