



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)

2021年公开发行永续期公司债券（第二期）

（面向专业投资者）

募集说明书摘要

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

联席主承销商



（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）



（住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号）

签署日：2021年6月1日

声明

本募集说明书摘要的目的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。

目录

声明.....	2
目录.....	3
第一节 发行概况	5
一、发行人基本情况	5
二、本次发行批准情况	6
三、本期债券的基本条款	6
四、本期债券发行及上市安排	13
五、本期债券发行有关机构	13
六、认购人承诺	16
七、发行人与本期发行有关的中介机构及其人员之间的利害关系	17
第二节 发行人及本期债券的资信状况	18
一、本期债券的信用评级情况	18
二、公司债券信用评级报告主要事项	18
三、公司资信情况	21
第三节 发行人基本情况	23
一、发行人基本情况	23
二、发行人股权结构	27
三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	29
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	35
五、发行人法人治理结构及其运行情况	40
六、关联方关系及交易情况	47
七、发行人内部管理制度的建立及运行情况	56
八、发行人主营业务情况	58
九、行业状况与竞争情况	95
十、公司经营方针与战略规划	100
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	101
第四节 财务会计信息	103
一、近三年及一期财务报表	103

二、近三年合并财务报表范围	114
三、会计政策与会计估计的变更	116
四、近三年及一期主要财务数据和财务指标	128
五、管理层讨论与分析	130
六、有息债务分析	176
七、财产权利限制情况	178
八、对外担保情况	179
九、其他事项	179
第五节 募集资金运用	186
一、本期债券募集资金规模	186
二、募集资金的运用	186
三、募集资金的现金管理	187
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	187
五、募集资金专项账户管理安排	188
六、募集资金应用对公司财务状况的影响	188
七、前次募集资金使用情况	189
八、募集资金监管机制	189
第六节 备查文件	191
一、备查文件	191
二、查阅地点	191

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：中关村发展集团股份有限公司

法定代表人：赵长山

注册地址：北京市海淀区西三环北路甲2号院7号楼10-14层

办公地址：北京市海淀区西三环北路甲2号院7号楼10-14层

联系人：李永鑫、陶蕊

邮政编码：100081

成立日期：2010年3月31日

注册资本：2,302,010.50万元

实缴资本：2,214,964.52万元

社会统一信用代码：911100005531192122

所属行业：综合类

信息披露事务负责人：孙辉东

电话号码：010-83453741

传真号码：010-83453000

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。)(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。)

二、本次发行批准情况

（一）公司债券发行批准情况

中关村发展集团股份有限公司第二届董事会第五十八次会议于 2020 年 6 月 19 日召开。出席会议的董事应到 13 名，实到董事 12 名。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申报发行总额不超过 100 亿元（含 100 亿元）人民币公司债券，在批准的有效期限内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

中关村发展集团股份有限公司 2019 年度股东大会于 2020 年 6 月 19 日以通讯方式召开。出席会议的股东代表 17 名，代表股份 18,799,440,871 股，占公司股份总数的 100%。本次会议的召集、召开程序符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申报发行总额不超过 100 亿元（含 100 亿元）人民币公司债券，在批准的有效期限内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

（二）注册情况及注册规模

2020 年 9 月 25 日，经中国证券监督管理委员会证监许可（2020）2373 号文批复，同意发行人向专业投资者公开发行不超过人民币 100 亿元的公司债券。

三、本期债券的基本条款

发行主体：中关村发展集团股份有限公司。

债券名称：中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第二期）（面向专业投资者）。

发行规模：人民币 20 亿元。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一的期限为 2+N 年期，基础期限 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。品种二的期限为 3+N 年期，基础期限 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，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%。

发行人续期选择权：本期债券品种一以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。本期债券品种二以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权行使不受到次数的限制。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

债券票面金额：本期债券票面金额 100 元。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认

可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%);后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债国债收益率曲线中,待偿期与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)。

递延支付利息选择权:本期债券附设发行人递延支付利息选择权,除非发生强制付息事件,本期债券的每个付息日,发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付,且不受到任何递延支付利息次数的限制;前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的,发行人应在付息日前10个交易日在相关媒体上刊登《递延支付利息公告》。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日,若发行人继续选择延后支付,则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

强制付息及递延支付利息的限制:

(1)本期债券的强制付息事件:付息日前12个月内,发生以下事件的,公司不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息:1)向普通股股东分红(按规定上缴国有资本收益除外);2)减少注册资本。

(2)本期债券利息递延下的限制事项:若发行人选择行使延期支付利息权,则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前,发行人不得有下列行为:1)向普通股股东分红(按规定上缴国有资本收益除外);2)减少注册资本。

偿付顺序:本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

发行人赎回选择权:

(1)发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

会计处理：本期债券设置发行人可续期选择权及递延支付利息选择权，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。

发行方式及发行对象：本期债券采用面向专业投资者公开发行的方式发行。

配售规则：簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押等操作。

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。在发行人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。

发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 6 月 17 日。

起息日：自 2021 年 6 月 18 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6 月 18 日为该计息年度的起息日。

利息登记日：按照上交所和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。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，品种一付息日为 2022 年至 2023 年的 6 月 18 日，品种二付息日为 2022 年至 2024 年的 6 月 18 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；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息）。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本息支付方式：本期债券的本息支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。

担保情况：无担保。

信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司出具的《中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第二期）（面向专业投资者）信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为

AAA。联合资信评估股份有限公司每年将对公司进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

募集资金专项账户、偿债保障金专项账户：发行人开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，并进行专项管理；发行人开设偿债保障金专项账户，用于本期债券兑息、兑付资金的归集、存储及划转。

账户名称：中关村发展集团股份有限公司

开户银行：北京银行中关村分行营业部

银行账户：20000014172000039420932

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

上市安排：本期债券发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务和补充营运资金。

税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），本期债券将按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的债券利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的债券利息收入应当依法纳税。

四、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日期：2021年6月15日。
- 2、发行首日：2021年6月17日。
- 3、发行期限：2021年6月17日至2021年6月18日，共2个工作日。

(二) 本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行有关机构

(一) 发行人：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：赵长山

联系人：李永鑫、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

联系电话：010-83453741

传真：010-83453000

邮政编码：100081

(二) 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、王雯雯、冯伟、汪翔

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座16层

联系电话：010-86451366

传真：010-65186399

邮政编码：100010

（三）联席主承销商：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、朱军、邸竞之、刘飞、蔡恩奇

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-60833367

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（四）联席主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：周韬、徐伟、张棋

联系地址：深圳市福田区福华一路 111 号招商证券大厦 27 层

电话：0755-83084033

传真：0755-83081361

邮编：518000

（五）律师事务所：国浩律师（北京）事务所

住所：北京市朝阳区东三环北路 38 号泰康金融大厦 9 层

负责人：刘继

经办人员：王云、李长皓、唐鹏

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 38 号泰康金融大厦 9 层

联系电话：010-65890699

传真：010-65176800

（六）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执行事务合伙人：谭小青

经办人员：马传军、王欣、马静

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

联系电话：010-65542288

传真：010-65547190

（七）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

经办人员：倪昕、张铖

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

（八）公司债券申请上市交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 388 号

负责人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-6887 0204

传真：021-6887 0064

邮政编码：200127

（十）募集资金专项账户开户银行：北京银行股份有限公司中关村分行

地址：北京市海淀区彩和坊路 6 号朔黄发展大厦首层

负责人：赵政党

联系人：李冰、袁娜

电话：010-60190195

传真：010-60190052

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、发行人与本期发行有关的中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2021 年 3 月末，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了联合资信评估股份有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第二期）（面向专业投资者）信用评级报告》，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

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，本级别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。联合资信评估股份有限公司评定本期债券信用等级为 AAA。

（二）评级报告的主要内容

1、基本观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中关村发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为中关村国家自主创新示范区（以下简称“中关村示范区”）的主要开发建设实体和北京市推动中关村示范区发展的市场化资源配置主体，外部发展环境良好，持续获得有力的外部支持，业务具有较强的区域专营优势。同时，联合资信也关注到公司园区开发及房产销售业务受开发进度和土地出让进度影响大、园区开发子公司股权划出等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

本期债券的发行对公司现有债务规模和结构影响小。本期债券含续期选择权、票面利率重置及利息递延累积等特点，清偿顺序等同于公司普通债务。联合资信通过对相关条款的分析，认为票面利率重置条款的设置使公司选择续期

的可能性较小，但递延利息未设置罚则，利息支付的约束力较弱。公司经营活动现金流入量对本期债券发行金额的保障能力强。

未来在京津冀区域协同发展的带动下，伴随园区土地一级开发及重大产业落地工作的不断推进，中关村示范区的经济实力有望不断增强，公司业务发展前景良好。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体信用风险极低，本期债券到期不能偿付的风险极低。

2、优势

(1) 外部发展环境良好。近年来，北京市及中关村示范区经济持续增长，公司外部发展环境良好。2020年1—11月，中关村示范区规模以上企业实现总收入60,482.5亿元，同比增长11.3%；2021年1-2月，中关村示范区规模以上企业实现总收入11,036.2亿元，同比增长47.7%

(2) 获得有力的外部支持。公司作为中关村示范区的主要建设主体，近年来持续获得外部的有力支持。2018年，公司获得股东增资21.36亿元，2019—2020年分别获得专项资金58.84亿元和79.48亿元；2018—2020年，公司其他收益和营业外收入中，分别确认政府补助1.45亿元、1.82亿元和1.78亿元。

(3) 综合竞争实力强，具有较强的区域专营优势。公司作为中关村示范区的主要建设主体，业务贯穿园区土地开发、载体租赁、科技金融和产业投资等，为中关村示范区内的科技企业提供完备的产融一体化服务，整体综合竞争实力强，具有较强的区域专营优势。

3、关注

(1) 园区开发及房产销售业务受园区规划及土地出让进度影响大。公司园区开发业务及房产销售业务受园区规划和土地出让进度影响大，近年来园区开发收入波动下降；因政策和业务模式逐步转变，园区开发建设收入或将下降。

(2) 子公司划出，相应减资完成后公司实收资本将有所下降。2020年，子公司北京怀柔科学城建设发展有限公司划出后，公司资产规模有所下降，未来

公司将不再从事怀柔科学城的开发建设工作；公司将相应减少实收资本，目前减资尚未完成。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年中关村发展集团股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中关村发展集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中关村发展集团股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对中关村发展集团股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，中关村发展集团股份有限公司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中关村发展集团股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现中关村发展集团股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对中关村发展集团股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如中关村发展集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对中关村发展集团股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中关村发展集团股份有限公司、监管部门等。

（四）其他事项

发行人截至募集说明书及摘要签署日在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级情况如下表。

表 2-1：报告期内发行人历史信用评级情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2021-04-09	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
主体评级	2021-02-22	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
主体评级	2020-06-24	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
主体评级	2020-06-18	AAA	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
主体评级	2019-06-20	AAA	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
主体评级	2019-06-17	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
主体评级	2018-06-25	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级
主体评级	2018-06-21	AAA	稳定	维持	联合评级	长期信用评级
主体评级	2018-06-04	AAA	稳定	维持	联合评级	长期信用评级

三、公司资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

发行人资信状况良好，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，无延误支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。截至 2020 年末，发行人在多家银行获得的授信总金额为 914.79 亿元，其中已使用授信金额为 338.92 亿元，尚余授信金额 575.87 亿元。

（二）发行人与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年未发生过严重违约现象。

（三）发行人债券、其他债务融资工具的发行及偿还情况

近三年，截至募集说明书签署日，发行人发行的债券、其他债务融资工具具体情况如下：

表 2-2：近三年发行人债券、其他债务融资工具的发行及偿还情况表

单位：年、%、亿元

证券名称	发行期限	票面利率(当期)	发行日期	发行规模	偿还/到期情况
------	------	----------	------	------	---------

证券名称	发行期限	票面利率(当期)	发行日期	发行规模	偿还/到期情况
18 中关 Y1	3+N	5.79	2018-07-11	40	未到期
20 中关村集 SCP001	0.66	1.87	2020-04-09	5	已偿还
21 中关村集 SCP001	0.74	2.99	2021-01-13	10	未到期
21 中关 01	3	3.76	2021-03-04	10	未到期
21 中关 Y1	2+N	3.74	2021-04-14	20	未到期

截至募集说明书及摘要签署日，发行人不存在已发行的债券、其他债务融资工具违约或迟延履行本息的情形。

(四) 影响债务偿还的主要财务指标

发行人近三年及一期的主要财务指标如下：

表 2-3：发行人近三年及一期合并口径的主要财务指标表

单位：倍、%

项目	2021 年 1-3 月 /3 月末	2020 年/末	2019 年/末	2018 年/末
流动比率	2.04	2.10	2.28	2.49
速动比率	0.88	0.96	0.90	1.04
资产负债率	69.53	69.00	70.42	70.65
EBITDA 利息保障倍数	-	1.27	0.80	1.79
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

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=负债总额/资产总额
- (4) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA / (费用化利息支出+资本化利息支出)
- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (6) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

(一) 发行人的设立及历史沿革情况

1、发行人的设立

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。

2、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，公司注册资本由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%。

3、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(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%。

截至本募集说明书及摘要签署日，发行人注册资本 2,302,010.50 万元，实缴资本 2,214,964.52 万元。

（二）发行人重大资产重组情况

发行人近三年及一期未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

二、发行人股权结构

（一）发行人的股权结构

截至募集说明书及摘要签署日，发行人共有股东 17 家，其股东明细如下：

表 3-1：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	北京中关村发展投资中心	1,275,175.64	55.39	1,197,303.97	54.06
2	北京市海淀区国有资本经营管理中心	260,000.00	11.29	260,000.00	11.74
3	中关村科技园区丰台园科技创业服务中心	179,387.73	7.79	179,387.73	8.10
4	北京亦庄投资控股有限公司	150,000.00	6.52	150,000.00	6.77
5	北京科技园建设（集团）股份有限公司	89,253.63	3.88	89,253.63	4.03
6	北京昌平科技园发展有限公司	68,829.97	2.99	68,829.97	3.11
7	北京首钢股权投资管理有限公司	50,000.00	2.17	50,000.00	2.26
8	北京北控置业集团有限公司	50,000.00	2.17	50,000.00	2.26
9	北京望京新兴产业区综合开发公司	42,706.54	1.86	42,706.54	1.93
10	北京工业发展投资管理有限公司	38,569.33	1.68	38,569.33	1.74
11	北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	20,508.82	0.89	20,508.82	0.93

序号	股东名称	认缴股份	持股比例	实缴出资	实缴出资比例
12	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	20,000.00	0.87	20,000.00	0.90
13	中国建筑股份有限公司	27,522.94	1.20	18,348.62	0.83
14	北京市石景山区国有资本投资有限公司	13,502.61	0.59	13,502.61	0.61
15	北京东方文化资产经营公司	8,200.00	0.36	8,200.00	0.37
16	北京金桥伟业投资发展公司	5,566.64	0.24	5,566.64	0.25
17	北京通政国有资产经营公司	2,786.66	0.12	2,786.66	0.11
	合计	2,302,010.50	100.00	2,214,964.52	100.00

(二) 控股股东和实际控制人情况

截至募集说明书及摘要签署日，发行人第一大股东为北京中关村发展投资中心，认缴持股比例 55.39%，系发行人的控股股东。

北京中关村发展投资中心成立于 2013 年 11 月 27 日，住址：北京市海淀区阜成路 73 号裕惠大厦 C 座 509 室，法定代表人：赵长山，注册资金：10,000 万元，公司类型：全民所有制，经营范围：项目投资；投资管理；资产管理。（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。）

按照北京市政府统一部署，北京市政府间接持有发行人 90% 以上的股权。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。近三年发行人实际控制人未发生变化。

（三）股权质押及其他争议情况说明

近三年股东所持发行人股份不存在质押、冻结或其他权属争议情况。

（四）资金占用及对控股股东、实际控制人担保情况

发行人近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司投资情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共 32 家，具体情况如下：

表 3-2：截至 2020 年末纳入合并范围二级子公司基本情况表

单位：万元，%

企业名称	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权
北京中关村软件园发展有限责任公司	北京	园区管理服务	50,000.00	97.00	97.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	北京	产业园区建设	45,000.00	96.00	96.00
北京中关村电子城建设有限公司	北京	产业园区建设	121,000.00	51.00	51.00
北京金桥科技产业基地开发有限公司	北京	产业园区建设	2,998.00	100.00	100.00
北京光谷科技园开发建设有限公司	北京	产业园区建设	25,450.00	100.00	100.00
北京丰台科技园建设发展有限公司	北京	产业园区建设	50,000.00	75.00	75.00
北京海开房地产集团有限责任公司	北京	房地产	40,000.00	100.00	100.00
北京实创高科技发展有限责任公司	北京	产业园区建设	71,200.00	100.00	100.00
北京兴昌高科技发展有限公司	北京	产业园区建设	136,186.09	50.54	50.54
北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	北京	金融服务	124,011.36	100.00	100.00
中关村科技租赁股份有限公司	北京	融资租赁	133,333.40	48.00	48.00

