



## 中关村发展集团股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路甲2号院7号楼10-14层

### 2024年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)募集说明书摘要

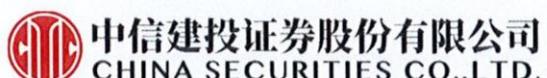
注册金额	100亿元
本期发行金额	不超过20亿元(含)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：



住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商：



住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼



住所：北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101

签署日期：2024年9月2日

## 声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## **重大事项提示**

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本期债券募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### **一、与发行人相关的重大事项**

#### **(一) 宏观经济下行压力大，公司科技金融及产业投资业务经营风险提高**

目前，宏观经济下行压力大，企业经营压力加大，信用风险水平有所提升；同时，公司投资收益下降及交易性金融资产公允价值波动对利润总额影响较大，可能对发行人的盈利能力造成一定影响。

#### **(二) 存货占比较大的风险**

报告期内发行人的科技园区项目建设规模较大，周期较长，开发过程中的项目形成了发行人的期末存货，存货主要系未完工项目的开发成本。截至 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人存货余额分别为 4,718,362.22 万元、3,512,081.29 万元、1,403,852.10 万元和 1,421,752.01 万元，占总资产的比例分别为 36.22%、29.44%、14.39% 和 14.61%。存货占总资产比例较大，但占比呈波动下降趋势。目前发行人各项目均处于正常的在建和销售状态，如果相应销售周转变慢，可能给发行人偿债带来一定的流动性风险。

### **二、与本期债券相关的重大事项**

**(一)** 本期债券发行总额不超过人民币 20 亿元（含），分为两个品种，品种一债券期限为 7 年，品种二债券期限为 10 年。

**(二)** 本期债券的募集资金将用于偿还公司债务。本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行董事会审议的内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

**(三)** 根据本次债券投资者保护机制，发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。按照发行人合并财务报表，

在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于50亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于3%。

（四）遵照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规和规则的规定以及本期债券募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。凡通过认购或购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。

（五）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人在本次债券发行前书面指定中信证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（六）违约事项及纠纷解决机制。本次债券规定了违约情形及认定方式，规定了本次债券发生违约时发行人应承担的违约责任及违约责任的免除条件。具体条款详见本期债券募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（七）资信评级机构对本次公司债券进行信用评级。经联合资信评估股份有限公司评定，根据《中关村发展集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AAA。本期债券债项评级报告披露的关注方面如下：

1. 园区开发及建设收入存在不确定性。

2021—2023 年，公司陆续剥离从事园区开发业务的“区企共管”公司，资产、权益、收入均有所减少。因北京市相关政策以及公司业务模式有所转变，公司未来科技园区开发及建设收入实现存在不确定性。

2. 宏观经济下行压力大，公司科技金融及产业投资业务经营风险提高。

2021 年以来，宏观经济下行压力大，企业经营压力加大，信用风险水平攀升；同时，公司投资收益及公允价值变动收益对利润总额影响较大，未来需持续关注投资业务相关的市场风险和信用风险。

(八) 本期债券为无担保债券。在本次债券存续期间，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

(九) 本期债券符合质押式回购条件。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，本期债券信用等级为AAA。符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

# 目 录

<b>重大事项提示 .....</b>	<b>3</b>
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
<b>目 录 .....</b>	<b>6</b>
<b>第一节 发行条款 .....</b>	<b>7</b>
一、本期债券的基本发行条款.....	7
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	9
<b>第二节 募集资金运用 .....</b>	<b>10</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	10
二、本期债券募集资金使用计划.....	10
三、募集资金的现金管理.....	10
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	11
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	11
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	11
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	12
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	12
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>14</b>
一、发行人基本情况.....	14
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	14
三、发行人的股权结构.....	22
四、发行人的重要权益投资情况.....	24
五、发行人的治理结构等情况.....	26
六、发行人的董监高情况.....	34
七、发行人主营业务情况.....	39
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	42
<b>第四节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>43</b>
一、公司合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示： .....	43
二、负债结构分析.....	47
<b>第五节 发行人信用状况 .....</b>	<b>50</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	50
二、发行人其他信用情况.....	51
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>54</b>

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称:** 中关村发展集团股份有限公司。

(二) **债券全称:** 中关村发展集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

(三) **注册文件:** 发行人于 2022 年 10 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中关村发展集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2514 号），注册规模为不超过 100 亿元。

(四) **发行金额:** 本期债券发行总额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），分为两个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行金额内决定是否行使品种间回拨选择权。即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

(五) **债券期限:** 本期债券分为两个品种，品种一债券期限为 7 年，品种二债券期限为 10 年。

(六) **票面金额及发行价格:** 本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

(八) **发行对象:** 本期债券面向专业机构投资者公开发行。

(九) **发行方式:** 本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式:** 本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) **起息日期:** 本期债券的起息日为 2024 年 9 月 9 日。

(十二) **付息方式:** 本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) **利息登记日:** 本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在

利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**(十四) 付息日期:** 本期债券品种一的付息日期为 2025 年至 2031 年间每年的 9 月 9 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）。本期债券品种二的付息日期为 2025 年至 2034 年间每年的 9 月 9 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）。

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

**(十六) 兑付金额:** 本期债券到期一次性偿还本金。

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

**(十八) 本金兑付日期:** 本期债券品种一的兑付日期为 2031 年 9 月 9 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）。本期债券品种二的兑付日期为 2034 年 9 月 9 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）。

**(十九) 偿付顺序:** 本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**(二十) 增信措施:** 本期债券不设定增信措施。

**(二十一) 信用评级机构及信用评级结果:** 经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

**(二十二) 募集资金用途:** 本期债券的募集资金将用于偿还公司债务。

**(二十三) 债券通用质押式回购安排:** 本期公司债券发行结束后，认购人

可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

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

## 二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### (一) 本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2024年9月4日。
2. 发行首日：2024年9月6日。
3. 发行期限：2024年9月6日、2024年9月9日。

### (二) 登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

### (三) 本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
3. 本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### (四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕2514号），本期债券注册总额不超过100亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过20亿元（含）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金拟将20.00亿元用于偿还公司债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债务的具体金额。

本期债券募集资金偿还公司债务明细如下：

单位：万元

借款主体	债券名称	起息日	到期日	借款本金	拟使用募集资金金额
发行人	24 中关村集 SCP001	2024-02-06	2024-09-23	50,000.00	50,000.00
发行人	21 中关 03	2021-09-28	2024-09-28	100,000.00	100,000.00
发行人	21 中关 05	2021-10-22	2024-10-22	100,000.00	50,000.00
合计				250,000.00	200,000.00

在上述债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度履行内部决策程序，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回

购等。

## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行公司董事会审议的内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将按照相关法律法规要求，设立本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人将按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及发行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

(一) 募集资金的存放发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

(二) 募集资金的使用发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### (一) 对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，公司的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

## **(二) 对公司财务成本的影响**

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

## **(三) 有利于拓宽公司融资渠道**

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

## **(四) 对发行人偿债能力的影响**

截至 2024 年 3 月 31 日，公司资产负债率为 62.49%，若本期发行的 20 亿元公司债券全部发行且全部为偿还公司债务，发行后公司资产负债率无变化，不会对发行人偿债能力产生较大影响。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## **七、发行人关于本期债券募集资金的承诺**

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，本期公司债券募集资金偿还公司债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。如在存续期间变更其他募集资金用途，将及时披露有关信息。

## **八、前次公司债券募集资金使用情况**

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

发行人于2022年10月18日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中关村发展集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2514号），注册规模为不超过100亿元，该批文项下：

发行人于2022年12月发行了“中关村发展集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“22中关01”，发行规模10亿元，截至本募集说明书摘要签署日，“22中关01”募集资金已使用完毕，与募集说明书中披露的用途约定一致，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于2024年3月发行了“中关村发展集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“24中关01”、“24中关02”，发行规模20亿元，截至本募集说明书摘要签署日，“24中关01”、“24中关02”募集资金已使用完毕，与募集说明书中披露的用途约定一致，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于2024年6月发行了“中关村发展集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”，债券简称“24中关Y2”，发行规模20亿元，截至本募集说明书摘要签署日，“24中关Y2”募集资金已使用完毕，与募集说明书中披露的用途约定一致，不存在违规使用募集资金的情形。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	中关村发展集团股份有限公司
法定代表人	潘金峰
注册资本	1,692,203.06万元
实缴资本	1,677,657.08万元
设立（工商注册）日期	2010年3月31日
统一社会信用代码	911100005531192122
住所（注册地）	北京市海淀区西三环北路甲2号院7号楼10-14层
邮政编码	100081
所属行业	综合类
经营范围	投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
电话及传真号码	010-83453741/010-83453000
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	杨彦文/董事会秘书/010-83453627
联系人	杜维、陶蕊

#### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

##### （一）发行人设立情况

中关村发展集团股份有限公司（前身是北京中关村发展集团股份有限公司）由北京市海淀区国有资本经营管理中心（以下简称“海淀国资中心”）、中关村科技园区丰台园科技创业服务中心（以下简称“丰科创”）、北京经济技术投资开发总公司（以下简称“经开总公司”）、北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称“北科建集团”）、中关村科技园区昌平园创业服务中心

