

债券简称：22 中关 01
债券简称：24 中关 01
债券简称：24 中关 02
债券简称：24 中关 Y2
债券简称：24 中关 03
债券简称：24 中关 04
债券简称：24 中关 05

债券代码：138712.SH
债券代码：240758.SH
债券代码：240764.SH
债券代码：241165.SH
债券代码：241593.SH
债券代码：241594.SH
债券代码：241682.SH

中关村发展集团股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2024年度)

发行人

中关村发展集团股份有限公司



(北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层)

债券受托管理人



(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)

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中关村发展集团”、“发行人”或“公司”）对外披露的《中关村发展集团股份有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	8
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	11
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	20
第六节 公司债券本息偿付情况	22
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	23
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	24
第九节 债券持有人会议召开情况	25
第十节 公司债券的信用评级情况	26
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	27
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的 应对措施	28
第十三节 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	29
第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项	30

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中关村发展集团股份有限公司

英文名称：Beijing Zhongguancun Development Group Co., Ltd.

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）（品种一）
债券简称	22 中关 01
债券代码	138712.SH
起息日	2022 年 12 月 12 日
到期日	2025 年 12 月 12 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.70
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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（第一期）（品种一）
债券简称	24 中关 01
债券代码	240758.SH
起息日	2024 年 3 月 22 日
到期日	2029 年 3 月 22 日
截至报告期末债券余额	10.00

截至报告期末的利率（%）	2.76
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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（第一期）（品种二）
债券简称	24 中关 02
债券代码	240764.SH
起息日	2024 年 3 月 22 日
到期日	2034 年 3 月 22 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.00
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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可续期公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	24 中关 Y2

债券代码	241165.SH
起息日	2024 年 6 月 24 日
到期日	2029 年 6 月 24 日
截至报告期末债券余额	20.00
截至报告期末的利率（%）	2.40
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。在公司不行使递延支付利息权的情况下，本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人续期选择权、发行人递延支付利息权、发行人赎回选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2029 年 6 月 24 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）（品种一）
债券简称	24 中关 03
债券代码	241593.SH
起息日	2024 年 9 月 9 日
到期日	2031 年 9 月 9 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	2.55
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）（品种二）
债券简称	24 中关 04
债券代码	241594.SH
起息日	2024 年 9 月 9 日
到期日	2034 年 9 月 9 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	2.73
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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（第三期）（品种一）
债券简称	24 中关 05
债券代码	241682.SH
起息日	2024 年 10 月 14 日
到期日	2027 年 10 月 14 日
截至报告期末债券余额	20.00
截至报告期末的利率（%）	2.47
还本付息方式	本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司

债券约定的选择权条款名称 (如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	不适用

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，并督促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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人出现了 3 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告了《中关村发展集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》；于 2024 年 3 月 5 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就中关村发展集团股份有限公司董事长发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于中关村发展集团股份有限公司董事长变动之临时受托管理事务报告》；于 2024 年 6 月 4 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就中关村发展集团股份有限公司总经理发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于中关村发展集团股份有限公司总经理变动之临时受托管理事务报告》；；于 2024 年 9 月 19 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就中关村发展集团股份有限公司三分之一以上董事发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于中关村发展集团股份有限公司三分之一以上董

事发生变动之临时受托管理事务报告》。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

“22 中关 01”、“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“22 中关 01”不涉及募集资金使用，且于报告期初已全部使用完毕；“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，具体情况详见“第四节发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“22 中关 01”、“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“22 中关 01”按期足额付息。

报告期内，“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中

关 04”、“24 中关 05”不涉及兑付兑息事项。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

中关村发展集团股份有限公司成立于 2010 年，注册资本 1,692,203.0593 万元人民币。自成立以来，发行人围绕北京“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