企业名称	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权
中关村医疗器械园有限公司	北京	产业园区建设	38,000.00	52.63	52.63
北京知识产权运营管理有限公司	北京	投资管理	10,000.00	60.00	60.00
北京中关村延庆园建设发展有限公司	北京	产业园区建设	20,000.00	85.00	85.00
北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司	北京	投资管理	600,600.00	99.90	99.90
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	北京	产业园区建设	22,000.00	50.00	50.00
北京中关村微纳能源投资有限公司	北京	产业园区建设	75,904.00	79.97	79.97
中关村芯园（北京）有限公司	北京	集成电路技术服务	2,500.00	62.38	62.38
北京中关村协同创新投资基金管理有限公司	北京	投资管理	3,569.35	91.59	91.59
北京中关村前沿技术产业发展有限公司	北京	投资管理	31,500.00	57.14	57.14
石家庄中关村协同发展有限公司	河北	产业园区建设	2,000.00	50.00	50.00
北京中关村京西建设发展有限公司	北京	产业园区建设	30,000.00	60.00	60.00
北京中关村资本基金管理有限公司	北京	投资管理	10,000.00	100.00	100.00
北京中关村国际环保产业促进中心有限公司	北京	信息技术服务	3,400.00	73.53	73.53
北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	北京	园区运营	2,401.57	86.53	86.53
ZGC INTERNATIONAL HOLDING LIMITED 中关村国际控股有限公司	香港	投资管理	3,452.535 万美元	100.00	100.00
北京市工业设计研究院有限公司	北京	工程设计	37,224.00	38.75	38.75
北京中关村科技服务有限公司	北京	科技推广和应用服务	40,000.00	100.00	100.00
北京中发展金种子创业投资中心（有限合伙）	北京	投资管理	20,100.00	99.75	99.75
北京中发助力壹号投资基金（有限合伙）	北京	投资管理	106,200.00	99.88	99.88
中关村至臻环保股份有限公司	西藏自治区	生态保护和环境治理	8,132.31	35.00	35.00
北京中关村海外科技园有限责任公司	北京	商务服务	1,250.00	60.00	60.00

备注：

注 1：本公司对集成电路设计园持股比例为 40.00%，本公司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%。本公司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本公司保持一致，考虑一致行动的表决权后，本公司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。

注 2：本公司对石家庄协同公司的持股比例为 30.00%，本公司之子公司海开公司对石家庄协同公司的持股比例为 20.00%，中关村协同发展投资有限公司（以下简称协同发展公司）对石家庄协同公司的持股比例为 10.00%。根据石家庄协同公司股东协议及公司章程的规定，本公司、海开公司、协同发展公司为一致行动人，对于股东会所决议事项的表决，海开公司和协同发展公司按照本公司的决策意见进行表决，考虑一致行动的表决权后，本集团对石家庄协同公司的表决权比例为 60.00%，纳入合并范围。

注 3：本公司之下属公司北京实创科技园经营服务有限责任公司（以下简称实创经服公司）持有北京实创科技园物业服务有限责任公司 50% 的股权，北京威凯建设发展有限责任公司（以下简称威凯建设公司）持有北京实创科技园物业服务有限责任公司 17.044% 股权。实创经服公司与威凯建设公司签署一致行动决议，威凯建设公司行使的表决权与实创经服公司保持一致，考虑一致行动的表决权后，本集团对北京实创科技园物业服务有限责任公司享有的表决权比例为 67.044%，纳入合并范围。

注 4：本公司对工业设计院公司的持股比例为 38.75%，本公司之股东北京中关村发展投资中心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，本公司与股东北京中关村发展投资中心为一致行动人，考虑一致行动的表决权后，本公司对工业设计院公司的表决权比例为 51.00%，纳入合并范围。

注 5：本公司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，本公司委派 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，故本公司对至臻环保公司达到控制，纳入合并范围。

注 6：本公司持有中关村租赁公司 45.00% 股权，本公司之子公司中科金公司持有中关村租赁公司 3.00% 股权，合计持有 48.00% 股权。中关村租赁公司之第二大股东持股比例为 7.5%，本公司为中关村租赁公司的单一第一大股东，能够主导其相关活动，对中关村租赁公司达到控制，纳入合并范围。

发行人主要子公司介绍如下：

1、北京中关村软件园发展有限责任公司

北京中关村软件园发展有限责任公司成立于 2000 年 8 月 7 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围：企业管理；出租办公用房；出租商业用房；咨询、培训、孵化高新技术项目；高新技术的开发、转让、制造、销售开发的产品；为高新技术企业提供办公、开发、中试场所、劳务服务；会议服务；承办展览展示活动；物业管理；租赁计算机及辅助设备；电脑打字、复印、传真；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机动车公共停车场服务；销售服装、电子产品、日用品、家用电器、工艺品、计算机、软件及辅助设备；计算机系统服务；基础软件服务；技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务以及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。）

截至 2020 年末，该公司资产总额为 523,778.08 万元，负债总额为 296,099.43 万元，所有者权益 227,678.66 万元。2020 年实现营业收入 69,761.27 万元，净利润 18,512.98 万元。

2、北京中关村生命科学园发展有限责任公司

北京中关村生命科学园发展有限责任公司成立于 2000 年 8 月 18 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 45,000.00 万元，经营范围：房地产开发；物业管理。（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 2020 年末，该公司资产总额为 431,033.26 万元，负债总额为 329,246.43 万元，所有者权益 101,786.84 万元。2020 年实现营业收入 125,163.11 万元，净利润 11,364.69 万元。

3、北京中关村电子城建设有限公司

北京中关村电子城建设有限公司成立于 2002 年 4 月 23 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 121,000.00 万元，经营范围：土地开发；房地产开发；出租办公用房；物业管理；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；

经济信息咨询；项目投资。（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。）

截至 2020 年末，该公司资产总额为 593,526.80 万元，负债总额为 468,741.60 万元，所有者权益 124,785.20 万元。2020 年实现营业收入 31,932.76 万元，净利润 1,537.49 万元。

4、北京实创高科技发展有限责任公司

北京实创高科技发展有限责任公司成立于 1992 年 03 月 12 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 71,200.00 万元，经营范围：技术推广；投资与资产管理；房地产开发，销售自行开发的商品房；热力供应；销售机械电气设备、建筑材料；能源技术的开发、技术服务；制冷设备的安装维修；出租办公用房。（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。）

截至 2020 年末，该公司资产总额为 2,601,796.14 万元，负债总额为 2,357,074.99 万元，所有者权益 244,721.16 万元。2020 年实现营业收入 446,811.63 万元，净利润 12,104.51 万元。

5、北京中关村科技创业金融服务集团有限公司

北京中关村科技创业金融服务集团有限公司成立于 2009 年 2 月 24 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 124,011.36 万元，经营范围：资产管理，投资管理，创业投资，经济合同担保（不含融资性担保）。（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 2020 年末，该公司资产总额为 1,157,810.84 万元，负债总额为 564,082.05 万元，所有者权益 593,728.80 万元。2020 年实现营业收入 88,173.17 万元，净利润 42,587.38 万元。

6、中关村科技租赁股份有限公司

中关村科技租赁股份有限公司成立于 2012 年 11 月 27 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 133,333.40 万元。中关村科技租赁股份有限公司的经

营范围为：融资租赁；计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；汽车租赁；船只和设备租赁；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理；租赁交易咨询；货物进出口、技术进出口；销售Ⅱ类医疗器械；销售Ⅲ类医疗器械。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售Ⅲ类医疗器械以及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。）

截至 2020 年末，该公司资产总额为 805,692.21 万元，负债总额为 614,110.74 万元，所有者权益 191,581.47 万元。2020 年实现营业收入 58,770.25 万元，净利润 16,146.61 万元。

7、中关村医疗器械园有限公司

中关村医疗器械园有限公司成立于 2012 年 10 月 30 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 38,000.00 万元，经营范围：物业管理；施工总承包；专业承包；房地产开发；销售医疗器械（限Ⅰ类）；投资管理；资产管理；项目投资；科技开发、转让、咨询、服务。（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。）

截至 2020 年末，该公司资产总额为 126,743.51 万元，负债总额为 74,552.20 万元，所有者权益 52,191.31 万元。2020 年实现营业收入 3,245.89 万元，净利润 -3,067.76 万元。2020 年该公司净利润为负，主要系该公司园区建设支出较大所示。

8、北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司

北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司成立于 2014 年 7 月 29 日，截至募集说明书及摘要签署日，注册资本 600,600.00 万元，经营范围：非证券业务的投资；投资管理、咨询。（不得从事下列业务：1、发放贷款；2、公开交易证券类投资或金融衍生品交易；3、以公开方式募集资金；4、对除被投资企业以外的企业提供担保。）（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 2020 年末，该公司资产总额为 875,790.25 万元，负债总额为 65,371.59 万元，所有者权益 810,418.66 万元。2020 年实现营业总收入 0.00 万元，净利润 52,224.27 万元。

（二）发行人合营企业及联营企业情况

截至 2020 年末，发行人重要的合营企业及联营企业情况如下：

表 3-3：截至 2020 年末发行人重要的合营及联营企业基本情况表

单位：%

序号	被投资单位名称	持股比例
1	北京中关村发展启航产业投资基金（有限合伙）	45.80
2	中芯北方集成电路制造（北京）有限公司	0.79
3	北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	21.04
4	中关村协同发展投资有限公司	40.00
5	北京中关村发展启航创新投资基金（有限合伙）	33.95

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员概况

截至募集说明书及摘要签署日，公司董事会 9 人，公司监事会 9 人，高级管理人员 5 人。

表 3-4：董事、监事及高级管理人员一览表

姓名	性别	职位	本届任职时期	有无境外居留权	是否公务员兼职
董事会成员					
赵长山	男	董事/董事长	2020.12 至今	无	否
宣鸿	男	董事	2020.12 至今	无	否
周武光	男	董事	2021.03 至今	无	否
郭毅可	男	独立董事	2020.12 至今	有	否
张然	女	独立董事	2020.12 至今	无	否
刘卫亚	男	董事	2020.12 至今	无	否

姓名	性别	职位	本届任职时期	有无境外居留权	是否公务员兼职
吕慧	女	董事	2020.12 至今	无	否
宋杰	男	董事	2020.12 至今	无	否
赵志雄	男	董事	2020.12 至今	无	否
监事会成员					
郑宏	女	监事/监事会主席	2020.12 至今	无	否
王颖	女	监事	2020.12 至今	无	否
李学江	男	监事	2020.12 至今	无	否
王东坡	男	监事	2020.12 至今	无	否
季亮	女	监事	2020.12 至今	无	否
魏金朝	男	监事	2020.12 至今	无	否
张健	男	职工监事	2020.12 至今	无	否
黄洁	女	职工监事	2020.12 至今	无	否
汤滢	女	职工监事	2020.12 至今	无	否
高级管理人员					
宣鸿	男	总经理	2020.12 至今	无	否
孙辉东	男	总会计师	2020.12 至今	无	否
曾林峰	男	副总经理	2020.12 至今	无	否
姚胜利	男	副总经理	2020.12 至今	无	否
贾一伟	男	副总经理	2021.03 至今	无	否

注：董事由股东大会选举或更换，任期3年，董事任期届满，可连选连任。监事每届任期3年，连选可以连任。总经理及其他高管人员每届任期3年，连聘可以连任。

1、董事会成员

赵长山，男，汉族，工商管理硕士，中共党员，高级工程师。赵长山先生曾在北京市政府办公厅任办公厅秘书；在北京市宣武区委员会任副书记；在京泰（集团）有限公司任党委副书记、副董事长、总经理；在北京控股集团有限公司任市委常委、董事；在北京市质量技术监督局任党组书记、局长、十一届市委委员；2017年4月至今在中关村发展集团股份有限公司工作，任党委书记、董事长。

宣鸿，男，汉族，研究生学历、工商管理硕士，中共党员，研究员。宣鸿先生曾在中国农业机械化科学研究院任党委委员、副院长；在中关村管委会任党组成员、副主任；2017年5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。

郭毅可，男，汉族，博士学历。郭毅可先生曾在帝国理工学院计算机系任计算机科学教授；2014年创建帝国理工学院数据科学研究所任首任所长至今；2015年至今在上海大学计算机工程与科学院任院长；2016年至今在帝国理工学院商学院任合聘教授；2018年9月当选英国皇家工程院院士、受邀成为欧洲科学院院士；2020年1月至今在香港浸会大学任副校长；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。

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。

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。

刘卫亚，男，汉族，研究生学历，中共党员，会计师。刘卫亚先生曾在北京市海淀区财政局工作，任副科长；在北京市海淀区国有资产管理局任副科长；在北京市海淀区财政局任科长；在北京市海淀区国有资产监督管理委员会工作，任副主任。2020年4月至今在北京市海淀区国有资本经营管理中心任总经理。2013年9月至今在中关村发展集团股份有限公司担任董事。

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。

赵志雄，男，汉族，本科学历，中共党员。赵志雄先生曾在北京国家游泳中心有限责任公司任董事、执行董事、总经理；在北科建集团任董事、总经理兼商业研究院院长；2018年12月至今在北科建集团任董事长兼商业研究院院长。2019年3月至今在中关村发展集团股份有限公司担任董事。

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。

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。

李学江，男，汉族，大学学历，中共党员。李学江先生曾在北控集团任纪委副书记；在京泰集团任党委委员、副总经理；在龙庆峡旅游发展公司任董事长；2020年3月至今任京泰集团党委委员、副总经理，龙庆峡旅游发展公司党委书记兼董事长。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

王东坡，男，汉族，研究生学历，中共党员，经济师。王东坡先生曾在首钢总公司工作，任资本运营部综合管理处主管师、负责人；在北京首钢股权投资管理有限公司任办公室副主任；2018年3月至今在北京首钢股权投资管理有限公司任专职董事。2020年12月至今在中关村发展集团股份有限公司担任监事。

季亮，女，汉族，中共党员，工学学士，高级政工师。季亮女士曾在朝阳区国资委任组宣科科长；在北京望京新兴产业区综合开发有限公司任党委副书记、纪委书记、工会主席；2020年6月至今在北京望京新兴产业区综合开发有

限公司任党委副书记、工会主席。2018年2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。

3、高级管理人员

宣鸿，见董事会成员简历。

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。

曾林峰，男，汉族，博士研究生，中共党员，高级经济师。曾林峰先生曾在北京农村商业银行股份有限公司工作，任副行长、党委委员；2019年6月至今在中关村发展集团股份有限公司任副总经理。

姚胜利，男，汉族，大学本科，中共党员。姚胜利先生曾在国防大学工作，任政治部秘书处秘书长、学员五队正师职队长；2013年5月至今在中关村发展集团股份有限公司任副总经理。

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。

（二）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至募集说明书及摘要签署日，发行人董事会由9名董事组成。发行人监事会由9名监事组成，其中，职工监事3名。

发行人董事总人数、产生方式符合《公司法》的规定。发行人监事总人数、产生方式符合《公司法》的规定。发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任董事、监事和高级管理人员的情形，具备担任公司董事、监事和高级管理人员的资格。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书及摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）法人治理结构及其运营情况

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) 审议批准公司及控股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、部门规章或公司章程授予的其他职权。