(以下简称“昌平创服中心”)、首钢总公司(以下简称“首钢”)、北京京泰投资管理中心(以下简称“京泰投资”)、中关村高科技产业促进中心(以下简称“高促中心”)、北京工业发展投资管理有限公司(以下简称“工业投资公司”)、北京望京新兴产业区综合开发公司(现已更名为北京望京新兴产业区综合开发有限公司,以下简称“望京综开公司”)、北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司(以下简称“京东产业基地”)、北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“大兴国资委”)、北京市石景山区生产力促进中心(以下简称“石景山促进中心”)、北京东方文化资产经营公司(以下简称“东方文化”)、北京金桥伟业投资发展公司(以下简称“金桥伟业”)、北京通政国有资产经营公司(以下简称“通政国资”)共同发起设立的股份有限公司,于2010年3月31日取得注册号为110000012736847的营业执照。

## (二) 发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下:

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010年3月31日	设立	注册资本为1,000,000元人民币
2	2011年4月20日	股东更名	发行人股东北京望京新兴产业区综合开发公司名称变更为“北京望京新兴产业区综合开发有限公司”
3	2011年6月29日	增资	发行人注册资本由1,000,000万元变更为1,022,000万元。
4	2011年11月29日	股权转让	原股东京泰投资将其所持有4.89%的股权全部转让于北京北控置业有限责任公司。
5	2011年12月19日	股权转让	原股东石景山促进中心将其所持有1.32%的股权全部转让于北京市石景山区国有资产经营公司。
6	2012年6月29日	增资	发行人注册资本由1,022,000万元变更为1,194,323.0949万元。
7	2012年12月27日	签订《增资扩股协议》	中关村发展集团与中国建筑签订《增资扩股协议》,协议约定:“中国建筑以30,000万元向中关村发展集团增资,增资价格为每股1.09元人民币,其中27,522.9358万元计入实收资本,2,477.0642万元计入资本公积。中关村发展集团向中国建筑公司增发的股份数为275,229,358股,占扩股后中关村发

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			展集团总股份的 2.22%”。
8	2012 年 12 月 31 日	增资	发行人注册资本由 1,194,323.0949 万元变更为 1,239,157.9573 万元。
9	2014 年 8 月 19 日	签订《增资扩股协议》	中关村发展集团与北京中关村发展投资中心签订《增资扩股协议》，协议约定：“北京中关村发展投资中心以 578,000 万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股 1.15 元人民币，其中 502,608.6957 万元计入实收资本，75,391.3043 万元计入资本公积。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 5,026,086,957 股，占扩股后中关村发展集团总股份的 28.86%”。
10	2014 年 12 月 11 日	增资	发行人注册资本由 1,239,157.9573 万元变更为 1,741,766.6530 万元。
11	2015 年 2 月 11 日	股权转让	北京市财政局同意将高促中心所持有的包括本公司在内的 7 家公司股权无偿划转至北京中关村发展投资中心。北京中关村发展投资中心获得无偿划转 2,123,230,949 股后共占中关村发展集团总股份的 41.05%。
12	2017 年 5 月 25 日	增资	发行人注册资本由 1,741,766.65 万元变更为 1,812,843.83 万元，本次增资由公司 2017 年度第一次临时股东大会审议通过，同意北京中关村发展投资中心以 85,292.62 万元向中关村发展集团增资。
13	2017 年 6 月 15 日	股东更名	首钢总公司企业名称由“首钢总公司”变更为“首钢集团有限公司”
14	2017 年 6 月 20 日	增资	发行人注册资本由 1,812,843.83 万元变更为 2,302,010.50 万元，本次增资由 2017 年度第二次临时股东大会决议通过，同意北京中关村发展投资中心以 587,000 万元向中关村发展集团增资。
15	2017 年 7 月 28 日	股权转让	经首钢集团有限公司研究决定，将其持有的本公司股权（50,000.00 万股）无偿划转至北京首钢股权投资管理有限公司。
16	2017 年 11 月 15 日	股东更名	股东经开总公司变更公司名称，原北京经济技术投资开发总公司名称现变更为“北京亦庄投资控股有限公司”。
17	2018 年 5 月 4 日	增资	根据北京市财政局《北京市财政局关于中关村发展集团股份有限公司增资有关事项的报告》、北京市财政局文件《北京市财政局关于下达 2018 年基本建设市级项目一般公共预算的函》、《中发展集团股份有限公司增资扩股协议》，北京中关村发展投资中心对本公司增资 135,590,000.00 元。本次增资后，股东

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			北京中关村发展投资中心对本公司的持股比例为 53.82%。
18	2018年8月31日	增资	根据北京市财政局文件《北京市财政局关于下达中关村管委会怀柔科学城核心区建设项目资金的函》、《中关村发展集团股份有限公司增资扩股协议》，北京中关村发展投资中心对本公司增资 2,000,000,000.00 元。本次增资后，北京中关村发展投资中心对本公司的认缴持股比例 55.39%。
19	2022年2月15日	减资	2022 年 2 月 15 日，发行人注册资本由 2,302,010.50 万元变更为 1,879,944.09 万元，本次减资由本次减资由发行人 2021 年度第一次股东大会决议审议通过。北京中关村发展投资中心从公司减少的股份数为 4,220,664,131 股，减资完成后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 45.38%。
20	2023年3月20日	减资	2022 年 12 月 30 日，发行人召开 2022 年第二次股东大会会议，审议通过了《关于因重组金桥公司、丰科建公司集团减资的议案》。金桥伟业公司、通政国资公司、丰科创园公司合计减持公司注册资本 1,877,410,278 元，减资后，公司注册资本由 18,799,440,871 元调整到 16,922,030,593 元。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

### 1. 发行人注册资本变更情况

2011年6月29日，发行人注册资本由 1,000,000 万元变更为 1,022,000 万元。本次注册资本变更经董事会、股东大会决议通过，于 2011 年 6 月 29 日，在北京市工商局办理工商变更手续。

2012 年 6 月 29 日，发行人注册资本由 1,022,000 万元变更为 1,194,323.0949 万元。本次注册资本变更经董事会、股东大会决议通过，于 2012 年 6 月 29 日，在北京市工商局办理工商变更手续。

2012 年 12 月 31 日，发行人注册资本由 1,194,323.0949 万元变更为 1,239,157.9573 万元，本次注册资本变更经股东大会决议通过，于 2012 年 12 月 31 日，在北京市工商局办理工商变更手续。

2014 年 12 月 11 日，发行人注册资本由 1,239,157.9573 万元变更为

1,741,766.6530万元，本次增资由2014年度第一次临时股东大会决议通过。2014年8月19日，中关村发展集团与北京中关村发展投资中心签订《增资扩股协议》。截至2014年12月31日，发行人已收到北京中关村发展投资中心缴纳的人民币3,880,000,000.00元，折合股本3,373,913,044股，溢价部分计入资本公积。截至2015年7月28日，发行人已收到北京中关村发展投资中心缴纳的第二期出资人民币1,900,000,000.00元，折合股本1,652,173,913股。

2015年2月11日收到《北京市财政局关于同意中关村高科技产业促进中心股权无偿划转的函》（京财科文[2015]187号），北京市财政局同意将高促中心所持有的包括本公司在内的7家公司股权无偿划转至北京中关村发展投资中心。北京中关村发展投资中心获得无偿划转2,123,230,949股后共占中关村发展集团总股份的41.05%。

2017年5月25日，发行人注册资本由1,741,766.65万元变更为1,812,843.83万元，本次增资由公司2017年度第一次临时股东大会审议通过，同意北京中关村发展投资中心以85,292.62万元向中关村发展集团增资。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为710,771,805股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的43.3578%。

2017年6月20日，发行人注册资本由1,812,843.83万元变更为2,302,010.50万元，本次增资由2017年度第二次临时股东大会决议通过，同意北京中关村发展投资中心以587,000万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股1.20元人民币，其中489,166.67万元计入实收资本，97,833.33万元计入资本公积。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为4,891,666,667股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的55.3939%。

2022年2月15日，发行人注册资本由2,302,010.50万元变更为1,879,944.09万元，本次减资由发行人2021年度第一次股东大会决议审议通过，同意北京中关村发展投资中心从公司减资。北京中关村发展投资中心从公司减少的股份数为4,220,664,131股，减资完成后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的45.38%。

2022年12月30日，发行人召开2022年第二次股东大会议，审议通过了《关于因重组金桥公司、丰科建公司集团减资的议案》。金桥伟业公司、通政

国资公司、丰科创园公司合计减持公司注册资本 1,877,410,278 元，减资后，公司注册资本由 18,799,440,871 元调整到 16,922,030,593 元。

## 2. 发行人股东变更情况

2011 年 4 月 20 日，发行人收到股东望京综开公司《关于变更公司名称的函》：原北京望京新兴产业区综合开发公司，已于 2010 年 11 月 15 日正式取得北京市工商行政管理局的《名称变更通知》，公司名称现已变更为“北京望京新兴产业区综合开发有限公司”。

2011 年 11 月 29 日，原股东京泰投资将其所持有 4.89% 的股权全部转让于北京北控置业有限责任公司（下称“北控置业”）。

2011 年 12 月 19 日，原股东石景山促进中心将其所持有 1.32% 的股权全部转让于北京市石景山区国有资产经营公司（下称“石景山国资公司”）。

2012 年 12 月 27 日，中关村发展集团与中国建筑签订《增资扩股协议》，协议约定：“中国建筑以 30,000 万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股 1.09 元人民币，其中 27,522.9358 万元计入实收资本，2,477.0642 万元计入资本公积。中关村发展集团向中国建筑公司增发的股份数为 275,229,358 股，占扩股后中关村发展集团总股份的 2.22%”。