2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

从公司主营业务收入占比来讲，公司的业务主要分布于租赁与物业行业、园区开发行业、科技金融行业等。（1）租赁与物业行业方面，作为房地产开发链条的后周期节点，市场增量滞后于商品房新开工及销售情况。目前在一、二线城市，商业地产发展已逐步趋向成熟，市场上优质项目逐渐增加。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前我国物管行业政策由规范型向鼓励型转变，物业服务行业规模及发展前景必然得益于房地产扩张与政策开放的红利而蓬勃发展。（2）园区开发行业方面，国家通过出台关于节约集约利用土地、加快科技服务业、规范税收、鼓励创新创业等政策支持和带动园区的快速发展，园区开发行业政策环境良好。随供给侧改革推进产业结构调整 and 转型升级的背景下，国家级高新区以创新驱动为核心，高技术产业比重进一步提高，技术收入不断增加；国家级经开区以提质增效为核心，产业发展向战略性新兴产业、服务业倾斜，协调发展先进制造业和现代服务业。从这个角度上而言，开发区的运营由以往的重资产（开发-建设-出售-再开发）模式逐渐向轻资产（园区孵化+地产开发模式、专业开发+基金运作模式等）模式发展，追求产业转型以及资源集约化管理。（3）科技金融行业方面，互联网金融的出现使金融行业出现新的变化，从本质上讲，互联网金融是利用大数据、云计算、社交网络和搜索引擎等互联网技术实现资金融通的一种新型金融服务模式。金融监管的改革和跟进，加上金融市场化将极大地激发我国金融行业的活力，带来更广阔的发展空间。

公司是承担特殊使命的国有股份制企业，是北京市委市政府为进一步加快中关村国家自主创新示范区“一区多园”建设，加大市级统筹力度，运用市场化手段配置创新资源而设立的国有大型企业，肩负着助力北京市建设国际科技创新中心的重任，在北京市产业发展方面承担重要职能。

3. 经营业绩

单位：亿元

业务板块	2024年				2023年			
	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)最近一年
1.主营业务小计	89.12	62.10	30.31	99.37	88.98	65.19	26.73	99.29
一级土地开发收入	26.63	26.22	1.54	29.70	21.85	21.57	1.29	24.39
房租收入	10.73	4.31	59.89	11.97	9.81	4.77	51.38	10.94
服务收入	9.70	6.61	31.85	10.82	8.96	5.69	36.56	10.00
租赁收入	8.78	2.99	65.93	9.79	8.34	3.16	62.14	9.30
担保收入	6.82	2.06	69.76	7.60	7.14	2.58	63.87	7.97
物业收入	6.30	6.37	-1.20	7.02	6.20	5.52	10.91	6.91
房产销售收入	4.75	2.83	40.44	5.30	4.12	5.07	-23.08	4.60
其他收入	3.49	1.70	51.15	3.89	2.72	1.54	43.45	3.04
技术服务收入	3.32	2.54	23.67	3.71	2.22	1.44	35.32	2.48
商品销售收入	2.81	2.34	16.58	3.13	2.39	2.00	16.45	2.67
咨询收入	2.54	1.95	23.34	2.83	3.68	3.07	16.55	4.11
工程承包收入	2.20	2.12	3.65	2.45	9.04	8.61	4.72	10.08
基金管理费	0.62	-	100.00	0.69	0.84	0.12	85.90	0.94
投资项目增值	0.31	-	100.00	0.34	1.53	-	100.00	1.71
孵化收入	0.13	0.06	49.85	0.14	0.14	0.06	52.97	0.15
2.其他业务小计	0.56	0.24	56.85	0.63	0.64	0.25	60.20	0.71
合计	89.68	62.34	30.48	100.00	89.62	65.45	26.97	100.00