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））；

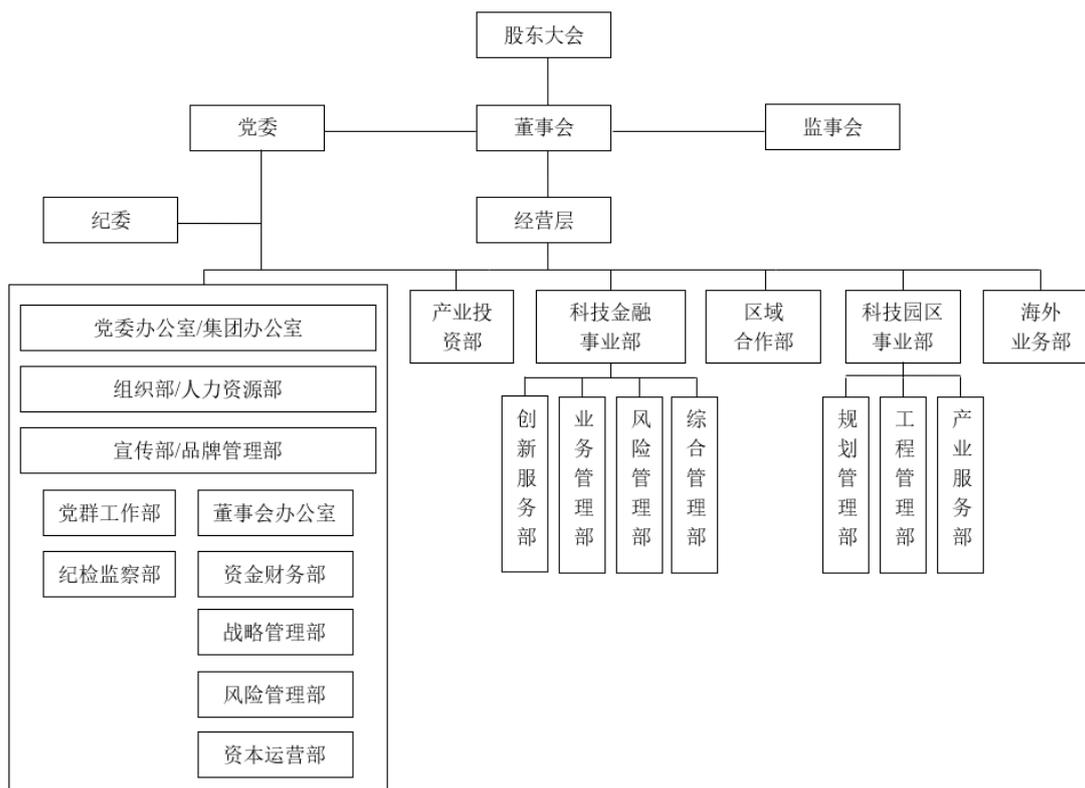
审议批准公司资金结算中心对成员单位单笔委托贷款金额不超过公司最近一期经审计净资产 1% 的事项；公司资金结算中心成员单位向资金结算中心以委托贷款形式归集资金无需审批。

(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) 发行人内部机构设置情况

图 5-1：发行人组织架构图



截至本募集说明书签署日，发行人设有党委办公室/集团办公室、组织部/人力资源部、宣传部/品牌管理部、党群工作部、纪检监察部、董事会办公室、资金财务部、战略管理部、风险管理部、资本运营部、产业投资部/中关村资本、科技金融事业部/中关村金服、科技园区事业部、海外业务部、区域合作部。各部门说明如下：

- 1、党委办公室/集团办公室：集团党委和经营层的综合办事机构。
- 2、董事会办公室：集团董事会、监事会的日常办事机构。
- 3、党群工作部：党委职能部门和服务办事机构。
- 4、纪检监察部：纪检、监察职能部门和纪委服务办事机构。
- 5、宣传部/品牌管理部：党委宣传、品牌管理及企业文化建设的职能机构。
- 6、资本运营部：承担集团上市、并购重组、资本管理等资本运营职能的机构。
- 7、战略管理部：集团战略管理与战略研究的职能机构。

- 8、组织部/人力资源部：集团党委组织及人力资源管理的职能机构。
- 9、资金财务部：集团资金统筹及日常财务管理的职能机构。
- 10、海外业务部：统筹集团海外业务拓展及运营管理的机构。
- 11、风险管理部：集团风险管理体系搭建及日常风险管理的职能机构。
- 12、科技金融事业部（中关村金服）：集团统筹科技金融业务的机构。
- 13、区域合作部：统筹集团区域合作业务的机构。
- 14、科技园区事业部：统筹集团科技园区发展业务的机构。
- 15、产业投资部/中关村资本：统筹重大项目投资与产业组织服务的业务机构。

（三）发行人合法合规经营情况

近三年，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（四）发行人独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，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、关联方关系及交易情况

（一）关联方

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例 (%)	母公司对本企业的 表决权比例 (%)
北京中关村发展 投资中心	北京	项目投资；投资管理； 资产管理	10,000.00	54.06	54.06

公司第一大股东为北京中关村发展投资中心，认缴持股比例 55.39%，实缴持股比例为 54.06%，系公司的控股股东。

2、子公司情况

发行人子公司详细情况见“表 3-2：截至 2020 年末纳入合并范围子公司基本情况表”。

3、合营企业及联营企业情况

发行人合营企业及联营企业详细情况见“表 3-3：截至 2020 年末发行人重要的联营企业基本情况表”。

4、其他重要关联方

关联方名称	与本集团的关系
-------	---------

关联方名称	与本集团的关系
北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	本公司股东
北京工业发展投资管理有限公司	本公司股东
北京金桥伟业投资发展公司	本公司股东
北京通政国有资产经营公司	本公司股东
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	本公司股东
北京首置房地产企业管理有限公司	本公司子公司的关联方
天津伴山人家置业有限公司	本公司子公司的关联方
首创置业股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京通州工业园区信用担保有限公司	本公司子公司的关联方
北京京西文旅产业投资基金（有限合伙）	本公司子公司的关联方
北京中关村水木医疗科技有限公司	本公司子公司的关联方
保定中关村园区开发有限公司	本公司子公司的关联方
北京协同科创创业投资管理中心（有限合伙）	本公司子公司的关联方
北京梦幻动画科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京盛世宏明投资基金管理有限公司	本公司子公司的关联方
北京昌平科技园发展有限公司	本公司子公司的关联方
北京铭嘉房地产开发有限公司	本公司子公司的关联方
中都京北（北京）国际拍卖有限公司	本公司子公司的关联方
北京首发兴业典当有限责任公司	本公司子公司的关联方
北京晨光创业投资有限公司	本公司子公司的关联方
北京市丰台区国有资本经营管理中心	本公司子公司的关联方
BAIC AUTOMOBILE SA PTY LTD	本公司子公司的关联方
北京北内有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽恒盛置业有限公司	本公司子公司的关联方
北京奔驰汽车有限公司	本公司子公司的关联方
北京奔驰汽车有限公司顺义分公司	本公司子公司的关联方
北京海纳川汽车部件股份有限公司株洲分公司	本公司子公司的关联方
北京李尔现代坦迪斯汽车系统有限公司	本公司子公司的关联方

关联方名称	与本集团的关系
北京鹏盛物业管理有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车动力总成有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车股份有限公司株洲分公司	本公司子公司的关联方
北京汽车国际发展有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团有限公司越野车分公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团越野车有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车研究总院有限公司	本公司子公司的关联方
北京通用航空常州飞机工业有限公司	本公司子公司的关联方
北京同仁堂股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京同仁堂股份有限公司同仁堂制药厂	本公司子公司的关联方
北京现代汽车有限公司北京分公司	本公司子公司的关联方
北京现代汽车有限公司沧州分公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车股份有限公司青岛分公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车技术创新中心有限公司	本公司子公司的关联方
北京亚太汽车底盘系统有限公司	本公司子公司的关联方
北内（天津）有限公司	本公司子公司的关联方
北汽瑞丽科技有限公司	本公司子公司的关联方
北汽瑞丽汽车销售有限公司	本公司子公司的关联方
北汽云南瑞丽汽车有限公司	本公司子公司的关联方
北汽云南瑞丽汽车有限公司昆明分公司	本公司子公司的关联方
海纳川景德镇汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川镇江汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川重庆汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
江西志骋汽车有限责任公司	本公司子公司的关联方
青岛姜山新能源汽车零部件产业基地建设有限公司	本公司子公司的关联方
云南北汽专用汽车有限公司	本公司子公司的关联方

关联方名称	与本集团的关系
重庆中都物流有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车工业进出口有限公司	本公司子公司的关联方
北京新能源汽车股份有限公司蓝谷动力系统分公司	本公司子公司的关联方
北汽（滨州）置业有限公司	本公司子公司的关联方
北汽福田汽车股份有限公司	本公司子公司的关联方
北京海纳川汽车部件股份有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川沧州汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川广州汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽恒盛达顺置业有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽恒盛和顺置业有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团财务有限公司	本公司子公司的关联方
北京现代汽车有限公司	本公司子公司的关联方
江西中都昌河物流有限公司	本公司子公司的关联方
北京汽车集团产业投资有限公司	本公司子公司的关联方
北京北汽模塑科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京中都星徽物流有限公司	本公司子公司的关联方
中都（株洲）物流有限公司	本公司子公司的关联方
北汽岱摩斯（沧州）汽车系统有限公司	本公司子公司的关联方
海纳川天津汽车部件有限公司	本公司子公司的关联方
天津中关村医疗器械园有限公司	本公司子公司的关联方
北汽蓝谷信息技术有限公司	本公司子公司的关联方
北京纽曼腾飞科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京纽曼凤凰科技有限公司	本公司子公司的关联方
北京海升集团公司	本公司子公司的关联方

（二）关联方往来余额

1、关联方应收账款

表 3-5：截至 2020 年末发行人关联方应收账款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
北汽云南瑞丽汽车有限公司	1,046.69	667.53
中关村联合创新（北京）生物科技有限公司	721.27	413.67
其他	2,794.02	3,857.43
合计	4,561.98	4,938.62

2、关联方其他应收款

表 3-6：截至 2020 年末发行人关联方其他应收款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
其他应款项	18,542.51	19,444.45
北京实创上地佳园房地产开发有限公司	6,283.00	6,283.00
北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	6,214.14	6,704.14
北京金桥伟业投资发展公司	1,746.82	1,727.20
北京工业发展投资管理有限公司	1,663.99	1,663.99
北京威凯建设发展有限责任公司	1,192.17	1,307.46
北京通政国有资产经营公司	739.49	739.49
其他	702.91	1,019.17
应收股利	354.68	769.34
应收利息	259.72	259.72
合计	19,156.91	20,473.52

3、关联方预付款项

表 3-7：截至 2020 年末发行人关联方预付款项

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
中关村联合创新（北京）生物科技有限公司	459.45	0.00
其他	0.00	48.96
合计	459.45	48.96

4、长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

表 3-8：截至 2020 年末发行人关联方长期应收款（含一年内到期的非流动资产）

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
保定中关村园区开发有限公司	1,868.44	0.00
天津京津中关村科技城发展有限公司	100,000.00	100,000.00
合计	101,868.44	100,000.00

5、关联方其他应付款

表 3-9：截至 2020 年末发行人关联方其他应付款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
其他应付款项	356,525.17	614,997.57
北京经开投资开发股份有限公司	94,360.32	94,360.32
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	69,290.34	64,301.82
中关村科技园区管理委员会	47,235.77	46,809.77
北京昌平科技园发展有限公司	43,633.05	2,400.00
中关村科技园区昌平园创业服务中心	41,233.05	41,233.05
北京铭嘉房地产开发有限公司	20,703.14	20,703.14
北京中关村发展投资中心	19,479.14	7,479.14
光机电管委会	8,832.71	8,832.71
北京中关村生命科学园产业发展基金（有限合伙）	3,000.00	3,000.00
北京通州工业园区信用担保有限公司	3,000.00	3,000.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	1,937.69	1,937.96
北京中关村发展启航创新投资基金（有限合伙）	1,382.40	5,000.00
北京市京东开房地产开发有限公司	1,000.00	1,000.00
天津中关村医疗器械园有限公司	650.00	1,000.00
北京金桥伟业投资发展公司	403.00	0.00
其他	384.56	313,939.65

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
应付股利	0.00	22,199.56
应付利息	320.05	320.05
合计	356,845.22	637,517.18

6、关联方预收款项

表 3-10：截至 2020 年末发行人关联方预收款项

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
北京经开投资开发股份有限公司	114,592.19	46,170.81
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	19,756.87	21,168.07
北京铭嘉房地产开发有限公司	11,552.73	11,552.73
BAIC AUTOMOBILE SA PTY LTD	2,148.55	1,022.67
海纳川重庆汽车部件有限公司	2,073.75	216.98
江西志骋汽车有限责任公司	493.01	1,943.19
其他	785.76	184.84
合计	151,402.86	82,259.30

7、关联方短期借款

表 3-11：截至 2020 年末发行人关联方短期借款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
其他	18.91	7,862.51

8、关联方长期应付款

表 3-12：截至 2020 年末发行人关联方长期应付款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
长期应付款	46,055.37	421,689.77
首创置业股份有限公司	41,508.00	44,008.00

关联方（项目）	2020 年末	2019 年末
北京中关村芯创集成电路设计产业投资基金 （有限合伙）	2,500.00	0.00
北京生命科学园创新投资基金（有限合伙）	1,400.00	3,000.00
其他	647.37	374,681.77
专项应付款	1,787.11	51,261.60
中关村科技园区管理委员会	1,787.11	51,261.60
合计	47,842.48	472,951.37

（三）关联方交易

1、购买商品、接受劳务

发行人 2020 年度与关联方购买商品、接受劳务交易额 2,861.60 万元。

2、销售商品、提供劳务

发行人 2020 年度与关联方销售商品、提供劳务交易额 13,965.82 万元。

3、关联租赁情况

（1）关联承租

发行人 2020 年度作为出租方分别与关联方北京启航投资管理有限公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司、中关村联合创新（北京）生物科技有限公司签署租赁协议，2020 年确认租赁收益 1,932.47 万元。

（2）关联出租

发行人作为承租方与关联方北京海升集团公司签署租赁协议，2020 年确认租赁支出 296.28 万元。

4、关联方资金往来

发行人 2020 年度作为资金提供方与关联方资金往来 102,261.75 万元，确认利息收入 8,153.82 万元。

发行人 2020 年度作为资金需求方与关联方资金往来 165,703.62 万元，确认利息支出 11,010.84 万元。

5、关联方担保

发行人 2020 年度合并范围内担保金额 1,188,351.00 万元。

截至 2020 年末发行人合并范围外关联方担保金额 404,000.00 万元，其中发行人作为被担保方接受关联方提供的担保金额 264,000.00 万元，发行人作为担保方提供关联方的担保金额 140,000.00 元。

6、关联方合作开发

根据《中关村科技园区电子城西区 E5 研发中心三期项目《合作开发协议书》约定，电子城公司与北京望京新兴产业区综合开发有限公司合作开发建设 E5 研发中心三期建设项目。截止 2020 年 12 月 31 日，项目尚未完工验收。

（四）关联交易决策

为确保公司关联交易正常开展，发行人建立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。公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则。

1、决策权限

发行人与其关联方经常发生的大额关联交易，由交易双方签署框架协议，交易双方就不同关联交易的定价原则、定价方法、质量检验、付款方式等协商做出约定，并在每年年初预测不同类型关联交易的规模，由关联交易双方权利机构审议。

2、决策程序

为规制关联交易，发行人制定了相应制度，明确了关联交易公允决策程序。

3、定价政策

表 3-13：发行人关联交易定价政策

关联方名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
丰科建公司	北京丰科新元科技有限公司	销售商品	市场价格
实创总公司	北京实创科技园开发建设股份有限公司	提供劳务	市场价格
实创总公司	北京实创科技园开发建设股份有限公司	接受劳务	市场价格
集成电路母基金	北京盛世宏明投资基金管理有限公司	接受劳务	市场价格
集成电路设计园	天津伴山人家置业有限公司	提供资金	协定利率
集成电路设计园	北京郎园置业有限公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京市京东开房地产开发有限公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京通州工业园区信用担保有限公司	提供资金	协定利率
光谷公司	北京经开投资开发股份有限公司	提供资金	协定利率
电子城公司	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	租赁	市场价格

七、发行人内部管理制度的建立及运行情况

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。

（一）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、资产运营、资金管理、成本费用控制、收益与分配、信息管理、财务监督等方面。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）资金管理制度

发行人制定了《中关村发展集团货币资金管理办法》，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。

（六）担保制度

根据公司产品规定，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。

（七）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。

（八）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。

（九）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《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《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》和《中关村发展集团股份有限公司债务融资工具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。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），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。）（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。）

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 3-14：公司主营业务构成

业务板块	主要业务
------	------

园区开发	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

（二）发行人整体业务发展趋势

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，中关村发展集团分别实现主营业务收入 1,333,475.57 万元、991,177.67 万元、1,183,044.42 万元和 120,699.44 万元，分别实现净利润 128,411.43 万元、65,971.76 万元、102,016.68 万元和 7,102.79 万元，近三年呈波动趋势。2019 年，中关村发展集团实现主营业务收入 991,177.67 万元，实现净利润 65,971.76 万元，主营业务收入较上年同期有较大幅度的减少，主要系发行人房产销售业务板块主营业务收入的大幅减少所致，净利润较上年同期有所下降，主要系发行人营业收入下降所致。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。

园区开发，发行人的园区开发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。

（三）发行人主营业务收入及盈利结构分析

目前发行人主营业务主要分为园区开发、租赁与物业、科技金融、房产销售以及产业投资等板块。

1、主营业务收入分析

从收入构成来看，2018-2020年及2021年1-3月，发行人分别实现主营业务收入1,333,475.57万元、991,177.67万元、1,183,044.42万元和120,699.44万元。发行人报告期的营业收入构成如下表：