2014 年 8 月 19 日，中关村发展集团与北京中关村发展投资中心签订《增资扩股协议》，协议约定：“北京中关村发展投资中心以 578,000 万元向中关村发展集团增资，增资价格为每股 1.15 元人民币，其中 502,608.6957 万元计入实收资本，75,391.3043 万元计入资本公积。中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 5,026,086,957 股，占扩股后中关村发展集团总股份的 28.86%”。

2015 年 2 月 11 日收到《北京市财政局关于同意中关村高科技产业促进中心股权无偿划转的函》（京财科文[2015]187 号），北京市财政局同意将高促中心所持有的包括本公司在内的 7 家公司股权无偿划转至北京中关村发展投资中心。北京中关村发展投资中心获得无偿划转 2,123,230,949 股后共占中关村发展集团总股份的 41.05%。

2017 年 5 月 25 日，发行人由 2017 年度第一次临时股东大会审议通过，同

意北京中关村发展投资中心以 85,292.62 万元向中关村发展集团增资，中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 710,771,805 股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 43.36%。

2017 年 6 月 15 日，本公司收到股东首钢总公司关于变更公司名称的函，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于首钢总公司公司制改革方案的批复》（京国资[2017]80 号），首钢总公司企业名称已由“首钢总公司”变更为“首钢集团有限公司”，现已完成工商变更登记。

2017 年 6 月 20 日，发行人由 2017 年度第二次临时股东大会决议通过，同意北京中关村发展投资中心以 587,000 万元向中关村发展集团增资，中关村发展集团向北京中关村发展投资中心增发的股份数为 4,891,666,667 股，扩股后北京中关村发展投资中心持有中关村发展集团总股份的 55.3939%。

2017 年 7 月 28 日，本公司收到《关于将首钢集团有限公司所持中关村发展集团股份有限公司股权无偿划转至北京首钢股权投资管理有限公司的工作联系函》，经首钢集团有限公司研究决定，将其持有的本公司股权（50,000.00 万股）无偿划转至北京首钢股权投资管理有限公司（以下简称“首钢股权公司”）。

依据中共北京市昌平区委常委会议（2015 年第 21 期）、北京市昌平区人民政府会议（第 33 期）会议精神、北京市昌平区财政局《关于无偿划转中关村科技园区昌平园创业服务中心所持股权至北京昌平科技园发展有限公司的批复》、北京市昌平区国资委《关于昌发展公司无偿受让股权转增注册资本的批复》，2017 年 7 月，昌平创服中心将所持有的本公司的股份无偿划转至北京昌平科技园发展有限公司（现为“北京昌平科技园发展集团有限公司”，以下简称“昌发展公司”）。

2017 年 11 月 15 日，股东经开总公司变更公司名称，原北京经济技术投资开发总公司，已于 2017 年 11 月 15 日完成工商变更登记，公司名称现已变更为“北京亦庄投资控股有限公司”，以下简称“亦庄控股”。2017 年 10 月 11 日，股东北控置业变更公司名称，公司名称由“北京北控置业有限责任公司”变更为“北京北控置业集团有限公司”并已完成工商变更登记。

2018 年 5 月 4 日，根据北京市财政局《北京市财政局关于中关村发展集团股份有限公司增资有关事项的报告》、北京市财政局文件《北京市财政局关于

下达 2018 年基本建设市级项目一般公共预算的函》、《中发展集团股份有限公司增资扩股协议》，北京中关村发展投资中心对本公司增资 135,590,000.00 元。本次增资后，股东北京中关村发展投资中心对本公司的持股比例为 53.82%。

2018 年 8 月 31 日，根据北京市财政局文件《北京市财政局关于下达中关村管委会怀柔科学城核心区建设项目资金的函》、《中关村发展集团股份有限公司增资扩股协议》，北京中关村发展投资中心对本公司增资 2,000,000,000.00 元。本次增资后，北京中关村发展投资中心对本公司的认缴持股比例 55.39%。

2022 年 2 月 15 日，根据《关于投资中心从集团部分减资的议案》，公司控股股东北京中关村发展投资中心从公司减资，北京中关村发展投资中心从公司减少股份数为 4,220,664,131 股，减资完成后公司注册资本由 23,020,105,002 元减少至 18,799,440,871 元。本次减资后，北京中关村发展投资中心对本公司的认缴持股比例为 45.38%。

2022 年 9 月 1 日，北京市国资委向北京国有资本运营管理有限公司下达《关于印发〈北京中关村发展投资中心改革方案〉的通知》（京国资〔2022〕89 号）（以下简称“《改革方案》”）。根据《改革方案》，2022 年 10 月 20 日，公司控股股东北京中关村发展投资中心改制完成，更名为北京中关村发展投资中心有限公司（以下简称“投资中心”），2022 年 12 月 21 日，北京国管与投资中心签署《北京国有资本运营管理有限公司与北京中关村发展投资中心有限公司关于中关村发展集团股份有限公司的股份划转协议》（以下简称“《协议》”），投资中心同意按照《协议》约定，将所持公司股份无偿划转给北京国管，北京国管同意接受公司股份。公司控股股东变为北京国管。

2022 年 12 月 30 日，发行人召开 2022 年第二次股东大会会议，审议通过了《关于因重组金桥公司、丰科建公司集团减资的议案》。金桥伟业公司、通政国资公司、丰科创园公司合计减持公司注册资本 1,877,410,278 元，减资后，公司注册资本由 18,799,440,871 元调整到 16,922,030,593 元。本次减资后，北京国有资本运营管理有限公司对发行人的认缴持股比例为 50.41%。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本 1,692,203.06 万元，实缴资本 1,677,657.08 万元。

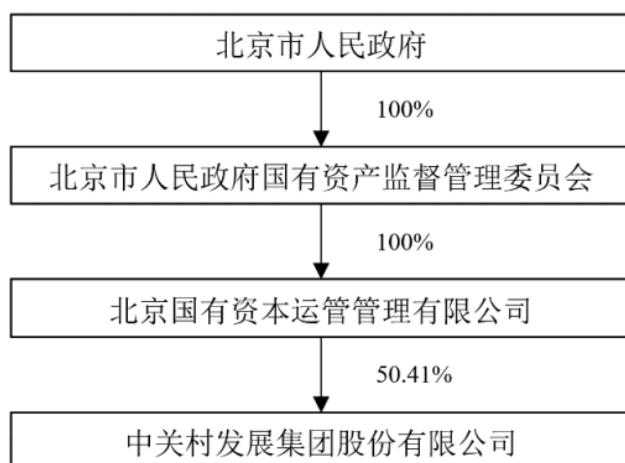
### (三) 重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### (一) 股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



截至 2024 年 3 月末，发行人共有股东 14 家，其股东明细如下：

表：发行人股权结构情况表

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴股份	持股比例	实缴出资	实缴出资比例
1	北京国有资本运营管理有限公司	853,109.22	50.41	847,737.56	50.53
2	北京市海淀区国有资本运营有限公司	260,000.00	15.36	260,000.00	15.50
3	北京亦庄投资控股有限公司	150,000.00	8.86	150,000.00	8.94
4	北京科技园建设（集团）股份有限公司	89,253.63	5.27	89,253.63	5.32
5	北京昌平科技园发展集团有限公司	68,829.97	4.07	68,829.97	4.10
6	北京首钢股权投资管理有限公司	50,000.00	2.95	50,000.00	2.98
7	北京北控置业集团有限公司	50,000.00	2.95	50,000.00	2.98
8	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	42,706.54	2.52	42,706.54	2.55

序号	股东名称	认缴股份	持股比例	实缴出资	实缴出资比例
9	北京工业发展投资管理有限公司	38,569.33	2.28	38,569.33	2.30
10	中国建筑股份有限公司	27,522.94	1.63	18,348.62	1.09
11	北京京东开光机电一体化产业基地开发有限公司	20,508.82	1.21	20,508.82	1.22
12	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	20,000.00	1.18	20,000.00	1.19
13	北京市石景山区国有资本投资有限公司	13,502.61	0.80	13,502.61	0.80
14	北京东方文化资产经营有限公司	8,200.00	0.48	8,200.00	0.49
合计		1,692,203.06	100.00	1,677,657.08	100.00

## (二) 控股股东基本情况

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人第一大股东为北京国有资本运营管理有限公司，认缴持股比例 50.41%，系发行人的控股股东。

北京国有资本运营管理有限公司成立于 2008 年 12 月 30 日，住址：北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1269 号，法定代表人：吴礼顺，注册资金：5,000,000 万元，经营范围：国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2023 年末，北京国有资本运营管理有限公司资产总额为 347,668,179.44 万元，负债总额为 219,541,304.73 万元，净资产为 128,126,874.71 万元；2023 年度实现营业总收入 133,314,078.09 万元，净利润为 2,958,860.17 万元。

截至本募集说明书摘要签署日，北京国有资本运营管理有限公司所持发行人股份不存在质押、冻结或其他权属争议情况。

## (三) 实际控制人基本情况

按照北京市政府统一部署，发行人的设立经过市政府批准，是北京市政府

加快中关村国家自主创新示范区（以下简称“中关村示范区”）“一区多园”统筹建设的一项重大举措。2010年4月1日，北京市人民政府出具《关于重组设立北京中关村发展集团股份有限公司有关事宜的通知》（京政函[2010]25号），同意重组设立北京中关村发展集团股份有限公司，授权中关村管委会就市级财政投入资金履行出资职责并依法对中关村发展集团的国有资产进行监督管理。2010年4月15日，中关村科技园区管理委员会做出《关于对中关村发展集团进行归口管理和履行监管职责有关工作意见的请示》（79号），拟明确中关村管委会对中关村发展集团行使“资产收益、参与重大决策和选择管理者”等出资职责和国有资产监管职责，及职责具体内容，北京市政府批示同意该请示。