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	10,088,329.58	9,758,825.83	3.38	-
2	总负债	6,411,283.69	6,115,456.07	4.84	-
3	净资产	3,677,045.89	3,643,369.76	0.92	-
4	归属母公司股东的净资产	2,904,725.59	2,953,557.47	-1.65	-
5	资产负债率 (%)	63.55	62.67	1.40	-
6	流动比率	2.32	2.03	14.29	-
7	速动比率	1.63	1.41	15.60	-
8	期末现金及现金等价物余额	1,351,414.57	1,464,333.88	-7.71	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	896,803.39	896,158.05	0.07	-
2	营业成本	623,448.25	654,483.59	-4.74	-
3	利润总额	138,331.17	189,136.62	-26.86	-
4	净利润	92,358.09	158,596.90	-41.77	主要系2024年金桥、丰科建剥离，收益下降7.07亿元所致。
5	归属母公司股东的净利润	57,950.87	126,211.59	-54.08	主要系2024年金桥、丰科建剥离，收益下降7.07亿元所致。
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	131,338.46	138,917.19	-5.46	-
7	经营活动产生的现金流净额	-25,123.26	-133,193.75	81.14	主要系保理业务规模减少，导致经营活动现金流出较同期大幅减少所致。
8	投资活动产生的现金流净额	-135,944.66	-339,611.50	59.97	主要系金服公司2024年度缩减对债

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
					券类资产、定融计划等的投资所致
9	筹资活动产生的现金流净额	47,847.90	93,258.17	-48.69	主要系2024年股东增资和借款收到的现金同比减少20.10亿元，偿还外部借款支付的现金同比减少15.13亿元所致
10	应收账款周转率	5.62	7.35	-23.54	
11	存货周转率	0.45	0.27	66.67	主要系丰科建、金桥科技不再纳入合并范围导致存货金额大幅下降所致。
12	EBITDA全部债务比	12.59	10.86	15.93	
13	EBITDA利息保障倍数	3.45	4.25	-18.82	

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、报告期内债券募集资金使用情况

（一）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）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 中关 01、24 中关 02
债券代码	240758.SH、240764.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金将用于偿还公司债券“21 中关 Y3”及“21 中关 01”的本金
截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	用于偿还公司债券“21 中关 Y3”及“21 中关 01”的本金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

报告期内专项账户运作情况	运作规范
--------------	------

(二) 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永续期公司债券（第一期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 中关 Y2
债券代码	241165.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金将用于偿还公司债券“21 中关 02”的本金
截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	用于偿还公司债券“21 中关 02”的本金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

(三) 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）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 中关 03、24 中关 04
------	-------------------

债券代码	241593.SH、241594.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金拟用于偿还债券“24 中关村集 SCP001”、“21 中关村 03”、“21 中关村 05”的本金
截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	用于偿还债券“24 中关村集 SCP001”、“21 中关村 03”、“21 中关村 05”的本金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

（四）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（第三期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 中关村 05
债券代码	241682.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金 15.00 亿元拟用于偿还公司债券“21 中关村 05”及“21 中关村 Y5”的本金，3.10 亿元用于偿还信用债券利息，1.90 亿元用于中关村工业互联网产业园项目（1606-605 地块）建设运营

截至报告期末募集资金使用金额	16.06
截至报告期末募集资金余额	3.94
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	募集资金 15.00 亿元用于偿还公司债券“21 中关 05”及“21 中关 Y5”的本金，1.06 亿元用于偿还信用债券利息
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

二、其他需要说明的事项

（一）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）

报告期内，“22 中关 01”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2022 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还公司债务及补充流动资金，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“22 中关 01”的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息

偿付。目前专项账户运行正常，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 8 月 28 日	中关村发展集团股份有限公司公司债券中期报告（2024 年）	上海证券交易所
2	2024 年 8 月 28 日	中关村发展集团股份有限公司 2024 年中期财务报告	上海证券交易所
3	2024 年 4 月 23 日	中关村发展集团股份有限公司公司债券年度报告（2023 年）	上海证券交易所
4	2024 年 4 月 23 日	中关村发展集团股份有限公司 2023 年度合并及母公司财务报表审计报告	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 9 月 10 日	《中关村发展集团股份有限公司关于三分之一以上董事发生变动的公告》	发行人 2024 年 9 月 10 日出具了《中关村发展集团股份有限公司关于三分之一以上董事发生变动的公告》，根据北京市人民政府《关于赵长山免职的通知》（京政任〔2023〕358 号），赵长山不再担任公司董事长。根据北京市人民政府《关于潘金峰同志任职的通知》（京政任〔2023〕595 号），潘金峰任公司董事长；根据北京市人民政府《关于宣鸿同志免职的通知》（京政任〔2024〕184 号），宣鸿不再担任公司董事。根据北京市人民政府《关于李妍同志任职的通知》（京政任〔2024〕182 号），李妍任公司董事；根据北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称北科建集团）《关于调整推荐中关村发展集团股份有限公司董事人选的函》（北科建函〔2024〕45 号），梁煜不再担任公司董事，委派王新光为公司董事人选
2	2024 年 5 月 30 日	《中关村发展集团股份有限公司关于	2024 年 5 月 30 日，发行人发布《中关村发展集团股份有限公司关于总经理变动的公告》，公告称根据北京市人民政府的有关通知及公司董事会决议，宣鸿不再担任