表 3-15： 发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	0.00	0.00	358,806.65	30.33	315,651.58	31.85	373,046.75	27.98
租赁与物业	41,705.69	34.55	235,587.29	19.91	211,975.69	21.39	177,682.48	13.32
科技金融	7,713.71	6.39	63,882.93	5.40	68,657.69	6.93	78,905.05	5.92
房产销售	1,978.26	1.64	216,729.06	18.32	222,952.66	22.49	636,424.98	47.73
其他	69,301.78	57.42	308,038.49	26.04	171,940.05	17.35	67,416.30	5.06
合计	120,699.44	100.00	1,183,044.42	100.00	991,177.67	100.00	1,333,475.57	100.00

注：发行人主营业务板块中租赁与物业收入中包含融资租赁业务收入，融资租赁业务属于发行人科技金融板块。

（1）园区开发板块

2018-2020年及2021年1-3月，发行人园区开发板块实现主营业务收入分别为373,046.75万元、315,651.58万元、358,806.65万元和0.00万元。园区开发业务板块收入占发行人当期主营业务收入比例分别为27.98%、31.85%、30.33%和0.00%。2018-2020年发行人园区开发业务金额及占比总体有所降低，主要原因是受相关政策影响，土地出让面积减少所致。2021年1-3月末发行人园区开发业务收入为0.00万元，主要系2021年1-3月尚无土地出让所致。

（2）租赁与物业板块

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月,发行人租赁与物业板块实现主营业务收入分别为 177,682.48 万元、211,975.69 万元、235,587.29 万元和 41,705.69 万元,占发行人当期主营业务收入比例分别为 13.32%、21.39%、19.91%和 34.55%。2018-2020 年,发行人租赁与物业收入呈增长趋势。

(3) 科技金融板块

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月,发行人科技金融板块实现主营业务收入分别为 78,905.05 万元、68,657.69 万元、63,882.93 万元和 7,713.71 万元,占发行人当期主营业务收入比例分别为 5.92%、6.93%、5.40%和 6.39%。该板块是发行人未来的重点发展方向之一。

(4) 房地产板块

发行人房地产板块主要为科技园区开发及建设过程中配合园区发展提供的配套住宅及保障房项目开发等,2018-2020 年及 2021 年 1-3 月,房地产板块主营业务收入分别为 636,424.98 万元、222,952.66 万元、216,729.06 万元和 1,978.26 万元。运营主体主要为发行人子公司实创总公司、兴昌公司和海开公司。房地产板块收入占发行人当期主营业务收入比例分别为 47.73%、22.49%、18.32%和 1.64%。2019 年该板块收入较 2018 年大幅减少主要系房地产板块非发行人核心业务板块,系园区开发板块配套业务,2019 年受建设、结转条件等综合影响收入有所下降。

(5) 其他业务板块

发行人其他业务板块收入主要包括工程施工及园区内提供劳务产生的收入。2018-2020 年及 2021 年 1-3 月,其他业务板块收入分别为 67,416.30 万元、171,940.05 万元、308,038.49 万元和 69,301.78 万元,其他业务收入占发行人当期主营业务收入比例分别为 5.06%、17.35%、26.04%和 57.42%。发行人 2019 年及 2020 年其他业务板块收入增幅较大,主要系发行人 2019 年劳务收入和工程施工收入增加幅度较大所致。

2、主营业务成本分析

2018-2020年及2021年1-3月,发行人主营业务成本分别为937,925.14万元、657,524.72万元、885,861.45万元和74,895.80万元。

表 3-16: 发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位: 万元, %

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	0.00	0.00	364,965.02	41.20	293,738.77	44.67	354,455.26	37.79
租赁与物业	24,655.85	32.92	149,311.44	16.85	118,539.22	18.03	92,955.57	9.91
科技金融	270.14	0.36	-9,619.43	-1.09	-28,411.84	-4.32	44,558.45	4.75
房产销售	1,370.66	1.83	131,402.18	14.83	152,072.07	23.13	386,948.17	41.26
其他	48,599.16	64.89	249,802.24	28.20	121,586.50	18.49	59,007.69	6.29
合计	74,895.80	100.00	885,861.45	100.00	657,524.72	100.00	937,925.14	100.00

(1) 园区开发板块

2018-2020年及2021年1-3月,发行人园区开发板块主营业务成本分别为354,455.26万元、293,738.77万元、364,965.02万元和0.00万元。园区开发业务板块成本占发行人当期主营业务成本比例分别为37.79%、44.67%、41.20%和0.00%。发行人2018-2020年园区开发板块营业成本与该板块营业收入的变化趋势一致。

(2) 租赁与物业板块

2018-2020年及2021年1-3月,租赁与物业成本分别为92,955.57万元、118,539.22万元、149,311.44万元和24,655.85万元,占发行人当期主营业务成本比例分别为9.91%、18.03%、16.85%和32.92%,发行人2018-2020年租赁与物业成本呈逐渐增长的趋势,与该板块营业收入变化趋势一致。

(3) 科技金融板块

2018-2020年及2021年1-3月,发行人科技金融业务成本分别为44,558.45万元、-28,411.84万元、-9,619.43万元和270.14万元,占发行人当期主营业务成本比例分别为4.75%、-4.32%、-1.09%和0.36%。发行人2019年及2020年该板

块成本为负，主要系担保费相关收入对应成本为负所致。担保费相关收入对应的成本主要为计提的担保赔偿准备金，由于2019年、2020年中关村担保赔偿准备金会计估计变更，损失准备计提比例减小，担保赔偿准备金冲回导致担保费成本为负。

(4) 房地产板块

2018-2020年及2021年1-3月，发行人房地产板块成本分别为386,948.17万元、152,072.07万元、131,402.18万元和1,370.66万元。房地产板块成本占发行人当期主营业务成本比例分别为41.26%、23.13%、14.83%和1.83%，发行人2018-2020年房地产板块成本与该板块收入的变化趋势一致。

(5) 其他业务板块

发行人其他业务板块成本主要包括工程施工及园区内提供劳务成本。2018-2020年及2021年1-3月，其他业务板块成本分别为59,007.69万元、121,586.50万元、249,802.24万元和48,599.16万元，其他业务板块成本占发行人当期主营业务成本比例分别为6.29%、18.49%、28.20%和64.89%，与该板块收入的变化趋势一致。

3、主营业务毛利率分析

表 3-17：发行人近三年及一期主营业务毛利润结构

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	0.00	0.00	-6,158.37	-2.07	21,912.81	6.57	18,591.49	4.70
租赁与物业	17,049.84	37.22	86,275.85	29.03	93,436.47	28.00	84,726.91	21.42
科技金融	7,443.57	16.25	73,502.36	24.73	97,069.53	29.09	34,346.60	8.68
房产销售	607.60	1.33	85,326.88	28.71	70,880.59	21.24	249,476.81	63.07
其他	20,702.62	45.20	58,236.25	19.60	50,353.55	15.09	8,408.61	2.13
合计	45,803.64	100.00	297,182.97	100.00	333,652.95	100.00	395,550.43	100.00

表 3-18：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：万元，%

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
园区开发	-	-1.72	6.94	4.98
租赁与物业	40.88	36.62	44.08	47.68
科技金融	96.50	115.06	141.38	43.53
房产销售	30.71	39.37	31.79	39.20
其他	29.87	18.91	29.29	12.47
合计	37.95	25.12	33.66	29.66

2018-2020年及2021年1-3月，发行人主营业务毛利润分别为395,550.43万元、333,652.96万元、297,182.97万元和45,803.64万元，呈波动趋势。

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为29.66%、33.66%、25.12%和37.95%，整体呈稳定上升的态势。

2018-2020年，发行人园区开发业务毛利率分别为4.98%、6.94%和-1.72%，近三年毛利率整体呈波动趋势，公司园区开发毛利率主要和当期各类用途土地出让面积占比有关。2020年，发行人园区开发业务毛利率为负，主要原因是发行人园区开发业务中土地一级开发业务主要根据北京相关规划进行开展，2020年无地块出让，而各类费用正常支出，新时期发行人深入践行“经营园区”理念，以产业服务为中心，开启园区转型发展新征程。

2018-2020年及2021年1-3月，发行人租赁与物业板块毛利率分别为47.68%、44.08%、36.62%和40.88%，毛利率较高且总体保持稳定。

2018-2020年及2021年1-3月，发行人科技金融板块毛利率分别为43.53%、141.38%、115.06%和96.50%，变化幅度较大，主要系发行人科技金融板块主要包括融资担保、小额信贷等，毛利率水平综合受业务模式、宏观环境影响所致，2019年及2020年科技金融板块毛利率大幅增加且大于100%主要系发行人融资担保业务担保赔偿准备金会计估计变更，损失准备计提比例减小，担保赔偿准备金本年冲回所致。

2018-2020年及2021年1-3月，发行人房产销售板块毛利率分别为39.20%、31.79%、39.37%和30.71%。发行人房地产板块主要由主要为科技园区开发及建

设过程中配合园区发展提供的配套住宅及保障房构成，其中保障房毛利率较低，发行人房产销售板块毛利率下降主要系房产销售板块内保障房占比上升所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人其他主营业务板块毛利率分别为 12.47%、29.29%、18.91% 和 29.87%，呈现较大波动趋势。

（四）发行人主营业务板块经营情况

1、园区开发业务板块

（1）经营情况

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人园区开发板块实现主营业务收入分别为 373,046.75 万元、315,651.58 万元、358,806.65 万元和 0.00 万元。发行人的园区开发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。

公司园区开发主体包括生命园公司、延庆园公司、医疗器械园公司、京西公司、集成电路设计园公司、兴昌公司、金桥公司、电子城公司、丰科建、光谷公司、实创高科等。发行人园区开发投资增长较快，投资结构已逐渐向二级开发建设倾斜。

表 3-19：2018-2020 年公司开发土地出让情况统计

单位：亩

年份	土地出让面积						合计
	工业用地	商业用地	科研用地	居住用地	其他多功能	市政道路及公共服务设施	
2018 年	-	-	187.35	-	-	-	187.35
2019 年	-	-	191.05	93.06	-	4.50	288.61
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	378.40	93.06	-	4.50	475.96

（2）园区土地一级开发业务模式及土地出让模式

发行人开发模式主要为授权开发，发行人通过政府授权作为土地一级开发实施主体开展相关土地整理工作，完成土地整理工作，达到“五通一平”或者“七通一平”等条件并由政府相关委办局验收完毕后，通过“协议出让”或“招拍挂”方式实现土地上市，并由此获取一级土地开发补偿费收入。

（3）园区土地一级开发业务结算模式

土地完成一级开发验收并由土地储备中心成功收储后，确认土地开发补偿收入。待土地通过协议出让或招拍挂出让方式成功上市后，由市财政返还相应土地开发补偿款。

（4）产业园区建设模式

发行人通过协议受让或者市场招拍挂形式获取土地，按照区域产业定位，统筹做好包括产业规划、投融资规划、人口规划、空间规划、生态规划、开发运营规划、数智园区规划在内的七位一体规划，并以此开展产业园区空间载体建设工作。其土地性质主要为多功能用地、工业研发用地等地性，以此满足产业园区未来运营管理需求。二级载体建设支出费用主要为工程建设费用、工程建设其他费用等组成，待未来建成后部分销售给符合产业门槛要求的入住企业，其他主要通过自持对外出租的形式为企业提供空间服务并获取租金及产业服务收益。

新时期发行人将按照建设“国际一流的创新生态集成服务商”转型发展的总体工作部署，深入践行“经营园区”理念，以产业服务为中心，以规划为引领，以空间建设为基础，深度聚焦智慧园区、产业评估、投融资规划、服务体系建设等方面，在园区规划、投融资、建设、运营、管理全生命周期的过程中，充分发挥园区主导者的优势，采用市场化手段充分运用园区内外各类资源，不断提升园区公司的持续经营能力，实现经济效益和社会效益最大化，开启园区转型发展新征程。

2、租赁与物业板块

（1）整体情况

2018-2020年及2021年1-3月,发行人租赁与物业板块实现主营业务收入分别为177,682.48万元、211,975.69万元、235,587.29万元和41,705.69万元,其中包括融资租赁业务收入,其余均为园区租赁与物业管理收入。2018-2020年度发行人融资租赁业务收入分别为24,448.09万元、42,301.85万元和48,094.44万元。

公司为实现以产业服务促进产业聚集,提升园区产业地位,公司通过部分子公司对园区投资建设产业服务载体,进一步招商引资,吸引优质高科技企业入驻园区,其中部分产业载体(主要包括写字楼及研发楼等)出租给入驻园区内的高科技企业,实现租赁收入。此外,公司的物业收入主要来源于园区内的写字楼、研发楼及酒店等配套的物业运营收入。

表 3-20: 截至 2020 年末公司主要租赁项目

单位: 平方米, %、元/平方米/天

物业名称	具体地址	物业性质	出租面积	出租率	平均租金	
信息中心	中关村软件园	办公	11,077.16	92.00	5.10	
国软大厦		宿舍、餐厅、培训、办公、车位、库房	40,898.12	95.00	5.24	
软件广场 C 座		研发用房	12,338.54	100.00	4.66	
软件广场 D 座			4,424.00	73.00	5.60	
云计算基地		研发楼	4,546.24	72.00	5.60	
协同中心 3 号楼		教育科研、地下车库	地上	23,549.35	100.00	5.54
			地下	3,042.03	100.00	4.80
孵化器		综合; 工业、科研、办公	18,060.00	86.00	4.65	
国际孵化器主楼		工业	8,699.35	90.00	4.00	
昊海大厦		工业	8,229.65	90.00	4.00	
创新大厦	海淀区上地信息产业基地	办公楼	20,066.00	100.00	4.74	
科技综合楼		办公楼	5,087.00	98.22	2.50	
上地大厦		办公楼	8,420.00	74.21	4.50	

物业名称	具体地址	物业性质	出租面积	出租率	平均租金
颂芳园 4 号楼		办公楼	1,405.00	88.48	4.40
科贸大厦		办公楼	1,066.00	68.16	4.31
商服中心		商业用房	9,257.00	91.33	4.40
二号标厂		工业用房	6,264.00	99.31	4.28
生物技术研发中心	中关村生命园	研发用房	36,100.00	99.00	地下 2.00 地上 4.25
医药科技中心		研发实验、地下 非机动车库	42,300.00	87.00	地下 2.00 地上 5.00
创新大厦		研发用房	33,000.00	89.00	地下 3.80 地上 5.00
中兴路 10 号	昌平区科技园 区中兴路 10 号 (凉水河村南)	办公楼	7,983.54	100.00	1.80
6 号楼	昌平区超路前 37 号院	办公楼	3,063.11	89.07	2.00
16 号楼	昌平区超路前 37 号院	办公楼	10,083.09	93.75	2.80
兴业大厦	昌平区白浮泉 路 10 号	工业/办公、厂房	2,929.02	84.32	1.00-1.80
1 幢	昌平区超路前 37 号院	工业厂房	3,796.15	97.79	1.00-1.50
9 号楼	昌平区超前路 37 号院	办公楼	1,566.00	100.00	2.95
写字楼—不动产权 第 0039568 号	中关村集成电 路设计园	办公楼	39,273.00	71.00	5.70
写字楼—不动产权 第 0049610 号		办公楼			
6 号-2-3 楼	大兴区生物医 药基地永旺西 路 26 号院	研发用房	21,262.43	62.05	2.60
7 号楼		办公楼	3,369.86	75.13	3.50
1 号楼		实验室及产业服 务用房	26,199.12	83.66	2.60
E5 一期	朝阳区电子城 西区(东北五环 附近区域)	办公、研发	65,794.16	96.13	5.08
E2 一期		办公、研发	36,107.60	100.00	4.60
E2 二期		办公、研发	79,783.08	100.00	地上 3.88 地下 1.94
B12 一期 1#楼		办公、研发	34,473.16	93.15	3.96
B12 一期 3#楼		办公、研发	14,070.81	77.50	3.11

物业名称	具体地址	物业性质	出租面积	出租率	平均租金
金融港 17 区 18 号楼	丰台区外环西路 26 号	办公楼	32,000.00	75.00	4.50
金融港 18 区 25 号楼					
厂洼 3 号	海开公司	商业用房	1,071.99	100.00	5.30
海淀南路 21 号 5-9 层		办公楼	3,268.16	94.00	5.40
万泉庄 10 号		商业用房	1,290.12	100.00	2.07
万泉庄 11 号		商业用房	948.14	100.00	4.75
万泉庄 12 号		商业用房	144.26	100.00	4.70
光机电一体化产业基地	通州区潞西路与南北里中路交叉路口附近	办公楼	11,821.91	43.14	2.83
合计			672,151.77	-	-

(2) 经营模式

公司的租赁收入主要来源于各园区配套产业载体（写字楼和研发楼等）的租金收入，租赁的主体主要为负责各科技园区运营的子公司。公司租赁业务主要采取两种运营方式，一是公司通过“招拍挂”方式取得土地并进行投资开发，项目完成后进行租赁，目标客户为入驻园区的高新技术企业，并通过租金收入实现公司长期稳定的现金流入；二是针对国际 500 强等对园区项目有特殊设计要求的大型企业，由该企业进行写字楼及研发中心设计，公司通过“招拍挂”取得土地后进行投资开发，完成后双方签订长期租赁合同，取得租金收入实现资金回流。