因此发行人实际控制人为北京市人民政府。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

## 四、发行人的主要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至2023年末，发行人主要子公司5家，情况如下：

表：主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业总收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京实创高科发展有限责任公司	科技园区开发与建设、房产销售	100.00	200.53	178.60	21.93	31.45	0.06	是
2	北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	科技金融	100.00	260.92	167.07	93.85	16.48	4.96	是
3	北京中关村科技园区建设投资有限公司	房产销售	100.00	54.38	34.73	19.65	2.20	-0.12	是
4	北京市工业设计研究院有限公司	其他	38.75	18.77	9.90	8.87	12.31	0.05	是
5	北京中关村资本基金管理有限公司	产业投资	100.00	23.24	6.31	16.94	2.68	1.61	否

注：发行人主要子公司，是指子公司中2023年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过30%的主体及发行人主营业务板块中主要经营主体。

2023年度，北京实创高科发展有限责任公司净利润同比减少95.49%，主

要系该公司公租房项目按收款比例确认收入 1.02 亿元，同时按投资成本总额同比例结转成本 3.83 亿元所致。

截至 2023 年末，北京中关村科技创业金融服务集团有限公司总资产较 2022 年末同比增加 85.46%，总负债较 2022 年末同比增加 131.30%，净资产较 2021 年末同比增加 37.09%，主要系该子公司新增合并子公司中关村租赁所致；营业总收入较 2022 年度同步增长 100.63%，主要系该子公司新增合并子公司中关村租赁所致。

截至 2023 年末，北京中关村科技园区建设投资有限公司净资产同比增加 36.08%，主要系该公司下属子公司少数股东增资所致。2023 年度，北京中关村科技园区建设投资有限公司净利润同比增加 67.86%，主要系该公司下属子公司趸租新增房租收入及毛利、且土地增值税冲减税金及附加所致。

2023 年度，北京市工业设计研究院有限公司净利润同比减少 85.85%，主要系受工程设计行业市场环境影响，工程设计行业合同毛利有所降低所致。

报告期内，发行人存在 3 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因：

1. 发行人对集成电路设计园持股比例为 40.00%，发行人之子公司软件园公司对集成电路设计园持股比例为 10.00%，北京首置房地产企业管理有限公司对集成电路设计园持股比例为 50.00%。发行人与北京首置房地产企业管理有限公司于 2016 年签署一致行动协议，北京首置房地产企业管理有限公司行使的表决权与发行人保持一致，考虑一致行动的表决权后，发行人对集成电路设计园享有的表决权比例为 100.00%，纳入合并范围。

2. 发行人对工业设计院公司的持股比例为 38.75%，发行人之股东北京中关村发展投资中心有限公司对工业设计院公司的持股比例为 12.25%。根据工业设计院公司股东协议及公司章程的规定，发行人与股东北京中关村发展投资中心有限公司为一致行动人，考虑一致行动的表决权后，发行人对工业设计院公司的表决权比例为 51.00%，纳入合并范围。

3. 发行人对至臻环保公司的持股比例为 35.00%，至臻环保公司董事会共 7 个席位，发行人委派 4 名董事，至臻环保公司章程中规定董事会决议必须经全

体董事过半数通过，故发行人对至臻环保公司达到控制，纳入合并范围。

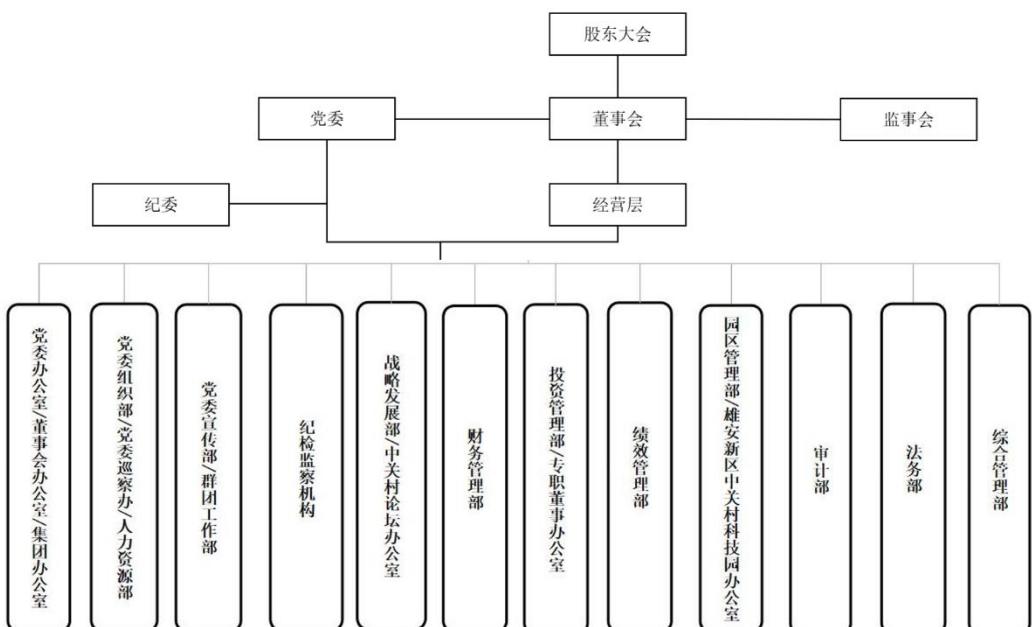
## （二）参股公司情况

截至 2023 年末，发行人不存在账面价值占发行人总资产比例超过 10%或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股公司、合营企业和联营企业。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1. 发行人的组织结构图如下：



2. 发行人的组织机构设置情况及运行情况如下：

截至本募集说明书摘要签署日，发行人设有党委办公室/董事会办公室/集团办公室、党委组织部/党委巡察办/人力资源部、党委宣传部/群团工作部、纪检监察机构、战略发展部/中关村论坛办公室、财务管理部、投资管理部/专职董事办公室、绩效管理部、园区管理部/雄安新区中关村科技园办公室、审计部、法务部、综合管理部。各部门说明如下：

- (1) 党委办公室/董事会办公室/集团办公室：集团党委会、股东大会、董事会、总经理办公会和监事会的中枢和综合办事、协调服务部门，作为集团重大报告、重要文件撰写的工作职能机构。
- (2) 党委组织部/党委巡察办/人力资源部：集团党委组织建设、干部人才、人力资源管理工作职能机构和集团党委巡察工作日常办事机构。
- (3) 党委宣传部/群团工作部：集团党委宣传思想、统战、工会、群团工作职能部门和服务办事机构，集团企业文化建设工作职能机构。
- (4) 纪检监察机构：集团纪检监察职能部门和纪委、监察专员办公室的服务办事机构，内设纪检监察综合室、监督检查室、审查调查室。
- (5) 战略发展部/中关村论坛办公室：集团战略管理、深化改革、产业平台建设、品牌管理和中关村论坛服务保障工作职能机构，集团核心竞争能力与核心功能研究与推动提升职能机构。
- (6) 财务管理部：集团资金统筹、财务管理和全面预算管理工作职能机构。
- (7) 投资管理部/专职董事办公室：集团投资管理、资本运作、金融业务管理和专职董事管理工作职能机构。
- (8) 绩效管理部：集团绩效考核与评价管理工作职能机构。
- (9) 园区管理部/雄安新区中关村科技园办公室：集团科技园区规划、建设、运营、服务的统筹协调和区域合作（雄安新区中关村科技园）、共性技术服务建设发展统筹协调工作职能机构。
- (10) 审计部：集团审计监督体系搭建和日常管理机构。
- (11) 法务部：集团法治建设、合规管理、内控管理的日常管理机构。
- (12) 综合管理部：集团总部机关运行事务管理和集团安全管理、接诉即办、乡村振兴、军民融合发展等工作职能机构。

### **3. 发行人治理结构**

发行人根据《公司法》、《证券法》和其他有关规定设立股东大会、董事会和监事会。

#### **(1) 股东大会**

根据发行人的《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 董事、非由职工代表担任的监事的任免及其报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券或者其他证券及上市方案作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程；
- 11) 审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保的事项；
- 12) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## **(2) 董事会**

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成。董事经股东大会选举产生。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2) 执行股东大会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；
- 7) 拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司总会计师、副总经理等其他高级管理人员及其报酬事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度;
- 11) 听取公司总经理的工作汇报及检查总经理的工作;
- 12) 审议批准公司拟与关联人发生的交易金额单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12个月内累计额达到或超过公司最近一期经审计净资产1%的关联交易事项;
- 13) 审议批准公司及子公司在一年内购买、出售重大资产单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12个月内累计额达到或超过公司最近一期经审计净资产1%的事项;
- 14) 审议批准公司及子公司单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12个月内累计额达到或超过公司最近一期经审计净资产1%的对外投资（含委托理财（购买银行理财产品除外）、委托贷款（公司资金结算中心委托贷款除外））；  
审议批准公司资金结算中心对成员单位单笔委托贷款金额超过公司最近一期经审计净资产1%的事项，不设累计限额审批；公司资金结算中心成员单位向资金结算中心以委托贷款形式归集资金无需审批。
- 15) 审议批准股东大会权限之外的公司担保事项及根据相关规定子公司发生的应当由公司董事会审议的担保事项（以担保为主营业务的子公司除外）；
- 16) 审议批准股东大会和授权总经理权限之外的公司其他重大事项；
- 17) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 18) 法律、行政法规、部门规章、公司章程或股东大会授予的其他职权。