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
		于总经理变动的公告》	公司总经理，聘任李妍为公司总经理（试用期一年）
3	2024 年 2 月 27 日	《中关村发展集团股份有限公司关于董事长变动的公告》	发行人 2024 年 2 月 27 日出具了《中关村发展集团股份有限公司关于董事长变动的公告》，中发展集团原董事长为赵长山，根据北京市人民政府《关于赵长山免职的通知》（京政任（2023）358 号），赵长山不再担任中发展集团董事长。根据北京市人民政府《关于潘金峰同志任职的通知》（京政任（2023）595 号），潘金峰任中发展集团董事长。中发展集团于 2024 年 2 月 26 召开了第三届董事会第二十六次会议，选举潘金峰为公司董事长。截至本报告出具日，中发展集团正在进行董事长变动的工商变更手续

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

“22 中关 01”按照募集说明书约定于 2024 年 12 月 12 日足额付息。

报告期内，“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”、“24 中关 05”不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“22 中关 01”已按期足额付息。

报告期内，“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”、“24 中关 05”不涉及兑付兑息事项，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	2.32	2.03
速动比率	1.63	1.41
资产负债率（%）	63.55	62.67
EBITDA利息倍数	3.45	4.25

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 2.32、2.03，速动比率分别为 1.63、1.41，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 29.00%、增加 22.00%。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 63.55%、62.67%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 3.45、4.25。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“22 中关 01”、“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“22 中关 01”、“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”的偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“22 中关 01”、“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，中关村发展集团股份有限公司公司债券的信用评级机构为联合资信评估股份有限公司（以下简称为联合资信）。联合资信于 2024 年 6 月 17 日出具了《中关村发展集团股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》（联合〔2024〕3602 号），发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。“24 中关 01”、“24 中关 02”的信用等级为 AAA。

联合资信于 2024 年 6 月 19 日披露了《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）信用评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 6 月 19 日评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“24 中关 Y2”的信用等级为 AAA。

联合资信于 2024 年 8 月 29 日披露了《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（第二期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 8 月 29 日评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“24 中关 03”、“24 中关 04”的信用等级为 AAA。

根据募集说明书，“22 中关 01”、“24 中关 05”未披露债券评级，未设置跟踪评级安排。

作为“22 中关 01”、“24 中关 01”、“24 中关 02”、“24 中关 Y2”、“24 中关 03”、“24 中关 04”和“24 中关 05”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 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

报告期内，发行人不涉及公司债券募集说明书中约定的其他义务或特别承诺的执行情况。

第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项

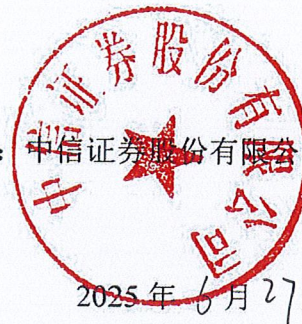
报告期内，受托管理人积极履行对永续期公司债券特殊发事项的持续跟踪义务。

报告期内，发行人尚未行使“24 中关 Y2”募集说明书约定的发行人续期选择权、递延支付利息权、发行人赎回选择权等权利。报告期内，“24 中关 Y2”未触发强制付息事件、利息递延下的限制事项等。

报告期内，“24 中关 Y2”根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017）及其应用指南等相关规定会计处理上分类为权益工具

(本页无正文，为《中关村发展集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告
(2024 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025 年 6 月 27 日