物业管理方面，公司主要的经营模式分为两种，一是运营园区的子公司通过下设专门经营物业管理的公司自主经营；二是通过服务外包的方式，委托专业物业公司代为运营。

(3) 主要项目情况

1) 中关村软件园

中关村软件园项目分一期和二期。一期项目地处北京市海淀区，东临上地信息产业基地，南靠北大生物城，西接东北旺苗圃，北临东北旺北路。一期规

划总占地面积 139 公顷，总建筑面积 67 万平方米，其中 7 万平方米对外出租给中小高新技术企业。二期地处一期西部东北旺苗圃，东至软件园一期用地，西至城建集团苗圃，南至西北旺南路，北至东北旺北路。规划占地面积 121 公顷，总建筑面积 133 万平方米。中关村软件园的入驻企业全部为从事软件产业各个环节的研发类企业，基本上包括了较多的中国软件百强、国家规划布局内重点软件企业、全国服务外包十大领军企业等。软件园公司将部分园区内载体出租给中小高新技术企业，实现租赁收入。物业管理方面，软件园下属子公司北京鸿嘉物业管理有限公司负责整个中关村软件园内的商业写字楼和研发楼的物业管理。

2) 中关村生命科学园

生命园公司负责发行人在中关村生命科学园的租赁和物业业务运营，主要通过园区内的创新大厦、生物技术研发中心、与青年公寓（集体宿舍）与医药科技中心实现租赁与物业收入。其中创新大厦是为生物医药企业研发、中试、生产而设计建设的具备通用 GMP 条件的专用建筑，生物技术研发中心是园区主要的研发实验办公楼，园区内青年公寓系为园区吸引高科技人才入住所建成的人才公租房，园医药科技中心项目是中关村生命科学园落实市委市政府建设世界领先的生命科学研究高地、推动高精尖产业集聚发展指示精神建设的重要项目载体。

3) 中关村电子城科技园

电子城公司为吸引符合园区准入标准的企业入园，先后开发建设了 E5 一期、E2 一期、E2 二期及 B12 一期等项目，包括办公楼、实验室及停车场等附属设施建设。其中，E5 一期项目占地 56323.22 平方米，总建筑面积约 9 万平方米；E2 一期和 E2 二期项目占地面积约 40,000 平方米，总建筑面积约 12.56 万平方米，其中，一期建筑面积约 4.58 万平方米，二期建筑面积约 7.98 万平方米；B12 一期项目共有宗地 30,000 平方米，包含 1#、2#和 3#研发楼，其中，1#和 3#研发楼已投入使用，1#研发楼建筑面积约 4.78 万平方米，3#研发楼建筑面积约 2.76 万平方米。

4) 中关村兴业创业园

中关村兴业（北京）高科技孵化器股份有限公司位于北京市昌平科技园区超前路 37 号，共建有中小企业孵化场地和标准厂房共计 14 万平方米，其中部分厂房已售，现剩余孵化场地 3.6 万平方米，目前企业入驻率达到 90% 以上。兴业孵化器以孵化高科技产业为核心，采取创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合的方式；以智能化服务、技术开发和风险投资为增值突破，突出个性化的特色，提供专业化、特色化、市场化、高效率的服务，推进公司盈利模式不断升级，实现公司价值的最大化。

5) 上地信息产业基地

上地信息产业基地是中关村科技园区重要的组成部分，是以电子信息产业为主导的综合性高科技工业园。实创高科委托下属北京实创科技产业发展有限责任公司负责在该园区内自有物产的管理和对外租赁经营，并主要通过创新大厦、上地大厦、商服中心等写字楼，及其他工业用房产生租赁收入。

其中创新大厦主要针对电子信息业企业提供物业租赁，上地大厦主要针对商务和办公企业提供物业租赁，商服中心主要针对商务和办公企业提供物业租赁。

6) 高端医疗器械产业园项目

一期项目：高端医疗器械产业园（一期）项目地处北京市大兴区生物医药产业基地，位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地 0501 街区 18 号地块。具体四至：东至宝参街，南至百草路，西至明川大街，北至永旺西路。项目规划总占地面积 87,287 平方米，总建筑面积 184,688 平方米（地上 130,931 平方米，地下 53,757 平方米）。

二期项目：根据大兴新城 0501 街区 17-27 地块控制性详细规划，本项目工程规划技术指标为：总规划用地面积 10.5 万平方米；总建筑面积 21.25 万平方米，其中地上建筑面积 15.67 万平方米，地下建筑面积 4.1 万平方米；土地性质均为二类工业用地；容积率 1.5；建筑限高 30 米。

7) 总部基地 18 区 25 号楼、17 区 18 号楼

总部基地 18 区 25 号楼、17 区 18 号楼处于西南四环科丰桥，向南 1 公里处，位于总部基地一期、二期、三期核心交汇的黄金地带，以 25 号楼为中心向外辐射 2 公里的范围内，汇集多达国内外各类金融机构数十家，各型公司数千家，其中特大型、大型公司几十家。整个园区金融环境优秀，区域经济总量大。

8) 光谷公司枢密院项目

截止 2020 年 12 月 31 日光谷公司枢密院项目自持房产共涉及 15 栋楼，总建筑面积 27403.32 m²，均位于北京市通州区台湖镇光机电一体化产业基地内。已使用房产 7 栋，分别为枢密院 5 号楼、6 号楼、8 号楼、21 号楼、30 号楼、35 号楼及 36 号楼，使用面积 13232.03 m²。剩余空置房产 8 栋，空置面积 14171.29 m²。截止 2019 年 12 月 31 日，物业子公司自持商业房产 1 栋楼，总建筑面积 8,663 m²，位于北京市通州区台湖镇次渠政府路 1 号，已全部出租。

9) 海开大厦等

海开大厦位于海淀南路 21 号，中关村繁华商业圈内，大厦总建筑面积 13,107.52 平方米，其中一层建筑面积 1,406.62 平方米为公司自用，地下一至二层建筑面积 2,448.01 平方米，为设备用房，地上二至四层及五至九层建筑面积 9,252.89 平方米为对外出租，产生租赁收入。

万泉庄 10 号楼、11 号楼底商总建筑面积 2,238.26 平方米，全部用于租赁业务。厂洼商业楼建筑面积 1,071.99 平方米，万泉庄园（志新东路 5 号）建筑面积 11,109.6 平方米，稻香西里商业楼，建筑面积 948.72 平方米，作为公司物业全部用对外租赁。

10) 昌平科技园区创新路 15 号

北京兴昌高科技发展有限公司自持物业位于昌平科技园区创新路 15 号闲置，占地面积 7,519.99 平方米，建筑面积 4,729.85 平方米，主要面向医疗、电子、人工智能高新技术企业租赁或寻求战略投资与合作者。

11) 纳米能源研究所园区项目

本项目建设地点位于怀柔科学城南核心区，怀柔新城 13 街区中部 HR00-0013-6005 地块。本项目主要建设内容包括科研区、宿舍区、中试孵化区

三部分，其中科研区包括科研楼、食堂等，宿舍区主要包括满足研究生居住的宿舍楼、满足客座访问学者住宿的公寓楼及单身宿舍等，中试及产业孵化区主要包括中试孵化楼。本项目总建筑面积约 107,878 平方米，其中地上总建筑面积 80,424 平方米，地下总建筑面积约 27,454 平方米。

12) 中关村集成电路设计园项目

中关村集成电路设计园项目位于海淀北部地区整体开发范围中关村永丰产业基地内，总建设用地规模为 59,750.387 平方米，总建筑面积为 216,876.07 平方米，其中：地上建筑面积为 149,375.98 平方米，地下建筑面积为 67,500.09 平方米。建设内容为办公、商业、地下车库。园区公司对项目总建筑面积的 50% 自持经营，自持载体面积为 10.85 万平方米。自持载体使用性质为办公及车位，其中办公位于 2 号楼、3 号楼，车位位于地下车库。

3、科技金融板块

(1) 整体情况

公司围绕战略性新兴产业对科技金融的需求，以贯彻国务院对中关村自主创新示范区发展规划纲要为宗旨，积极推动以科技金融为手段，支持高新技术企业创新发展，促进科技产业的进步。公司以并购、整合、业务合作为手段完善金融服务链条，搭建金融服务平台。截至目前发行人科技金融板块主要包括科技担保、科技租赁、科技信贷、企业上市服务、创业投资等业务。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人科技金融板块实现主营业务收入分别为 78,905.05 万元、68,657.69 万元、63,882.93 万元和 7,713.71 万元，主要包括担保业务收入与创投业务收入。发行人科技金融板块还包括融资租赁业务，该部分收入纳入“租赁与物业”板块收入核算。

发行人融资担保业务主要由北京中关村科技融资担保有限公司（以下简称“中关村担保”）承担，中关村担保始终致力于通过信用担保服务科技及现代服务业中小微企业，解决融资难、融资贵问题。北京中关村科技融资担保有限公司通过专业化管理和市场化运作，高效运营担保资源，解决了数千家小微企业“首贷难”问题。

发行人创业投资业务主要由北京中关村创业投资发展有限公司以及北京中关村瞪羚投资基金管理有限公司运营。所投资企业主要分布在中关村各大园区，投资领域涵盖电子信息、高端装备制造、新能源和环保等战略新兴行业。

发行人融资租赁业务由中关村科技租赁股份有限公司承担，中关村租赁公司成立于 2012 年，致力于解决科技型中小企业融资难题，定位于为中关村科技企业提供高效金融服务及设备租赁解决方案，以实现科技产业与金融产业的共赢发展。中关村租赁公司已发展成为全国范围内最大的科创型中小企业融资租赁公司，是发行人布局科技金融的重要一环，并在中关村发展集团未来发展规划中拥有重要地位。在业务上，公司经营区域集中在京津冀地区、长三角地区及珠三角地区，业务包括大数据、大环境、大健康和智能制造四大业务板块。

报告期内发行人科技金融板块的营业收入主要来源于融资担保业务形成的收入，以下将主要就融资担保业务及融资租赁业务进行相关介绍。

（2）融资担保业务介绍

1) 担保业务收入及业务开展情况

截至 2020 年末，中关村担保在保余额为 344.95 亿元。中关村担保 2020 年代偿率为 2.16%。

表 3-21：近三年发行人担保业务总体情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
注册资本（亿元）	29.13	29.13	17.03
营业总收入（亿元）	7.42	7.78	7.40
担保资金投资收益（亿元）	3.53	1.93	2.28
年新增担保户数（户）	5,711	4,707	3,355
在保户数（户）	5,005	3,934	3,066
年新增担保额（亿元）	380.99	362.45	349.79
在保余额（亿元）	344.95	341.02	349.58
代偿余额（亿元）	8.15	7.56	5.52
代偿率（%）	2.16	2.71	0.94

2020年，中关村担保新增担保业务规模380.99亿元，呈上升趋势；2020年中关村担保新增担保项目中，为科技及现代服务业中小微企业提供的担保占比为85%。

2019年较2018年代偿余额大幅上升的原因为被担保方主要为科技类企业。宏观经济下行，风险项目增多，但中关村担保代偿率整体控制在较低水平，未来发生大额代偿的可能性较低。

2) 报告期各期计提的风险准备及其触发条件

风险准备金包括根据银监会《融资性担保公司管理暂行办法》中的有关要求计提的担保赔偿准备金、未到期责任准备金以及从净利润中计提的一般风险准备金三部分。《融资性担保公司管理暂行办法》具体要求如下：“融资性担保公司应当按照当年担保费收入的50%提取未到期责任准备金，并按不低于当年年末担保责任余额1%的比例提取担保赔偿准备金。担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额10%的，实行差额提取。差额提取办法和担保赔偿准备金的使用管理办法由监管部门另行制定。”其中，按照本办法中“融资性担保公司应当对担保责任实行风险分类管理，准确计量担保责任风险”的要求，中关村担保建立风险分类制度（正常、提示、异常、预警），并依据风险分级情况按照不同比例计提担保赔偿准备金。

表 3-22：中关村担保在保项目风险分类标准

分类	分类标准
正常	被担保企业经营活动正常，能够正常还本付息，不存在影响被担保企业偿还本息的因素，或可能存在消极因素，但不会对被担保企业的本息偿还产生影响。
提示	被担保企业经营活动基本正常，能够正常还本付息，但经营活动存在一定的不确定性，需要持续关注并加以重点管理。
异常	被担保企业经营活动出现不利变化或可能影响经营活动的风险事项，预计可以正常还本付息，如果潜在问题发展下去可能影响被担保企业偿还贷款的能力。
预警	被担保企业经营活动出现显著恶化，正常经营收入已不足以保证偿还贷款，其他还款来源存在不确定性，难以保障被担保企业的本息偿还。

表 3-23：中关村担保 2018-2020 年风险准备金计提情况

单位：万元

年份	当期计提金额			
	担保赔偿准备	未到期责任准备	一般风险准备	风险准备合计
2018年	30,114.31	3,990.19	3,403.78	37,508.28
2019年	-41,055.84	1398.67	3,403.78	-33,582.93
2020年	-22,161.03	-1,580.35	64,58.64	-17,282.74

中关村担保已严格根据《融资性担保公司管理暂行办法》的要求计提有关风险准备，并每年接受监管部门及审计机构的检查与监督，中关村担保风险准备计提非常充分。中关村担保已建立了相关风险控制制度，并按照风险控制制度严格执行。

3) 报告期各期计提的资产减值损失情况及其触发条件

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产减值损失的计量：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备。

4) 是否足额计提风险准备

中关村担保已严格根据《融资性担保公司管理暂行办法》的要求计提有关风险准备，并每年接受监管部门及审计机构的检查与监督，公司风险准备计提充分。

5) 风险控制制度与执行情况

为规范和加强对代偿项目的管理，明确部门及责任人员责任和目标，提高追偿效率和质量，根据有关规章制度，中关村担保制定《北京中关村科技融资担保有限公司代偿项目管理办法》。对代偿项目分类管理、工作流程管理、突发性代偿项目风险处置、工作管理制度、代偿项目分析及后评价管理等做了详细的约定。

为更加有效的防范、控制风险，提高项目评审质量，为明确评审业务风险管理的原则，规范项目评审工作，依据有关制度，中关村担保制定《中关村科技融资担保有限公司评审业务风险管理操作办法》。本办法对评审业务的总体要求、评审报告、评级、工作底稿、审核工作等做了详细的约定。

为实现对担保业务的全过程风险管理，规范对在担保项目的管理，确保保后信息对称，及时发现并控制风险，防止代偿发生；及时了解客户资金需求，提升服务客户的能力，中关村担保制定《北京中关村科技融资担保有限公司在担保项目管理办法》。对月报及保后管理分析报告、分级管理、季访、实地核查、稽核、还款资金落实、保后管理工作会议、保后管理工作会议等事项做了详细的约定。

中关村担保已建立了相关风险控制制度，并按照风险控制制度严格执行。

6) 业务流程与风险管理

目前，中关村担保开展的担保业务主要包括贷款担保、票据担保、信托计划担保、企业债券担保、履约担保、诉讼保全担保等直接、间接融资担保和非融资担保等业务。中关村担保针对目前开展的业务，制定了较详细的业务流程和风险管理制度。中关村担保建立了由五大子系统、96 项规章制度构成的内部控制和风险管理体系。五大子系统分别为内部控制组织子系统、信用风险评价子系统、担保后管理子系统、代偿损失补偿子系统和绩效评价子系统。五大子系统贯穿于担保业务全过程，即担保事前、事中、事后多环节控制，防范和化解风险；96 项规章制度覆盖了业务流程操作管理、风险管理与稽核、财务管理、人力资源管理和综合管理等方面，各项规章制度的实施与规范管理，使各部门相关人员形成有效的制衡约束机制。

(3) 融资租赁业务介绍

发行人融资租赁业务主要由中关村租赁公司承担，中关村租赁公司于 2012 年 11 月 27 日成立，于 2019 年 8 月改制成为股份有限公司，于 2020 年 1 月港交所挂牌上市，是发行人科技租赁业务的经营主体，主要从事为中国科技和新经济公司提供融资租赁解决方案和咨询服务。2013 年 1 月 31 日，商务部和国家税务总局颁布《关于确认及取消有关企业内资融资租赁业务试点资格的通知》，

批准中关村租赁公司运营融资租赁业务。中关村租赁公司采用以客户为本的业务模式，在高效的风险管理系统的支持下，为客户提供高效的融资租赁解决方案和多样化的咨询服务，以满足科技和新经济公司于不同发展阶段的金融服务需求。