### **(3) 监事会**

公司设监事会。监事会由9名监事组成。监事会行使下列职权：

- 1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2) 检查公司财务；

- 3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6) 提议召开临时董事会；
- 7) 向股东大会提出提案；
- 8) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 9) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- 10) 法律法规、公司章程或股东大会授予的其他职权。

#### **(4) 总经理**

- 公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责，行使下列职权：
- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
  - 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
  - 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
  - 4) 拟订公司的基本管理制度；
  - 5) 制定公司的具体规章；
  - 6) 提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员，决定其他高级管理人员的工作分工；
  - 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
  - 8) 审议批准公司的日常经营合同；

9) 审议批准以下事项：公司拟与关联人发生的交易金额单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12个月内累计在公司最近一期经审计净资产1%以下的关联交易；公司及子公司在一年内购买、出售重大资产的金额单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12个月内累计在公司最近一期经审计净资产1%以下的事项；公司及子公司单笔或同一项目（交易标的相关的同类交易）12个月内累计投资额在公司最近一期经审计净资产1%以下的对外投资（含委托理财（购买银行理财产品除外）、委托贷款（公司资金结算中心委托贷款除外）；

审议批准公司资金结算中心对成员单位单笔委托贷款金额不超过公司最近一期经审计净资产1%的事项；公司资金结算中心成员单位向资金结算中心以委托贷款形式归集资金无需审批。

10) 对于公司章程规定应由董事会审批的关联交易、对外投资、购买或出售重大资产、担保等事项，由总经理拟订方案，经董事会按权限批准后，由总经理组织实施并定期在董事会上报告实施进展情况；

11) 公司章程或董事会授予的其他职权。

## **(二) 内部管理制度**

发行人重视内部控制体系的建设，根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，建立了较为完善的内部控制制度。

### **1. 财务管理制度**

发行人制定了中关村发展集团各项财务管理制度，主要内容包括财务管理体制、财务机构与人员、会计核算、资金管理、成本费用控制、信息管理、财务监督等方面。

### **2. 投资与经营管理制度**

发行人制定了《中关村发展集团股权投资管理办法》、《中关村发展集团股权投资决策委员会办法》、《中关村发展集团股权投资投后管理工作细则》及《中关村发展集团股权投资业务专题档案管理工作细则》等相关制度。

### **3. 融资管理制度**

发行人制定了《中关村发展集团债务融资管理办法》，对金融机构的借款管理、债券的融资管理、其他方式的融资管理、以及融资风险管理、融资业务档案管理等做出了规定。

#### **4. 预算管理制度**

发行人制定了《中关村发展集团预算管理办法》，主要内容包括预算组织体系与职责划分、财务预算编制原则与要求、财务预算编制与审批、财务预算执行与控制、财务预算调整与审批、财务预算考核与监督等。

#### **5. 资金管理制度**

发行人制定了《中关村发展集团货币资金结算管理办法》，严格货币资金管理，使货币资金管理程序化、规范化。该办法包括了对发行人现金管理、银行账户的管理、支票及银行结算管理、特殊事项支出管理、单据及发票的规定等相关规定。

#### **6. 担保制度**

根据公司规定，未经发行人批准，各下属单位不得对外提供担保，公司对外提供担保需审慎，按照公司章程等内部要求和国家有关规定执行。经批准提供的担保业务，必须以合同或协议方式确定各方的权益和义务，为降低公司的担保风险，督促被担保人切实履约。一般情况下，需要求担保人提供反担保。

#### **7. 关联交易制度**

为确保公司关联交易正常开展，发行人建立了健全的关联交易管理制度，严格遵守公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的规定，所涉及的关联交易均按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序。

#### **8. 对下属子公司管理制度**

根据国家有关法律、法规和相关制度的规定，发行人制定了财务管理、预算管理、融资管理等管理办法，对子公司进行了规范化管理。子公司也建立健全了内部审计和财务检查制度，控股子公司重大资产购买及出售、重大对外投资等事项均需要得到集团总部的审议批准。

#### **9. 信息披露制度**

为规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《公司法》、《证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》、《公司章程》等有关规定，发行人制定了《中关村发展集团股份有限公司公司债券信息披露事务管理制度》等，对公司信息披露的内容、披露标准及披露程序等内容作出了规定。

## **10. 资金运营内控制度**

发行人遵照执行《中关村发展集团资金结算中心管理办法（试行）》，具体内容如下：

为适应集团资金集中管理需要，加强资金控制，盘活资金存量，加快资金周转，充分发挥集团公司整体现有资金的最大效能，集团设立资金结算中心。结算中心严格遵守国家政策法规，在规定范围内开展集团整体资金统筹管理工作。具体包括：账户管理、预算管理、结算管理、信贷管理、风险管理、系统管理等具体业务、制定和修改结算中心相关管理办法、制定成员单位考核办法、建立和维护资金管理系统等。

## **11. 短期资金调度应急预案**

发行人遵照执行《中关村发展集团债务融资管理办法》、《中关村发展集团股份有限公司公司债券募集资金管理与使用办法》，具体内容如下：

集团需建立健全融资业务的风险评估和监测制度，资金财务部负责动态监控公司负债的风险水平，加强对筹集资金的分析，确认融资结构是否适当，资产负债率是否控制在一定的范围，降低公司的融资风险。资金财务部对在筹集资金存续期内出现的可能影响按期还本付息的风险因素，应及时研究对策。

按照债券发行期限和付息还本约定，集团资金财务部牵头办理债券存续期内还本付息的手续，当募资用款主体无法按照约定履行向集团付息或还本义务时，集团应设立专项应急小组，确保按照集团向债券投资人作出的付息及还本承诺，按时兑付利息或本金。同时，启动向募资用款主体及担保人的追偿程序，并按约定追偿违约金。

## **(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

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，建立了健全的公司法人治理结构。发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

### **1. 业务独立**

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

### **2. 人员独立**

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事、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。

### **3. 资产独立**

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人现有资产不存在被控股股东占用的情况。

### **4. 机构独立**

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为独立运行的机构体系，公司的机构独立于控股股东。

### **5. 财务独立**

发行人建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立运作、独立核算、独立纳税，未与控股股东共用账户，发行人可根据经营需要独立作出财务决策。

## **六、发行人的董监高情况**

### **(一) 公司董事、监事及高级管理人员概况**

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董监高情况如下：

表：董事、监事及高级管理人员一览表

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及 公司章程相关要求	是否存在重大违 纪违法情况
潘金峰	董事/董事长	2023.12 至今	是	否
李妍	董事/总经理	2024.04 至今	是	否
周武光	董事	2021.03 至今	是	否
邬斌锋	董事	2022.12 至今	是	否
吕慧	董事	2020.12 至今	是	否
宋杰	董事	2020.12 至今	是	否
梁煜	董事	2022.04 至今	是	否
张然	独立董事	2020.12 至今	是	否
郑宏	监事/监事会主席	2020.12 至今	是	否
王颖	监事	2020.12 至今	是	否
王知林	监事	2023.04 至今	是	否
罗小兵	监事	2022.09 至今	是	否
王忠	监事	2023.04 至今	是	否
魏金朝	监事	2020.12 至今	是	否
张健	职工监事	2020.12 至今	是	否
黄洁	职工监事	2020.12 至今	是	否
汤滢	职工监事	2020.12 至今	是	否
孙辉东	总会计师	2020.12 至今	是	否
伍发平	副总经理	2022.03 至今	是	否
贾一伟	副总经理	2021.03 至今	是	否
张金辉	副总经理	2023.03 至今	是	否
杨彦文	董事会秘书	2020.12 至今	是	否

发行人现任董事、监事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相關法律  
法规及《公司章程》的相关要求，且现任董事、监事、高级管理人员均不存在  
重大违纪违法情况。

## （二）公司董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员主要工作经历如下：

### 1. 董事会成员

潘金峰，男，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，高级经济师。曾任北京兆维电子（集团）有限责任公司执行副总裁，北京易亨电子集团有限责任公司总经理、党委副书记，北京电子控股有限责任公司党委副书记、董事、总经理。2023年12月任发行人党委书记、董事长。

李妍，女，汉族，经济学博士，副研究员，中共党员。李妍女士曾任中国人民银行金融稳定局证券保险机构风险处置处副处长、证券业风险监测和评估处副处长、处长、保险业风险监测和评估处处长，中关村发展集团股份有限公司党委委员、副总经理，北京市地方金融监督管理局党组成员、副局长，北京市东城区委常委、区政府副区长。2024年4月至今在中关村发展集团股份有限公司工作，任党委副书记、董事、总经理。

周武光，男，满族，博士研究生，中共党员，副研究员。周武光先生曾在中关村管委会工作，历任国际交流合作处处长、规划建设协调处处长；2014年1月至今在中关村发展集团股份有限公司工作，先后任副总经理、党委副书记、董事。