中关村租赁公司业务区域主要集中在京津冀地区、长三角地区及粤港澳大湾区。中关村租赁公司自成立起运营八年来，已服务超过 1,100 名承租人，其中超过 95% 是科技和新经济公司，并已开展超过 1,800 个融资租赁项目，投放总额超过 230 亿元。

人员素质方面，中关村租赁公司管理团队富有远见，并具有扎实的行业专业知识和良好的创业经历和业绩，执行董事平均拥有超过十年的相关行业经验。总经理何融峰先生在融资租赁行业积累了超过 15 年的行业经验，并于 2017 年被中国外商投资企业协会租赁业委员会评为“融资租赁年度人物”。中关村租赁公司稳定的骨干成员团队于任职多年期间亦积累了一手项目评估经验。大部分高级管理团队、职能部门主管和项目评审委员会的主要委员会成员自 2013 年起一直于公司任职。

发行人融资租赁业务主要以售后回租为主，同时由于发行人部分融资租赁业务围绕高端制造业厂商的产业链开展业务，发行人也开展了部分直租业务。近三年，融资租赁业务新增项目数量分别为 312 个、424 个和 337 个，新增投放金额分别为 36.53 亿元、43.89 亿元和 52.70 亿元。

表 3-24：发行人融资租赁业务新增项目情况

单位：个，亿元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	项目数量	投放金额	项目数量	投放金额	项目数量	投放金额
售后回租	289	49.67	326	38.34	214	29.21
直租	48	3.03	98	5.55	98	7.32
合计	337	52.70	424	43.89	312	36.53

项目期限方面，发行人融资租赁业务以中长期为主，期限主要集中在 1-3 年间。

2013年起，中关村租赁将应收融资租赁款分为五类，即正常类、关注类、次级类、可疑类和损失类。在确定租赁资产的分级时，主要考虑以下四个与客户有关的因素：客户的还款能力、还款意愿、租赁物质量及担保措施等。近三年，中关村租赁总体租赁资产风险控制效果良好，抗风险能力稳步提升。

表 3-25：发行人近三年应收融资租赁款余额五级分类情况表

单位：亿元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比
正常类	70.20	92.80%	60.75	92.58%	50.89	92.80%
关注类	4.33	5.72%	4.00	6.10%	3.25	5.90%
次级类	0.52	0.69%	0.32	0.49%	0.00	0.00%
可疑类	0.60	0.79%	0.55	0.83%	0.72	1.30%
损失类	0	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收融资租赁款净额	75.65	100.00%	65.62	100.00%	54.86	100.00%

1) 业务模式

A、直接租赁

在直接租赁模式下，中关村租赁公司根据客户的自主选择向指定卖家购买所需租赁物，并由卖家直接将租赁物交付至客户指定场所，客户按约定使用并向中关村租赁公司支付租金。与此同时，中关村租赁公司在租期结束前享有租赁物的法定所有权，租期届满按约定向客户转移法定所有权。

B、售后回租

在售后回租模式下，客户会向中关村租赁公司出售资产并转让法定所有权。其后，中关村租赁公司将资产租回给客户，由客户定期支付租金。租赁物不会离开客户的场所，客户可持续使用租赁物。售后回租模式并不涉及第三方卖家。

2) 风险管理

中关村租赁公司已设立一套全面的风险管理架构、政策、流程和工具，旨在应对服务科技和新经济公司产生的风险，尤其是信用风险和流动性风险。

A、风险管理架构

董事会是风险管理事宜的最高决策部门，并最终负责整体风险管理政策及流程的有效性；董事会下设风险控制委员会，高级管理层团队和项目评审委员会负责具体风险识别、监督和管理职责；各业务部门负责识别租赁项目相关的潜在风险，并编制项目尽职调查报告，供高级管理层和项目评审委员会审阅，并负责持续监测、收集和更新客户资料；其他风险管理职能部门在职责范围内发挥风险管理的重要作用。

B、行业客户选择策略

在为之前从未接触过的行业的客户提供服务前，中关村租赁公司会利用过往业务和行业经验评审该行业的前景。在决定是否开始为该行业的客户提供服务时，会审慎评审该新行业的规模、资金需求情况、计划所得资金用途和融资租赁解决方案的潜在机会。在与新客户建立业务关系时，关注的重点是客户所处行业的增长潜力，并在行业表现、资本结构、产品和服务供应方面设置标准，以及关注客户的历史财务数据。同时，中关村租赁公司也考虑相关行业监管体制、行业表现和一般宏观经济因素。还致力通过审慎选择租赁物和设计融资租赁解决方案降低新客户的信用风险敞口，同时着眼于确保应收融资租赁款的质量，减少减值或损失的可能性。

C、风险管理工具

为确保公司的行业和客户选择策略的实施是建立在对可靠信息适当讨论的基础上，中关村租赁公司已采纳多种风险管理工具，包括信用评级模型、项目尽职调查报告、项目审核报告和租赁物报告。

D、项目评审流程

发现新租赁项目后，业务部门和项目评审部共同对客户进行尽职调查，业务部门编制项目调查报告，项目评审部审阅和核实项目调查报告中所包含的资料，得出其本身有关风险敞口的结论，并将有关结论加载项目评审部编制的项

目审核报告。同时，资产管理部审核有关租赁物的资料，并编制租赁物报告。项目评审委员会借助信用评级模型审阅这三份报告内所包括的资料和结论，并在公开会议上就租赁项目投票。一经项目评审委员会批准，除非高级管理层否决项目，否则将启动租赁协议签署和资金发放流程。为合理充分评审各租赁项目的潜在风险敞口，在选择客户、启动项目、开展尽职调查时采取三人决策机制。项目评审部的各风险评审人员在服务的五个科技和新经济行业具有丰富的项目风险评审经验与知识。

E、租后管理

中关村租赁公司已制定多项管理政策和流程，就租期内的监控活动提供清晰指引，包括有关租赁物管理、客户业务运营监控、租赁资产风险分级和不良资产处置的政策和流程。公司建立数据资产化管理体系，推进数字化经营转型，综合运用大数据、优化租后管理工具等方式加强风险预警能力及租后管理能力，并建立专业的法律催收团队，持续夯实司法资源保障体系，拓展常规与创新处置方式新思路，积极探索拓宽不良资产处置渠道。

F、流动性管理

中关村租赁公司已实施一套全面的政策和流程旨在更好地管理流动资金相关活动，董事会、高级管理层、金融市场部和资金财务部共同分担流动资金管理结构下的责任，采纳多项流动性风险指标并保持定期监控。

（4）其他涉及科技金融业务

1) 小额贷款

发行人的小额贷款业务主要通过中科金公司参股公司北京市中关村小额贷款股份有限公司和北京市中金小额贷款股份有限公司（以下简称“中金小贷”）运营。

2020年，中关村小贷发放贷款118笔，贷款金额16亿元；中关村小贷存续贷款85笔，贷款余额10.5亿元。

中关村小贷的主要客户群体性质为示范区科技型、创新创业型中小微企业，客户群体所涉猎的行业包括电子信息及软件业、商业贸易等。

2) 创业投资

发行人科技金融板块的创业投资业务主要通过北京中关村创业投资发展有限公司（以下简称“中关村创投”）运营。中关村创投是中关村管委会及中关村发展集团下属的创业投资业务平台，管理资金总规模约 30 亿元。目前，中关村创投主要通过直接投资和母基金投资方式开展创业投资，在重点聚焦优质科技创业企业和优质投资机构两大客户资源的基础上，着力推进技术与资本的有效对接，支持中关村示范区企业做强做大。

截至 2020 年末，中关村创投累计管理基金 82 家，基金总规模约 497 亿元，公司承诺出资总额约 24.09 亿元，实现放大倍数约 21 倍；基金共投资创新创业企业 1603 家，投资总额约 404.42 亿元。其中，824 家为示范区企业，占投资项目总数的 51%，占投资资金总额的 40%。已投资企业中，87 家实现上市，182 家实现并购退出，预期回报良好。

截至 2020 年末，中关村创投直接投资业务累计投资 29 家科技企业，累计投资额 35,047 万元。此外，中关村创投通过设立专项基金的方式开展项目投资：2020 年，设立的直投资基金新增募资 0.68 亿元，该基金已完成 8 个项目投资，投资总额 1.525 亿元；新设立认股权投资基金，认缴规模 5000 万元，探索开展认股权项目的投资。

4、房地产板块

（1）整体情况

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，房地产板块主营业务收入分别为 636,424.98 万元、222,952.66 万元、216,729.06 万元和 1,978.26 万元。发行人房地产业务主要的经营主体为实创高科、海开公司及兴昌公司。房地产开发业务主要为科技园区开发及建设过程中配合园区发展提供的配套住宅和服务设施及保障房项目等。

本着服务全国科技创新中心的理念，发行人力图营造吸引高科技企业、高素质创新型人才和企业家的良好氛围和环境，使园区配套地产建设能够配合园区发展的需要。发行人房地产涉及多种不同类型，除园区内销售的商业物业及

写字楼外，发行人住宅项目主要用于配套自主创新示范园区建设，以满足园区内高科技人才的首置刚需及改善居住环境要求。

总体看，公司房地产销售业务受园区开发进度及整体开发规划影响较大，存在一定资金支出压力。房地产业务板块为园区开发配套业务，并非公司重点发展的核心业务，该板块的发展受园区整体规划的影响较大。

截至 2021 年 3 月末，发行人房地产项目开发主体均具备相应资质；发行人信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在受到行政处罚或受到刑事处罚的违法违规行为；发行人房地产业务诚信经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件的情况。

截至 2020 年末，公司主要在建及拟建房地产项目具体情况如下表所示：

表 3-26：2020 年末发行人主要在建房地产项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	项目类别	地理位置	规划建筑面积	总投资	截至2020年末已完成投资	2021年计划投资	2022年计划投资	2023年计划投资	预计销售总额	截至2020年末已销售总额
化庄棚改项目安置房	配套安置房	北京市昌平区城南街道	9.67	57,539.05	17,311.71	24,800.34	15,427.00	-	-	-
合计			42.02	228,886.05	114,484.71	27,800.34	16,227.00	-	-	-

表 3-27：截至 2020 年末公司主要拟建房地产项目基本情况

单位：万平方米、万元

项目名称	项目类别	位置	规划建筑面积	总投资	2021年计划投资	2022年计划投资	2023年计划投资
中关村工业互联网产业园一期	商业、办公	石景山区苹果园街道	16.83 (地上 11.47, 地下 5.36)	344,390.00	203,508.00	54,314.00	49,133.00
中关村(京西)人工智能科技园一期	工业研发	北京门头沟区永定镇	12.57	215,000.00	78,300.00	37,800.00	38,900.00
延庆园创新家园开发建设	研发、办公	中关村延庆园长城脚下的创新家园	3.49	51,529.00	14,599.00	18,465.00	18,465.00
合计			32.89	610,919.00	296,407.00	110,579.00	106,498.00

发行人 2020 年销售项目 4 个，具体销售情况见下表列示：

表 3-28：发行人 2020 年房地产销售项目情况

单位：平方米、万元、元/平方米

项目名称	签约销售面积	签约销售金额	签约销售均价
高端医疗器械产业园一期项目	0.00	0.00	0.00
医药科技中心项目	33,367.39	116,000.00	34,764.48
居易园住宅小区（A 区）	4,392.00	20,207.00	46,008.65
民权实创花园	639.44	249.36	3,899.66
集成电路设计园	13,633.00	69,253.00	50,798.06
合计	52,031.83	205,709.36	39,535.29

发行人近三年房地产销售情况见下表列示，2020 年末发行人销售项目 5 个，签约销售面积 52,031.83 平方米，签约销售金额为 205,709.36 万元，均价为 39,535.29 元/平方米，已售未结算面积为 11,630.15 平方米，已售未结算金额为 46,232.11 万元。

表 3-29：发行人最近三年房地产销售情况

单位：个、平方米、万元、元/平方米

项目	2020 年	2019 年	2018 年
销售项目	5	4	6
签约销售面积	52,031.83	22,487.37	154,487.75
签约销售金额	205,709.36	87,645.06	636,973.91
签约销售均价	39,535.29	38,975.24	41,231.35
已售未结算面积	11,630.15	11,630.15	8,635.18
已售未结算金额	46,232.11	22,942.91	54,598.79

表 3-30：发行人最近三年项目去化率及售价变动情况

项目名称	去化率情况（%）			售价(元/平方米)		
	2020 年	2019 年	2018 年	2020 年	2019 年	2018 年
高端医疗器械产业园一期	53.39	53.39	46.04	-	19,400.00	15,889.00

项目名称	去化率情况 (%)			售价(元/平方米)		
	2020年	2019年	2018年	2020年	2019年	2018年
项目						
中关村科技园区石景山园北 I 区定向安置房项目	-	1.74	-	-	4,675.83	-
医药科技中心项目	18.51	7.67	-	34,764.48	44,000.00	-
丰台桥南王庄子居住项目	98.67	98.67	98.93	-	77,660.15	75,000.00
居易园住宅小区 (A 区)	95.63	91.96	91.96	46,008.65	-	49,938.00
民权实创花园	100.00	99.13	99.13	3,899.66	-	3,269.95
集成电路设计园	75.96	46.74	46.74	50,798.06	-	42,544.89

表 5-31: 截至 2020 年末发行人土地储备情况

公司名称	土地储备区域	面积 (亩)
生命园公司 (北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司)	北京市昌平区中关村生命科学园青年公寓 18 号地	32.83
兴昌公司	昌平园西区创新路 15 号	11.3
兴昌公司	昌平园西区星火街 6 号	9.93
兴昌公司 (龙兴生物公司)	昌平园东区民办科技园	30.00
北京实创高科技发展有限责任公司	昆明市晋宁区晋城镇龙潭路东侧	88.14
合计	-	172.20

截至 2020 年末发行人主要土地储备分布在北京市昌平区中关村生命科学园青年公寓、昌平园及昆明市晋宁区，合计土地储备面积 172.20 亩。

5、产业投资板块

(1) 整体情况

发行人面向构建“高精尖”经济结构，集中力量投资和服务落地“高精尖”重大项目的重要平台。通过自有资金投资、代持政府股权投资、主导基金投资、设立基金等方式，利用市场机制实现国有资本引领放大功能，推动核心技术和原始创新成果转化和产业化，开展产业组织和产业协同。

目前公司产业投资资金主要来源两个方面：一是政府资金，由集团重大项目部负责示范园区的政策资金股权投资业务；二是集团自有资金，主要是以股

股权投资形式对园区内高科技企业、高成长企业及拟进入资本市场企业的投资和投资后的有效管理，实现投资股权的增值。

目前公司所投项目主要为新一代信息技术、生物医药、高端装备制造、节能环保等国家重点支持的战略性新兴产业，部分项目属于所属产业的关键节点技术，具有较强的技术领先优势和着良好的市场前景。

1) 公司直投

发行人直投由代持政府资金投资和自有资金投资两部分构成。代持政府资金投资包括代持北京市重大科技成果转化产业化统筹资金进行投资，以及代持中关村现代服务业试点扶持资金进行投资。

截至 2020 年末，发行人代持政府资金共出资 129 个，金额合计 23.29 亿元，其中在投项目 57 个，金额合计 14.22 亿元。

截至 2020 年末，发行人自有资金投资项目共 58 个，出资金额 18.28 亿元，退出的项目共涉及 49 个（其中全部退出 42 个，部分退出项目 7 个），退出投资项目本金合计 11.77 亿元，取得投资收益 5.37 亿元。截至 2020 年末，发行人自有资金在投项目共计 16 个，金额合计 6.51 亿元。

表 5-32：截至 2020 年末公司主要直接股权投资项目行业分布统计表

单位：亿元

行业分布 (《国民经济行业分类》 (GB/T 4754—2017))	账面价值	项目个数
C 制造业	4.08	16
F 批发和零售业	7.15	5
G 交通运输、仓储和邮政业	0.03	1
I 信息传输、软件和信息技术服务业	0.41	4
L 租赁和商务服务业	0.30	4
M 科学研究和技术服务业	8.46	39
R 文化、体育和娱乐业	0.30	2
合计	20.73	71

表 5-33: 截至 2020 年末公司主要直接股权投资项目区域分布统计表

单位: 万元

区域分布	账面价值	项目个数
北京	17,7557.10	68
深圳	2,286.76	1
上海	27,467.95	2
合计	207,311.81	71

截至 2020 年末, 发行人主要直投项目基本情况如下:

A.中芯北方集成电路制造(北京)有限公司

2013 年 9 月, 发行人以自有资金股权投资中芯北方集成电路制造(北京)有限公司(简称“中芯北方”)23,207.3 万元, 同时代持政府资金股权投资 10,000 万元, 合计股权占比 1.13%。中芯北方是中芯国际与北京市政府共同投资设立的 12 英寸先进制程集成电路制造厂。中芯国际作为中芯北方的控股股东和技术提供来源, 负责中芯北方的生产和运营。中芯北方主要从事半导体(硅片及各类化合物半导体)集成芯片的制造, 与集成电路有关的开发、设计服务、技术服务、光掩膜制造、销售自产产品等。

B.钢研纳克检测技术股份有限公司

2013 年 5 月, 发行人以自有资金股权投资钢研纳克检测技术股份有限公司(简称“钢研纳克”)600 万元, 股改后持有钢研纳克 260.31 万股, 股权占比 1.0496%。钢研纳克专业从事金属材料检测技术的研究、开发和应用, 公司主要服务及产品包括第三方检测服务、检测分析仪器、标准物质/标准样品、能力验证服务、腐蚀防护工程与产品, 以及其他检测延伸服务。2019 年 11 月 1 日, 钢研纳克登陆创业板上市, 股票代码 300797。2020 年发行人减持部分钢研纳克股份, 截至 2020 年底, 发行人仍持有股份占比 0.83%。

C.深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2012 年 12 月, 发行人以自有资金股权投资深圳市建筑科学研究院股份有限公司(简称“深圳建科院”)3,667 万元, 股改后持有深圳建科院 1,100 万股,

股权占比 7.5%。深圳建科院主要从事建筑科学技术的研究、开发、应用，经过多年的发展，业务涉及科研、工程咨询、建筑设计、工程检测、信息工程监理、特种施工以及建筑文化的传播等多个方面。2017 年 7 月 19 日，深圳建科院登陆创业板上市，股票代码 300675。2020 年发行人减持部分建科院股份，截至 2020 年底，发行人仍持有股份占比 4.68%。

2) 基金投资

截至 2020 年底，发行人直接管理母基金 5 支，认缴总规模 64.29 亿元，5 支母基金共投资子基金 82 支。直接管理直投资基金 15 支，认缴总规模 68.59 亿，15 支直投资基金共投资项目 116 个，总投资额 18.25 亿元。中发展集团体系共配资母基金 4 支，总认缴规模 384.95 亿元；共配资直投资基金 38 支，认缴总规模 246.18 亿元。

发行人参设的母基金之一北京集成电路产业发展股权投资基金（以下简称“集成电路母基金”）注册资本 60.06 亿元，下设 4 支子基金，基金规模 121.62 亿元；集成电路母基金已投资 1 个直投项目智芯微，投资金额 7.7845 亿元。截至 2020 年，母子基金累计投资集成电路产业链及上下游项目 37 项，投资金额 72.92 亿元（其中母基金投资金额 34.01 亿元），带动社会投资规模达 652.5 亿元，实现市财政资金有效放大 19.19 倍，充分发挥政府资金的引导作用。

截至 2020 年末发行人参设母基金及直投资基金基本情况见下表列示：

表 5-34：截至 2020 年末发行人参设母基金基本情况

单位：万元

序号	母基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
1	北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司	北京盛世宏明投资基金管理有限公司	2014-07-29	7+5+3	2029-07-29	600,600.00	600,000.00	600,000.00	S22201	股东	北京盛世宏明投资基金管理有限公司
2	北京市科技创新基金（有限合伙）	北京科技创新投资管理有限公司	2018-10-17	6+9	2033-10-17	2,000,000.00	195,000.00	53,625.00	SER164	管理人+LP	北京市政府投资引导基金（有限合伙）、北京首都科技发展集团有限公司等
3	北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	北京中关村协同创新投资基金管理有限公司	2016-03-09	8+2	2026-03-09	200,100.00	20,000.00	20,000.00	SL8571	管理人+LP	保定国家高新技术产业开发区发展有限公司、承德市国控投资集团有限责任公司等
4	北京中关村并购母基金投资中心（有限合伙）	北京中关村并购母基金投资管理中心（有限合伙）	2016-10-21	3+4	2023-10-21	1,190,000.00	15,000.00	4,500.00	SK7255	LP	北京市海淀区国有资产投资经营有限公司、清华控股有限公司等
5	ZGC Peakview US Fund I, LP	ZP Management	2018-05-02	10+2	2030-05-02	58,937.28	58,937.28	11,855.20	-	管理人+LP	盛景嘉成国际管理有限公司等

序号	母基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
		Company									
	合计					4,049,637.28	888,937.28	689,980.20			

表 5-35：截至 2020 年末发行人部分参设直投资基金基本情况

单位：万元

序号	子基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
1	北京启迪中海创业投资有限公司	荷塘创业投资管理（北京）有限公司	2006/9/12	5+7+1+2	2021-09-11	15,000.00	4,500.00	4,500.00	SD2538	LP	北京中海投资管理有限公司、启迪创业投资有限公司等
2	北京集成电路设计与封测股权投资中心（有限合伙）	北京清芯华创投资管理有限公司	2014/9/25	5+3+2	2024-09-24	112,110.00	50,000.00	50,000.00	S27665	LP	北京紫光通信科技集团有限公司、北京亦庄国际新兴产业投资中心（有限合伙）等
3	光大新产业创业投资有限公司	光大三山创业投资管理有限公司	2007/12/17	5+5	2017-12-16	20,000.00	6,000.00	6,000.00	SD3473	LP	中国光大控股有限公司
4	北京中关村瞪羚创业投资中心（有限合伙）	北京中关村瞪羚投资基金管理有限公司	2011/12/29	3+4+2	2020-12-29	31,650.00	500.00	500.00	SD1771	LP+管理人	北京国际信托有限公司等

序号	子基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
5	北京和谐成长投资中心（有限合伙）	和谐爱奇投资管理（北京）有限公司	2010/8/26	8+1+5	2024-08-25	360,500.00	5,000.00	5,000.00	SD1705	LP	北京国有资本经营管理中心、杭州市产业发展投资有限公司等
6	北京中关村国盛创业投资中心（有限合伙）	中关村三川（北京）股权投资管理有限公司	2012/3/21	4+5	2021-03-20	154,256.80	10,000.00	5,000.00	SD1321	LP	北京国有资本经营管理中心、北京亦庄国际投资发展有限公司等
7	北京义云清洁技术创业投资有限公司	北京青云创业投资管理有限公司	2009/12/9	4+6	2018-12-08	40,000.00	4,000.00	4,000.00	SD1680	LP	浙江中国小商品城集团股份有限公司、恒生电子股份有限公司等
8	北京龙磐创业投资中心（有限合伙）	北京龙磐投资管理咨询中心（普通合伙）	2010/12/15	6+1+1+3	2021-12-14	21,455.30	3,000.00	3,000.00	SD1851	LP	常州投资集团有限公司、武汉众鑫物流有限公司等
9	北京君慧创业投资中心	北京君联管理咨询有限公司	2008/1/28	4+4	2016-01-28	10,000.00	3,000.00	3,000.00	-	LP	君联资本管理股份有限公司等
10	北京水木启程创业投资中心（有限合伙）	北京水木创信投资管理中心（普通合伙）	2012/6/7	3+3+1+2	2022-06-06	4,150.00	1,000.00	1,000.00	SD2747	LP	北京启迪创业孵化器有限公司等
11	北京德同长通投资中心（有限合	北京德同长涛投资咨询有限	2010/1/29	5+1+1+1+	2019-01-28	10,000.00	2,000.00	2,000.00	SD1931	LP	北京德同水木投资中心（有限合伙）等

序号	子基金名称	基金管理人	成立时间	合作期限	到期日	基金认缴规模	发行人认缴规模	发行人实缴规模	基金备案编号	发行人角色	其他主要出资人
	伙)	公司		1							
12	北京汉能中宏投资中心(有限合伙)	北京汉联资本管理中心(有限合伙)	2011/5/3	5+1+1+1	2019-05-02	10,000.00	3,000.00	3,000.00	SD2048	LP	北京汉联资本管理中心(有限合伙)等
13	北京航天科工军民融合科技成果转化创业投资基金(有限合伙)	航天科工投资基金管理(北京)有限公司	2012/12/20	5+2+1+1	2021-12-19	60,000.00	10,000.00	10,000.00	SD1853	LP	航天科工投资基金管理(北京)有限公司等
	合计					849,122.10	102,000.00	97,000.00			

3) 产业服务落地

涉及产业领域包括人工智能、新能源、生物医药、大数据、互联网等，项目落地主要集中在软件园、集成电路设计园等自有园区以及朝阳区、海淀区等京内其他空间。

(2) 运作模式

发行人产业投资主要分为自有资金投资及代持政府资金投资。

自有资金投资主要方式为委托贷款附带认股权方式和股权投资方式。委托贷款附带认股权方式即通过银行向企业发放委托贷款，企业大股东以股权出质，约定期权。适用于达到一定规模，缺流动资金和长期资本，固定资产轻，债权融资有瓶颈的创业期或成长期的科技型企业。

代持政府资金投资主要指发行人代持北京市重大科技成果转化和产业化项目统筹资金对符合暂行办法和联席会议要求的企业及项目进行的股权投资、共有知识产权投资等类型的投资行为。

6、其他板块

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务收入中其他业务收入分别为 67,416.30 万元、171,940.05 万元、308,038.49 万元和 69,301.78 万元，发行人其他业务收入中主要包括工程施工及其他收入、劳务收入等。

发行人工程施工业务主要由发行人子公司北京市工业设计研究院有限公司经营，北京市工业设计研究院有限公司成立于 1961 年，注册资本 3.72 亿元，现有职工 1,000 余人，其中工程技术人员占 85% 以上，拥有中高级职称和专业注册人员超过 350 人。北京市工业设计研究院有限公司是一家综合性设计研究院，能够从前期咨询、规划设计、工程建设、运营维护等项目全生命周期角度，提供全过程工程咨询服务，具备 EPC 工程总承包能力。拥有机械、建筑、冶金行业工程设计甲级，工程咨询单位综合甲级资信，工程监理、工程招标代理机构甲级，城市规划编制、市政公用行业设计、化工石化、医药行业设计、环境污染防治工程设计乙级，中华人民共和国对外承包工程经营等多项资质，是国家级高新技术企业。

自成立以来,北京市工业设计研究院有限公司已完成国内外工程规划、设计、建设项目 5,000 余项,获得国家、省部级优秀设计奖、科技成果奖数百项,具有较强行业影响力。

九、行业状况与竞争情况

(一) 行业整体现状与发展前景

1、园区开发行业

园区(开发区)指的是在一定的产业政策和区域政策的指导下,以土地为载体,通过提供基础设施、生产空间(如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等)及综合配套服务,吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻,形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

二十多年来,国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验,在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩,促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主,在开发区土地资源不断减少的情况下,逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游,以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用,实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一,成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整,成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地,成为人才等创新要素的聚合中心。

产业园区盈利模式主要包括产业载体构建、产业发展与金融运作。产业载体构建包括产业为内核,以土地与物业为载体,从而形成的城市基础设施开发获益、区域运营获取土地增值收益、房地产开发收益、租金收益等方式;产业发展包括通过园区配套功能服务、政府产业政策扶持、产业发展性服务获取收益的方式;金融运作通过产业投资、产业项目(或用地)的资本运作、现有物业(房产)的资本运作获取收益的方式。

未来几年中，产业园区的项目布局依旧将会呈现出“中心化”特征。这里的中心，可作两方面的理解。一方面，项目依然会落地于几大区域经济中心圈内，会更加出现在环上海、环北京、环广深区域内；另一方面，项目会重新加速回归一线城市等城区内，因为这些城市的旧改及更新，将带来大量原有产业用地存量的盘活；当然还有不少城市享受进一步改革红利所带来的机会，如几大自贸区。从这个角度上而言，企业落地布局的项目会趋于呈现出专而精的产品。

2、租赁与物业行业

园区开发租赁收入水平就是主要由其园区开发和金融服务、物业管理等水平所决定，竞争关键要素包括服务能力、基础设施完备程度、办公环境设施、研发和产品销售便捷的便捷程度。

物业管理主要是对建筑区划内的建筑物、设施、设备、场所、场地实施管理活动，推行专业化、完善的管理，不仅仅在于确保物业在整个使用周期内功能的正常发挥，为业主提供方便、舒适的环境，而且可以使物业的寿命延长。

园区物业管理服务的目的主要是提升整个园区经营效益、营造良好的生产经营环境、满足工作和生活需求；管理工作更复杂多样，包括生产用房、办公用房、仓储用房、生活用房等；可能根据园区产业的不同有许多差异化的管理要求；要求物业服务商具备丰富的社会资源和良好的整合能力，为园区企业和员工解决各方问题。

伴随着我国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，我国物业管理行业也随之发展。但同时物业管理和上游地产项目有较大的联动性，核心壁垒在于拥有的资质、品牌和口碑、专业化的运营和管理能力。目前我国物业管理行业还存在专业化人才缺乏、行为责任边界较为模糊、行业集中度低、粗放的经营模式等问题。

作为现代服务业的物业管理其发展是伴随着不断增长的经济、人们不断提高的生活水平而发展的，这就决定了在过去相当长一段时间内物业行业仍然属于微利行业，所以要求物业服务企业经营正在走向规模化与集约化，这是物业行业发展的方向。

同时，高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式需与市场需求的匹配程度，以此为契机改变传统的物业服务运作模式。

2019 年末，我国城镇化率为 60.60%，户籍人口城镇化率 44.38%。我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。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。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。

3、科技金融行业

金融服务是指金融机构运用货币交易手段融通有价物品，向金融活动参与者和顾客提供的共同受益、获得满足的活动。它作为帮助实体企业的工具，能够切实惠及中小企业群体，这便是金融服务的意义所在。

我国已基本形成以信托、银行、保险、证券为四大支柱，以其他非银行金融业，如风险投资、金融租赁、担保等为补充的金融服务业体系，主要为客户提供传统的存贷款为主要内容的金融服务和资本市场领域的包括项目融资、财务顾问、并购重组等在内的创新服务。随着社会主义市场经济体制和新的金融体系的建立，中国的金融市场在不断探索中发展。目前，一个初具规模、分工明确的金融市场体系已经基本形成，成为社会主义市场经济体系的重要组成部分。

2019 年金融业全年经济增加值为 77,077.00 亿元，增长 7.20%。金融服务业发达的地区主要聚集在北京、上海、深圳等城市，从业人员素质高，主要以国内顶尖级综合院校毕业生为主。金融行业发展主要受到金融理论和创新、内外宏观经济环境、技术水平、人口文化因素的影响。同时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。“一带一路”是中央政府提出的中长期对外开放战略,伴随着这一战略的推进,中国企业“走出去”的步伐会加快,中国将由制造业大国逐渐发展成为对外投资大国,由资本输入为主的单向资本流动转变资本输出占重要地位的双向资本流动,为配合这一战略转变,作为提供基本金融服务的机构也需要及时跟进国家的对外开放战略,将获得较大的发展机会。

4、产业投资业务

产业投资是指通过货币形式、无形资产等形式对企业进行投资(多数情况下为中小企业),从而达到参与企业管理,协助企业制定中长期发展战略及营销战略规划,评估投资和经营计划的时间进度,销售和财务预测的合理性等。

产业投资从资金来源上来看,分为产业政策投资和自主产业投资。产业政策投资是指政府为支持中小企业发展,拓展中小企业融资渠道,通过产业投资有效引导中小企业发展,发挥政府财政资金的杠杆作用,引导商业性资金的介入,一般成立产业投资基金来减轻企业负担,优化产业结构,促进中小企业良性发展。产业政策投资一般由政府通过相关企业代持,并通常成立基金进行统筹管理。自主产业投资体现为市场行为,投资企业严格按照风险收益匹配的原则对目标企业进行投资。目前市场上流行的方式为成立产业投资基金,投资相关企业。具体流程为:产业基金进行投资的主要过程为:首先,选择拟投资对象;其次,进行尽职调查;当目标企业符合投资要求后,进行交易构造;在对目标企业进行投资后参与企业的管理;最后,在达到预期目的后,选择通过适当的方式从所投资企业退出,完成资本的增值。

2015年以来,在“双创”大发展和“供给侧改革”的推动下,国内优质可投资资产不断涌现,大批民营VC/PE机构、国资机构、金融机构、战略投资者纷纷入场,行业竞争日益激烈。同时随着2018年“资管新规”的发布,2018年11月,国家主席习近平表示将设立科创板并试点注册制,2019年3月科创板申报通道正式开启。在复杂的国际环境和监管政策下,中国产业投资市场风格更加理智,市场回归价值投资。

受益于改革开放 40 年经济、政治、文化等全面改革和对外开放的政策，中国创业投资蓬勃发展，通过为实体经济提供直接融金融支持，中国创业投资市场在助力经济建设，实现对外开放，促进民生改善和推动文化发展等各方面都发挥着重要作用。

党的十九大报告和 2019 年政府工作报告提出“推动形成全面开放新格局”，强调“中国坚持对外开放的基本国策，坚持打开国门搞建设”；2019 年 1 月，商务部表示将继续推动全方位对外开放，具体措施包括推动出台外商投资法，深化“一带一路”国际合作、积极参与全球经济治理，反对贸易保护主义等。随着中国“全球化”进程的持续推进，中国对全球经济影响力将不断增强。