邬斌锋，男，汉族，研究生学历。邬斌锋先生曾在中共北京市海淀区委青龙桥街道任工作委员会副书记，北京市海淀区人民政府青龙桥街道办事处任主任，一级调研员。2022年11月在北京市海淀区国有资本运营有限公司任党支部书记、董事长。2022年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任董事。

吕慧，女，汉族，本科学历。吕慧女士曾在北京丰台科技园建设发展有限公司任职员；2018年7月至今在北京丰台科技园孵化器有限公司任财务部经理。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任董事。

宋杰，男，汉族，研究生学历，中共党员，高级经济师。宋杰先生曾在国家人类基因组北方研究中心任副总经理；在北京亦庄投资控股有限公司任东区污水项目部经理、投资发展部经理；2020年5月至今在北京亦庄投资有限公司任总经理。2013年9月至今在中关村发展集团股份有限公司担任董事。

梁煜，男，汉族，研究生学历。梁煜先生曾在北京市国有资产经营有限责任公司任综合管理部（董事会办公室、信息中心）经理，机关党总支副书记。2021年11月在北京科技园建设（集团）股份有限公司任党委副书记、董事、总经理。2022年4月至今在中关村发展集团股份有限公司担任董事。

张然，女，汉族，博士学历，中共党员。张然女士曾在北京大学光华管理学院工作，任博士生导师，北京大学财务分析与投资理财研究中心主任；在美国斯坦福大学商学院访问学者；2019年10月至今在中国人民大学商学院任教授、博士生导师。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任独立董事。

## 2. 监事会成员

郑宏，女，汉族，大学学历，中共党员。郑宏女士曾在北京市政府侨办工作，任科技和人才处处长；2018年12月至今在中关村发展集团股份有限公司任党委委员、党委办公室/集团办公室主任。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事会主席。

王颖，女，汉族，研究生学历，中共党员。王颖女士曾在北京科技商务区建设有限责任公司任董事、常务副总经理，北京宁科置业有限责任公司任董事。2015年7月至今在北京昌平科技园发展有限公司任总经理。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

王知林，男，汉族，工商管理硕士，中共党员。王知林先生现任京泰集团资产运营部经理、京泰发展有限公司董事。2023年4月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

罗小兵，男，汉族，研究生学历，中共党员，高级经济师。罗小兵先生曾在首钢供应公司任监察组长、副总经理；在首钢新钢联任副总经理；后在首钢股权管理公司任专职董监事。2022年9月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

王忠，男，汉族，研究生学历，中共党员。王忠先生现任北京朝阳国际科技发展集团有限公司党委书记、董事长。2023年4月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

魏金朝，男，汉族，硕士研究生，中共党员，经济师。魏金朝先生曾在首

钢发展研究院任研究员；在北京工业发展投资管理有限公司任研究专员；2015年6月至今在北京工业发展投资管理有限公司任高级投资经理。2017年10月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

张健，男，汉族，研究生学历，中共党员。张健先生曾在赛尔网络有限公司任资产管理部副总经理、董事会秘书；在博正资本投资有限公司任业务部副总裁、业务部高级副总裁、副总经理（主持工作）；2019年12月至今任中关村发展集团股份有限公司资本运营部部长、西藏神州瑞霖环保科技股份有限公司董事长（兼）、北京中关村国际环保产业促进中心有限公司董事长、总经理（兼）。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任职工监事。

黄洁，女，汉族，研究生学历，中共党员。黄洁女士曾在中共北京市委办公厅工作，任机关党委（办公室）副主任、法规处副处长；2019年9月至今在中关村发展集团股份有限公司党群工作部任副部长（主持工作）。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任职工监事。

汤滢，女，汉族，研究生学历，中共党员。汤滢女士曾在北京第一会达风险管理科技有限公司工作，任董事兼中台总经理；2018年11月至今在中关村发展集团股份有限公司风险管理部任副部长。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任职工监事。2021年12月至今在中关村发展集团股份有限公司任资金财务部副部长。

### **3. 非董事的高级管理人员**

孙辉东，男，汉族，硕士研究生，中共党员，正高级会计师。孙辉东先生曾在北京市首都公路发展集团有限公司工作，任财务总监；2020年4月至今在中关村发展集团股份有限公司任总会计师。

伍发平，男，汉族，硕士研究生，中共党员。伍发平先生曾在中央军委工作，任装备发展部装备体系评估中心大校副主任。2022年1月至今在中关村发展集团股份有限公司工作，任副总经理。

贾一伟，男，汉族，博士研究生，中共党员。贾一伟先生曾在教育部工作，任教育部科技发展中心高校科技产业处处长。2016年10月至今在中关村发展集团股份有限公司工作，先后任总经理助理、副总经理。

张金辉，男，汉族，研究生学历，工学博士，中共党员。张金辉先生曾在中国兵器工业集团公司任职，2012年至今在中关村发展集团股份有限公司工作，先后任重大项目部部长、产业投资部部长、副总经理。

杨彦文，男，汉族，大学本科，中共党员，高级会计师。杨彦文先生曾于北京万东医疗装备股份有限公司任财务总监。2010年7月至今在中关村发展集团股份有限公司工作，先后任资金财务部部长、董监事会办公室主任和董事会秘书。

## 七、发行人主营业务情况

### (一) 发行人营业总体情况

根据《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》，发行人属于“S90综合类”。经营范围：投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中关村发展集团自成立以来，围绕北京“三城一区”和中关村“一区多园”，拓展产业发展空间、创新园区发展模式，降低开发建设成本，不断提升园区的规划建设、管理、运营、服务水平，为创新创业主体提供高品质的空间运营服务，业务覆盖土地一级开发、园区二级建设、园区运营与服务等园区全生命周期链条。

报告期内发行人主营业务构成如下：

表：公司主营业务构成

业务板块	主要业务
科技园区开发及建设	科技园区土地的开发整理和载体建设
租赁与物业	载体租赁与物业经营

科技金融	融资担保、融资租赁、小额贷款、创业投资等
房地产销售	园区配套住宅、保障房等
产业投资	代持政府股权投资和自有资金投资
其他	工程施工、配套园区的劳务服务

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，中关村发展集团分别实现主营业务收入 1,088,821.07 万元、895,642.04 万元、888,690.55 万元和 156,500.38 万元。分别实现净利润 299,469.05 万元、67,893.23 万元、158,596.90 万元和 4,695.22 万元。2022 年度，中关村发展集团实现主营业务收入 895,642.04 万元，实现净利润 67,893.23 万元，主营业务收入、净利润较 2021 年度有一定减少，主要系发行人 2021 年度通过发行 REITs 处置基础资产，导致 2021 年新增处置投资性房地产收入 33.52 亿元，而 2022 年度无此项收入所致。2023 年度，中关村发展集团实现主营业务收入 888,690.55 万元，实现净利润 158,596.90 万元，主营业务收入与 2022 年度基本持平，净利润较 2022 年度大幅增长，主要系发行人部分合伙企业收到投资分红、转让股权收益、以及金桥公司、丰科建公司剥离所产生的收益所致。随着中关村自主创新示范区开发建设阶段性任务不断推进，科技金融、租赁与物业管理收入明显上升。

科技园区开发与建设，发行人的科技园区开发与建设业务板块主要包括对园区土地的开发整理和载体建设，并推动适合中关村国家自主创新示范区产业定位的国内外重大产业项目的招商、建设及产业服务。

租赁与物业管理，为实现以产业服务促进产业聚集，中关村发展集团通过投资建设产业服务载体，吸引优质高科技企业入住园区。

科技金融，在建设国家科技金融创新中心的过程中，中关村发展集团围绕战略性新兴产业对科技金融的需求，逐步形成创业投资、科技担保、小额贷款、科技租赁等多元化科技金融服务体系。

产业投资，聚焦大信息、大健康、大环保、大智造等战略性新兴产业领域，通过基金投资、代持政府资金投资、自有资金投资等方式，围绕创新创业企业不同成长阶段，打造覆盖从天使、创投到并购的多层次产业投资体系。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：公司主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
科技园区开发与建设	8,827.85	5.64	224,440.94	25.26	230,206.42	25.70	431,083.86	39.59
租赁与物业	34,288.92	21.91	181,459.02	20.42	150,737.47	16.83	151,871.90	13.95
科技金融	31,943.41	20.41	158,739.99	17.86	141,161.02	15.76	127,904.08	11.75
房产销售	3,638.62	2.32	41,193.46	4.64	54,358.73	6.07	70,616.19	6.49
其他	77,801.59	49.71	282,857.15	31.83	319,178.41	35.64	307,345.04	28.23
<b>合计</b>	<b>156,500.38</b>	<b>100.00</b>	<b>888,690.55</b>	<b>100.00</b>	<b>895,642.04</b>	<b>100.00</b>	<b>1,088,821.07</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
科技园区开发与建设	290.37	0.53	9,736.11	4.08	8,983.01	3.54	101,291.14	27.57
租赁与物业	9,960.40	18.21	58,664.69	24.60	39,155.15	15.41	51,851.22	14.11
科技金融	17,585.14	32.15	101,369.99	42.50	98,259.63	38.67	85,330.94	23.22
房产销售	2,792.49	5.10	-8,890.09	-3.73	25,653.52	10.10	41,100.93	11.19
其他	24,074.31	44.01	77,625.67	32.55	82,028.09	32.28	87,878.97	23.92
<b>合计</b>	<b>54,702.71</b>	<b>100.00</b>	<b>238,506.37</b>	<b>100.00</b>	<b>254,079.40</b>	<b>100.00</b>	<b>367,453.20</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人主营业务毛利润率情况如下：

表：发行人主营业务毛利润率情况

单位：%

业务板块名称	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
科技园区开发与建设	3.29	4.34	3.90	23.50
租赁与物业	29.05	32.33	25.98	34.14

业务板块名称	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
科技金融	55.05	63.86	69.61	66.71
房产销售	76.75	-21.58	47.19	58.20
其他	30.94	27.44	25.70	28.59
<b>综合毛利率</b>	<b>34.95</b>	<b>26.84</b>	<b>28.37</b>	<b>33.75</b>

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第四节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要中的财务会计数据来源于发行 2021 年审计报告、2022 年审计报告、2023 年审计报告以及 2024 年 1-3 月未经审计的财务报表。其中，本募集说明书摘要引用的 2021 年财务数据为 2021 年审计报告中的期末数；本募集说明书摘要引用的 2022 年财务数据为 2022 年审计报告中的期末数；本募集说明书摘要引用的 2023 年财务数据为 2023 年审计报告中的期末数；本募集说明书摘要引用的 2024 年 1-3 月财务数据为 2024 年 1-3 月财务报表中的期末数。

除非特别说明，本募集说明书摘要中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告，财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。

### 一、公司合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

表 合并报表主要财务数据和财务指标

项目	2024年1-3月 /2024年3月末	2023年度/末	2022年度/末	2021年度/末
总资产（亿元）	973.18	975.88	1,193.05	1,302.81
总负债（亿元）	608.11	611.55	786.18	880.76
全部债务（亿元）	292.70	290.32	363.00	332.82
所有者权益（亿元）	365.07	364.34	406.87	422.04
营业总收入（亿元）	15.80	90.07	91.12	144.08
利润总额（亿元）	1.03	18.91	9.04	41.90
净利润（亿元）	0.47	15.86	6.79	29.95
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.41	15.89	6.98	30.12
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.18	12.62	2.88	27.31
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.65	-13.32	22.90	21.59
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.48	-33.96	-48.82	-38.71
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	2.81	9.33	0.74	15.44
流动比率	2.31	2.03	2.39	2.20
速动比率	1.60	1.41	1.21	1.01
资产负债率（%）	62.49	62.67	65.90	67.61

项目	2024年1-3月 /2024年3月末	2023年度/末	2022年度/末	2021年度/末
债务资本比率(%)	44.50	44.35	47.15	44.09
营业毛利率(%)	34.93	26.97	28.93	41.63
平均总资产回报率(%)	0.26	2.34	1.19	3.66
加权平均净资产收益率(%)	0.13	4.11	1.66	7.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.11	4.12	1.71	7.09
EBITDA(亿元)	-	31.53	20.46	56.96
EBITDA全部债务比(%)	-	10.86	5.64	17.11
EBITDA利息保障倍数	-	4.25	1.49	3.15
应收账款周转率	1.16	7.35	7.59	3.88
存货周转率	0.07	0.27	0.16	0.17

注:

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (4) 资产负债率=负债合计/资产总额×100%
- (5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%
- (6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- (7) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
- (8) 加权平均净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
- (9) 扣除非经常性损益后的净利润=净利润-营业外收入+营业外支出
- (10) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
- (11) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- (12) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务×100%
- (13) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- (14) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]

(15) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算，2024年1-3月数据未经年化处理。

截至2021-2023年末及2024年3月末，公司资产总额分别为1,302.81亿元、1,193.05亿元、975.88亿元和973.18亿元，其中流动资产占资产总额的比例分别为67.06%、59.67%、47.53%和47.28%，公司资产结构保持相对稳定。截至2021-2023年末及2024年3月末，公司负债总额分别为880.76亿元、786.18亿元、611.55亿元和608.11亿元，其中非流动负债占负债总额的比重分别为54.98%、62.17%、62.57%和67.24%。公司负债规模整体呈逐年下降趋势，负债结构均衡。

截至2021-2023年末及2024年3月末，发行人全部债务分别为332.82亿元、363.00亿元、290.32亿元及292.70亿元，占同期末总负债的比例分别为37.79%、46.17%、47.47%及48.13%。最近三年，发行人全部债务余额整体呈下降趋势。

截至2021-2023年末及2024年3月末，发行人所有者权益分别为422.04亿元、406.87亿元、364.34亿元和365.07亿元，整体保持稳定。

2021-2023年度和2024年1-3月，公司营业总收入分别为144.08亿元、91.12亿元、90.07亿元和15.80亿元。发行人营业收入维持稳定，其营业收入主要由科技园区开发建设收入、租赁及物业收入、房产销售收入、担保费相关收入、劳务收入、工程施工及其他收入等构成。

2021-2023年度和2024年1-3月，公司利润总额分别为41.90亿元、9.04亿元、18.91亿元和1.03亿元。2022年，发行人利润总额较2021年减少32.86亿元，降幅为78.42%，主要系发行人2021年度通过发行REITs处置基础资产，导致2021年新增处置投资性房地产收入33.52亿元，而2022年度无此项收入所致。2023年，发行人利润总额较2022年增加9.87亿元，增幅为109.14%，主要系2023年资本市场回暖，对外投资产品价值回升较多且获取投资收益较高所致。2024年1-3月，发行人利润总额较2023年1-3月减少10.80亿元，降幅为91.28%，主要系2023年1-3月资本市场表现活跃，发行人投资收益及公允价值变动净收益较大所致。

从经营活动产生的现金流量来看，2021年度、2022年度、2023年度和2024

年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 21.59 亿元、-13.32 亿元和 0.65 亿元。2022 年度公司经营性现金流量净额较 2021 年度增加 1.31 亿元，增幅为 6.06%。2023 年度公司经营性现金流量净额较 2022 年度减少 36.22 亿元，降幅为 158.16%，主要系 2023 年度发行人子公司归还往来款所致。2024 年 1-3 月公司经营性现金流量净额较 2023 年 1-3 月增加 4.62 亿元，增幅为 116.26%，主要系 2023 年 1-3 月发行人子公司支付代垫款及归还财政垫款金额等导致净流出较大所致。

从投资活动产生的现金流量来看，2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -38.71 亿元、-48.82 亿元、-33.96 亿元和 -0.48 亿元。2022 年度公司投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 10.11 亿元，降幅为 26.12%。2023 年度公司投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 14.86 亿元，增幅为 30.43%，主要系 2023 年度发行人取得投资收益收到的现金、处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额较 2022 年度增加所致。2024 年 1-3 月公司投资活动产生的现金流量净额较 2023 年 1-3 月增加 38.23 亿元，降幅为 98.77%，主要系发行人 2023 年 1-3 月丰科建公司和金桥公司出表，其账面货币资金剥离导致投资净流出较大所致。

从筹资活动产生的现金流量来看，2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 15.44 亿元、0.74 亿元、9.33 亿元和 2.81 亿元。2022 年度公司筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 14.70 亿元，降幅为 95.19%，主要系 2021 年业务开展需要导致筹资流入较大所致。2023 年度公司筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 8.58 亿元，增幅为 1,157.10%，主要系发行人为发挥融资统筹作用，取得借款收到的现金较 2022 年度增加所致。2024 年 1-3 月公司筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年 1-3 月减少 4.09 亿元，降幅为 59.23%，主要系 2024 年 1-3 月发行人筹资收到的现金减少所致。

从短期偿债能力指标看，近三年及一期末，公司流动比率分别为 2.20、2.39、2.03 和 2.31，速动比率分别为 1.01、1.21、1.41 和 1.60。短期偿债能力总体维持在比较稳定的水平。

从长期偿债指标看，近三年及一期末，公司资产负债率分别为 67.61%、

65.90%、62.67%和62.49%，资产负债率仍处于较高水平，但呈逐步下降趋势，处于稳定、可控的范围内。资产负债率较高主要系发行人下属的园区开发类子公司一级开发拆迁工作等需要的资金量较大导致。同时负债中存在未来不需要进行偿还的情况，主要集中在审计报表中预收账款、专项应付款等，剔除上述负债后，发行人实际资产负债率有所下降。

截至2021-2023年末及2024年3月末，公司债务资本比率为44.09%、47.15%、44.35%和44.50%，总体较稳定。

2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-3月，公司毛利率分别为41.63%、28.93%、26.97%和34.93%，总体呈上升趋势。公司2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-3月加权平均净资产收益率分别为7.05%、1.66%、4.11%和0.13%，总资产报酬率分别为3.66%、1.19%、2.34%和0.26%。

2021年度、2022年度和2023年度，公司EBITDA分别为56.96亿元、20.46亿元和31.53亿元，较高的EBITDA体现出利息偿付的保障能力。2021年度、2022年度和2023年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为3.15、1.49和4.25，公司的利润可覆盖公司的利息费用支出，偿债能力较强。

2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-3月，发行人应收账款周转率为3.88、7.59、7.35和1.16，最近三年应收账款周转率保持稳定。

2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-3月，发行人存货周转率分别为0.17、0.16、0.27和0.07，最近三年发行人存货周转率保持稳定。

## 二、负债结构分析

### 发行人2021-2023年末及2024年3月末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	384,894.58	6.33	411,644.74	6.73	240,815.80	3.06	121,428.66	1.38
应付票据	86,074.62	1.42	114,681.48	1.88	92,933.06	1.18	54,047.65	0.61
应付账款	217,443.65	3.58	233,739.20	3.82	239,294.46	3.04	274,275.41	3.11
预收款项	23,166.32	0.38	20,337.82	0.33	30,566.00	0.39	25,381.72	0.29

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
卖出回购金融资产款	228,382.70	3.76	266,943.70	4.37	290,212.13	3.69	273,099.75	3.10
合同负债	94,380.79	1.55	91,142.76	1.49	546,961.99	6.96	722,056.33	8.20
应付职工薪酬	25,315.38	0.42	39,848.97	0.65	40,473.00	0.51	41,325.73	0.47
应交税费	42,275.55	0.7	68,525.95	1.12	58,766.90	0.75	147,664.17	1.68
其他应付款	204,662.16	3.37	266,819.83	4.36	820,699.30	10.44	1,217,428.38	13.82
应付分保账款	876.00	0.01	1,152.46	0.02	1,218.98	0.02	953.02	0.01
一年内到期的非流动负债	516,926.66	8.5	648,255.68	10.60	580,037.96	7.38	1,021,983.18	11.60
其他流动负债	167,958.32	2.76	125,939.20	2.06	32,285.17	0.41	65,645.56	0.75
<b>流动负债合计</b>	<b>1,992,356.73</b>	<b>32.76</b>	<b>2,289,031.79</b>	<b>37.43</b>	<b>2,974,264.74</b>	<b>37.83</b>	<b>3,965,289.57</b>	<b>45.02</b>
长期借款	902,789.22	14.85	898,822.23	14.70	1,821,678.34	23.17	1,187,892.24	13.49
应付债券	1,036,326.58	17.04	829,805.17	13.57	894,563.16	11.38	942,824.99	10.70
租赁负债	139,731.11	2.3	136,488.27	2.23	138,473.19	1.76	43,452.11	0.49
长期应付款	1,589,627.85	26.14	1,588,895.22	25.98	1,676,591.30	21.33	2,429,428.80	27.58
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	64.63	0.001	95.2	0.001
预计负债	3,858.21	0.06	4,055.69	0.07	3,992.23	0.05	3,576.70	0.04
递延收益	103,389.85	1.7	60,457.81	0.99	58,093.70	0.74	49,815.60	0.57
递延所得税负债	40,173.55	0.66	35,479.74	0.58	54,668.52	0.70	63,196.22	0.72
其他非流动负债	272,886.31	4.49	272,420.15	4.45	239,446.99	3.05	122,068.23	1.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,088,782.68</b>	<b>67.24</b>	<b>3,826,424.28</b>	<b>62.57</b>	<b>4,887,572.06</b>	<b>62.17</b>	<b>4,842,350.08</b>	<b>54.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,081,139.41</b>	<b>100.00</b>	<b>6,115,456.07</b>	<b>100.00</b>	<b>7,861,836.80</b>	<b>100.00</b>	<b>8,807,639.65</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 3 月 31 日，公司负债总额分别为 8,807,639.65 万元、7,861,836.80 万元、6,115,456.07 万元和 6,081,139.41 万元，其中非流动负债占负债总额的比重分别为 54.98%、62.17%、62.57% 和 67.24%。公司负债规模整体呈逐年下降趋势，负债结构较为均衡。

截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 3 月 31 日，公司流动负债分别为 3,965,289.57 万元、2,974,264.74 万元、2,289,031.79 万元和 1,992,356.73 万元。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、一年内到期的非流动负债及其他应付款构成，报告期内上述六项合计占流动负债的比例为 85.30%、82.65%、73.04% 和 72.35%。

截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 3 月 31 日，公司非流动负债分别 4,842,350.08 万元、4,887,572.06 万元、3,826,424.28 万元和 4,088,782.68 万元，占负债总额的比例分别为 54.98%、62.17%、62.57% 和 67.24%。公司的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款，截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 3 月 31 日，以上三项总和占非流动负债的比重分别为 94.17%、89.88%、86.70% 和 86.30%，报告期内非流动负债规模较为稳定。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### (一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《中关村发展集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

发行人长期主体信用等级AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本次债券信用等级为AAA，该债券信用等级代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### (二) 评级报告揭示的主要风险

##### 1. 园区开发及建设收入存在不确定性。

2021—2023年，公司陆续剥离从事园区开发业务的“区企共管”公司，资产、权益、收入均有所减少。因北京市相关政策以及公司业务模式有所转变，公司未来科技园区开发及建设收入实现存在不确定性。

##### 2. 宏观经济下行压力大，公司科技金融及产业投资业务经营风险提高。

2021年以来，宏观经济下行压力大，企业经营压力加大，信用风险水平攀升；同时，公司投资收益及公允价值变动收益对利润总额影响较大，未来需持续关注投资业务相关的市场风险和信用风险。

#### (三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为AAA，未发生变动。

#### (四) 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2024 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 761.31 亿元，其中已使用授信额度为 169.68 亿元，尚余授信额度 591.63 亿元。

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1. 报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 224.60 亿人民币，累计偿还债券 154.00 亿人民币、3.00 亿美元。

2. 截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为人民币 141.00 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 中关 03	发行人	2021-09-24	-	2024-09-28	3	10.00	3.34	10.00
2	21 中关 05	发行人	2021-10-20	-	2024-10-22	3	10.00	3.47	10.00
3	21 中关 Y5	发行人	2021-11-29	-	2024-12-01	3+N	10.00	3.40	10.00
4	22 中科 01	北京中关村 科技创业金融 服务集团有限公司	2022-4-18	-	2025-04-20	3	4.00	3.90	4.00
5	22 中科 02	北京中关村 科技创业金融 服务集团有限公司	2022-7-6	-	2025-07-08	3	4.00	3.63	4.00
6	22 中关 01	发行人	2022-12-08	-	2025-12-12	3	10.00	3.70	10.00
7	24 中关 01	发行人	2024-03-20	-	2029-03-22	5	10.00	2.76	10.00
8	24 中关 02	发行人	2024-03-20	-	2034-03-22	10	10.00	3.00	10.00
9	24 科担 01	中关村担保	2024-05-27	-	2027-05-29	3	4.00	2.39	4.00
10	24 中关 Y2	发行人	2024-06-20	-	2029-06-24	5+N	20.00	2.40	20.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	<b>92.00</b>	-	<b>92.00</b>
11	20 实创 02	北京实创高 科技发展有 限责任公司	2020-12-16	2023-12-17	2025-12-17	3+2	5.00	5.19	2.40
12	23 实创 F1	北京实创高 科技发展有 限责任公司	2023-09-20	-	2026-09-20	3	5.00	3.40	5.00
13	23 实创 F2	北京实创高 科技发展有 限责任公司	2023-12-13	-	2026-12-13	3	2.60	3.80	2.60
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	<b>12.60</b>		<b>10.00</b>
14	23 中关村集 MTN001A	发行人	2023-03-08	-	2026-03-10	3	8.00	3.30	8.00
15	23 中关村集 MTN001B	发行人	2023-03-08	-	2028-03-10	5	7.00	3.47	7.00
16	23 中关村集 MTN002A	发行人	2023-04-10	-	2026-03-10	3	5.00	3.19	5.00
17	23 中关村集 MTN002B	发行人	2023-04-10	-	2028-03-10	5	10.00	3.41	10.00
18	24 中关村集 SCP001	发行人	2024-02-05	-	2024-09-23	0.63	5.00	2.49	5.00
19	24 中关租赁 SCP001	中关村租赁	2024-05-06	-	2024-10-25	0.47	4.00	2.39	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	<b>39.00</b>	-	<b>39.00</b>

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
合计	-	-	-	-	-	-	143.60	-	141.00

3. 截至本募集说明书摘要签署日，发行人存在存续可续期债券。中关村发展集团股份有限公司发行面值总额为人民币 30 亿元可续期公司债券，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，截至 2024 年 3 月末发行人资产负债率为 62.49%。

4. 截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	发行人	超短期融资券	交易商协会	30.00	2022-10-18	25.00	2024-10-18	用于偿还发行人到期的有息负债
2	发行人	小公募公司债券	中国证监会	100.00	2022-10-18	50.00	2024-10-18	系储架式公司债券，未明确具体用途
3	中关村科技租赁股份有限公司	超短期融资券	交易商协会	30.00	2023-10-10	26.00	2025-10-10	用于偿还公司有息债务
4	北京中关村科技融资担保有限公司	小公募公司债券	中国证监会	10.00	2024-04-19	6.00	2026-04-19	拟用于偿还有息债务、补充流动资金
5	北京中关村科技融资担保有限公司	可续期公司债券	中国证监会	5.00	2024-04-23	5.00	2026-04-23	拟用于偿还有息债务、补充流动资金
6	中关村科技租赁股份有限公司	中期票据	交易商协会	15.00	2024-08-15	15.00	2026-08-15	用于偿还公司有息债务
合计		-	-	190.00	-	127.00	-	-

## 第六节 备查文件

### 一、本期债券募集说明书及摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，2024 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

### 二、投资者可在以下地址或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### (一) 发行人

名称：中关村发展集团股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层

法定代表人：潘金峰

联系人：杜维、陶蕊

联系地址：北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层

电话号码：010-83453741

传真号码：010-83453000

邮政编码：100081

#### (二) 牵头承销机构、簿记管理人、债券受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、邸竟之、蔡恩奇、张博昌、冯心禹

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话号码：010-60833367

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。