新常态下中国经济进入减速换挡、提质增效新阶段，作为最大的发展中国家，发展中遇到的问题要靠发展去解决，当前中国经济发展遇到的困难和挑战，集中体现在新旧产业和发展动能转换过程中的“青黄不接”，旧的动能逐步减弱，而新的动能还没有强大到可以立刻顶上。这种情况下，如果为了守住经济基本盘，重走大规模扩张、强政策刺激、盲目重复建设的老路，显然是缘木求鱼。必须用新的路径和方法，尽快激活、壮大中国经济中的新生力量，让中国经济获得可持续发展的新动能。而大量创新创业和 14 亿人蓬勃消费升级的渴望将对股权投资带来黄金发展时期。

（二）发行人行业竞争优势

1、政策资源优势

中关村发展集团作为北京市推动创新发展的市场化配置资源主体平台，多年来积极推动统筹一区十六园协同发展，融入“三城一区”建设等全市重大战略布局，全面提升一区多园“高精尖”产业承接能力、协同发展能力、产业服务能力。

发行人是北京重要科技园开发主体，在园区开发方面，北京市委市政府从土地、资金方面都给予发行人及园区内企业支持，促进园区健康发展；在产业投资方面，北京市委市政府通过发行人平台对园区内高新技术企业实行股权投资，发行人通过代持模式将政府支持资金注入相关企业，发行人无论在政策、资金及其他资源上都具有得天独厚的优势。

2、综合实力优势

发行人拥有雄厚的资产规模，较强的盈利能力。截至 2020 年末，发行人资产规模达到 1,380.10 亿元，股东权益 427.86 亿元，营业总收入 121.32 亿元，净利润 10.20 亿元。发行人以着力推进高端产业功能区建设为核心、同时着力推进高端产业功能区建设和布局，着力搭建以创业金融为代表的科技金融服务体系，着力推进跨区域跨国界的创新资源配置。随着北京市投资需求的日益增长，产业国际化水平的提升，预计未来发行人的资产规模和盈利能力将保持稳定增长。

3、集团体制与管理优势

公司是北京市委市政府批准成立的支持高新技术产业发展的园区及综合性投资主体。公司按照现代企业制度建立并进行管理运营，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，责、权、利明确。公司在成立之初就在北京市政府的相关要求下形成了较明确的发展战略，同时通过不断强化内部管理和企业文化建设，为发行人战略目标的实现提供了良好的保障。

4、专业产业投资优势

中关村发展集团致力于通过将政府统筹资金与自有资金相结合，带动社会资本，以“资本群”对“产业群”投资等创新方式促进产业发展。发行人在产业投资方面形成了专业的投资模式。发行人围绕高新技术产业，特别是战略性新兴产业，综合运用代持政府股权投资、自有资金投资、合作设立基金等方式，为科技成果转化和产业化提供有效的投资和服务落地支持。

5、融资能力优势

发行人具有较强的融资能力，与多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系。发行人与国内多家银行签署了综合授信协议，授信额度呈逐年增长趋势。截至 2020 年末，发行人在多家银行获得的授信总额为 914.79 亿元，其中已使用授信额度为 338.92 亿元，尚余授信额度 575.87 亿元。

十、公司经营方针与战略规划

（一）充分发挥中关村改革试验田作用，迅速行动、小步快走，力争在“轻资产、强服务、活机制”上形成突破性改革成果。

（二）深入落实新版城市总体规划，深耕“三城”、辐射“一区多园”，研究制定创新生态集成服务三年行动计划，构建政企合作新机制，实现服务覆盖十六园，助力中关村打造世界领先科技园区和创新高地。

（三）围绕科技成果转化和高精尖产业发展的共性需求及“卡脖子”环节，多措并举打造圈层服务体系，助力北京提升创新生态新服务效能、营造国际一流的营商环境。

（四）深入落实北京市委市政府关于《加快培育壮大新业态新模式、促进北京经济高质量发展的若干意见》，聚焦新基建、新场景、新消费、新开放、新服务，围绕十大高精尖产业的垂直细分领域，做战略投资者，加快培育“耐心资本”，推动服务换期权（优先认股权）增值业务落地，做大科技股权“池子”。

（五）重点抓好科技金融改革，着力服务双创主体融资需求围绕疫情影响下中小微企业融资难融资贵问题，积极落实北京市出台的纾困政策，不断创新服务产品和业务模式，提升科技金融服务平台的功能和影响力。

（六）深入对标对表国家战略和北京科创中心建设要求，深化“4+N”区域布局，增强向北京汇聚创新资源的能力。

（七）瞄准北京创新生态国际化要素不足的短板，不断完善海外战略布局，助力中关村示范区在开放中全面创新，增强创新要素在北京的汇聚效应。

（八）深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持新发展理念，树立高质量发展目标，全面提升集团经营能力。

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、半年度报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度半年度报告。

信息披露事务联络人：

联系人：芦婧

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：010-83453627

传真号码：010-83453000

第四节 财务会计信息

本节的财务数据及相关分析反映了发行人近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对本公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并及公司的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，分别出具了 XYZH/2019BJA30238 号、XYZH/2020BJA30172 号、XYZH/2021BJAA30177 号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本募集说明书及摘要中的财务会计数据来源于发行人 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告以及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。其中，本募集说明书及摘要引用的 2018 年财务数据为 2019 年审计报告中的期初数；本募集说明书及摘要引用的 2019 年财务数据为 2020 年审计报告中的期初数；本募集说明书及摘要引用的 2020 年财务数据为 2020 年审计报告中的期末数；本募集说明书及摘要引用的 2021 年一季度财务数据为 2021 年 1-3 月财务报表中的期末数。

非经特别说明，本募集说明书及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。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

一、近三年及一期财务报表

（一）合并资产负债表、利润表、现金流量表

表 4-1：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	1,980,807.74	2,255,290.50	2,483,125.58	2,596,552.39
交易性金融资产	398,039.60	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	246,072.45	74,414.29	63,914.30
应收票据	637.50	1,668.98	4,808.62	4,636.37
应收账款	570,539.27	609,217.94	415,164.16	81,435.15
应收账款融资	226.85	50.00	-	-
预付款项	128,515.52	96,511.12	148,886.71	492,506.29
其他应收款	409,172.33	353,503.01	315,691.63	307,528.80
买入返售金融资产	3,586.90	13,571.80	162.60	34,264.10
存货	5,432,114.76	5,024,099.99	6,275,551.43	5,790,112.93
合同资产	8,598.61	3,949.11	-	-
持有待售资产	-	-	-	200.00
一年内到期的非流动资产	429,855.09	445,244.37	361,047.15	301,633.85
其他流动资产	152,062.90	198,735.13	256,227.71	232,296.82
流动资产合计	9,514,157.08	9,247,914.40	10,335,079.89	9,905,080.99
非流动资产：				
发放贷款和垫款	968.00	2,113.49	2,488.49	1,239.77
可供出售金融资产	336,642.93	1,129,135.99	889,536.91	653,363.59
持有至到期投资	144,359.46	234,185.48	220,118.84	258,259.77
长期应收款	481,831.32	478,650.73	396,374.02	345,477.46
长期股权投资	900,936.89	890,413.39	344,348.03	285,269.09
其他权益工具投资	191,706.92			
其他非流动金融资产	735,993.16	-	-	-
投资性房地产	1,063,985.85	1,069,426.96	864,270.23	770,400.26
固定资产	271,192.79	275,540.77	292,136.41	300,587.73
在建工程	204,582.77	196,047.18	293,534.88	227,105.51

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
使用权资产	71,061.46	50.04	34.34	42.91
无形资产	95,862.90	96,274.68	118,846.93	100,387.08
开发支出	2,387.38	1,732.99	1,766.76	910.40
商誉	39,841.40	39,834.41	30,654.85	28,812.16
长期待摊费用	22,673.60	21,205.50	21,541.13	23,022.56
递延所得税资产	83,343.12	79,621.67	70,380.58	62,483.77
其他非流动资产	38,834.97	38,840.78	11,436.63	251,105.95
非流动资产合计	4,686,204.93	4,553,074.06	3,557,469.03	3,308,467.99
资产总计	14,200,362.01	13,800,988.46	13,892,548.92	13,213,548.98
流动负债：				
短期借款	131,079.96	120,978.96	127,562.32	144,400.86
应付票据	56,547.16	73,864.62	10,832.20	13,728.87
应付账款	279,164.81	320,288.12	376,221.79	343,241.34
预收款项	234,241.06	859,185.78	401,189.89	447,544.12
合同负债	761,285.92	155.90	-	-
卖出回购金融资产款	157,919.75	162,139.75	105,480.00	119,860.00
应付职工薪酬	22,035.10	38,644.49	34,136.83	28,796.31
应交税费	58,298.03	91,791.39	107,188.38	121,725.76
其他应付款	1,746,747.78	1,581,515.04	2,044,282.10	1,437,344.21
应付分保账款	636.14	449.81	324.70	351.66
应付手续费及佣金	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,043,796.96	1,090,916.56	1,286,764.41	1,262,080.30
其他流动负债	161,243.57	60,662.70	34,774.81	52,443.88
流动负债合计	4,652,996.25	4,400,593.13	4,528,757.42	3,971,517.33
非流动负债：				
长期借款	2,567,332.76	2,652,147.90	3,379,034.44	3,485,083.89
应付债券	537,373.34	450,223.92	522,631.19	395,008.83

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
租赁负债	74,579.45	22.41	4.65	20.34
长期应付款	1,819,527.93	1,823,705.19	1,098,842.05	1,205,266.34
长期应付职工薪酬	-	3.86	18.36	85.66
预计负债	-	9.70	35.38	136.67
递延收益	36,994.27	25,296.93	89,961.53	99,261.32
递延所得税负债	77,758.51	62,537.13	42,322.03	14,223.03
其他非流动负债	106,435.87	107,876.63	121,514.69	164,552.33
非流动负债合计	5,220,002.13	5,121,823.68	5,254,364.34	5,363,638.41
负债合计	9,872,998.37	9,522,416.81	9,783,121.75	9,335,155.74
所有者权益：				
实收资本（或股本）	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52
其他权益工具	399,813.21	399,813.21	399,813.21	399,813.21
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	399,813.21	399,813.21	399,813.21	399,813.21
资本公积	264,933.30	264,968.67	264,044.77	232,804.66
其他综合收益	14,404.27	184,253.81	105,698.87	13,386.86
专项储备	135.34	135.88	137.63	158.75
盈余公积	21,567.03	20,691.19	16,503.36	12,476.22
一般风险准备	13,088.12	13,039.14	4,404.93	2,865.76
未分配利润	658,168.10	438,254.90	376,478.02	404,003.28
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	3,587,073.89	3,536,121.31	3,382,045.31	3,280,473.26
少数股东权益	740,289.75	742,450.35	727,381.86	597,919.98
所有者权益（或股东权益）合 计	4,327,363.64	4,278,571.65	4,109,427.17	3,878,393.25
负债和股东权益总计	14,200,362.01	13,800,988.46	13,892,548.92	13,213,548.98

表 6-2：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	120,699.44	1,213,150.27	1,017,261.80	1,386,362.21
其中：营业收入	119,572.42	1,206,722.83	1,011,501.47	1,379,960.87
利息收入	1,127.02	6,427.44	5,760.33	6,401.34
二、营业总成本	124,681.34	1,173,656.91	873,859.81	1,219,041.90
其中：营业成本	74,895.80	891,525.10	663,980.64	950,210.75
利息支出	1,657.37	5,649.67	3,851.56	4,799.47
税金及附加	4,630.44	73,366.12	59,947.00	96,088.55
销售费用	6,905.20	41,735.12	40,950.22	37,907.20
管理费用	24,203.41	116,357.93	107,947.65	108,859.76
研发费用	1,793.72	7,827.66	4,170.27	1,613.68
财务费用	10,595.40	37,195.32	-6,987.53	19,562.49
加：其他收益	4,318.03	26,237.60	14,535.22	8,888.85
投资收益（损失以“-”号填列）	33,484.93	161,151.34	48,736.72	30,139.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,739.16	2,780.45	420.04	-1,637.13
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-0.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-10,586.09	26,562.50	273.90	-283.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,369.10	-4,210.51	-2,600.60	-2,754.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,655.34	-78,875.08	-103,852.61	-18,425.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-1,361.45	2.72	7.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,210.53	168,997.76	100,497.36	184,891.59
加：营业外收入	557.88	3,980.57	5,979.31	7,506.31
减：营业外支出	67.11	1,482.55	2,614.69	767.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,701.30	171,495.77	103,861.98	191,630.18
减：所得税费用	9,598.51	69,479.09	37,890.22	63,218.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,102.79	102,016.68	65,971.76	128,411.43
（一）按经营持续性分类	7,102.79	102,016.68	65,971.76	128,411.43
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,102.79	102,016.68	65,971.76	128,411.43

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	7,609.10	102,016.68	65,971.76	128,411.43
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	7,609.10	97,758.91	60,194.23	82,625.60
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-506.31	4,257.78	5,777.53	45,785.84
六、其他综合收益的税后净额	-234.52	78,404.68	92,599.36	-11,023.94
七、综合收益总额	6,868.27	180,421.36	158,571.13	117,387.49

表 6-3：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	286,777.26	1,379,814.89	991,713.65	1,362,114.73
收取利息、手续费及佣金的现金	1,051.10	5,968.08	6,312.43	5,432.33
收到的税费返还	209.05	6,099.95	9,222.89	3,301.85
收到其他与经营活动有关的现金	74,756.30	1,894,822.60	1,310,949.68	550,257.89
经营活动现金流入小计	362,793.71	3,286,705.52	2,318,198.66	1,921,106.80
购买商品、接受劳务支付的现金	496,157.00	1,288,876.24	1,594,475.52	1,706,143.05
客户贷款及垫款净增加额	-1,168.40	-432.90	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	47,393.13	126,226.61	121,633.05	104,626.49
支付的各项税费	57,878.18	177,613.59	175,867.38	138,385.90
支付其他与经营活动有关的现金	89,200.66	1,343,831.45	658,771.63	274,197.34
经营活动现金流出小计	689,460.57	2,936,114.99	2,550,747.59	2,223,352.78
经营活动产生的现金流量净额	-326,666.86	350,590.53	-232,548.93	-302,245.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	75,753.90	640,859.61	216,702.59	495,503.42
取得投资收益收到的现金	8,746.98	149,122.33	72,136.69	40,772.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收	-	3,924.44	540.42	182.27

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2.45	83,411.12	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	56,951.64	592,071.59	1,510,749.84	1,665,585.04
投资活动现金流入小计	141,454.97	1,469,389.09	1,800,129.54	2,202,042.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,622.64	48,835.60	99,774.95	92,198.98
投资支付的现金	128,115.71	1,114,375.57	339,930.17	384,192.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	994.67	-	2,307.34
支付其他与投资活动有关的现金	71,660.54	651,074.64	1,335,156.71	1,800,506.70
投资活动现金流出小计	218,398.89	1,815,280.47	1,774,861.84	2,279,205.38
投资活动产生的现金流量净额	-76,943.92	-345,891.38	25,267.70	-77,162.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	180,525.63	6,767.99	629,434.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	168,525.63	6,767.99	11,980.00
取得借款收到的现金	456,155.24	1,937,671.09	2,544,622.17	2,077,014.94
发行债券收到的现金	-	-	100,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	166,456.43	27,172,156.83	25,731,431.20	25,778,393.08
筹资活动现金流入小计	622,611.67	29,290,353.55	28,382,821.36	28,484,842.76
偿还债务支付的现金	441,128.64	2,345,786.66	2,201,190.26	1,569,185.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,806.29	306,447.31	356,466.78	308,979.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	200.00	10,523.84	13,388.04	7,696.94
支付其他与筹资活动有关的现金	2,041.26	26,848,962.35	25,760,547.61	25,759,753.84
筹资活动现金流出小计	486,976.19	29,501,196.31	28,318,204.65	27,637,918.73
筹资活动产生的现金流量净额	135,635.48	-210,842.76	64,616.71	846,924.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	206.91	-5,419.10	75.72	129.61
五、现金及现金等价物净增加额	-267,768.39	-211,562.71	-142,588.80	467,645.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,133,313.36	2,344,876.08	2,487,464.88	2,071,430.40

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
六、期末现金及现金等价物余额	1,865,544.98	2,133,313.36	2,344,876.08	2,539,075.45

(二) 母公司资产负债表、利润表、现金流量表

表 6-4: 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	273,079.97	176,844.68	536,526.57	503,256.15
交易性金融资产	17,810.43	-	-	-
预付款项	256.94	317.31	422.06	14.26
其他应收款	186,863.97	60,093.00	29,418.33	43,857.80
一年内到期的非流动资产	224,848.40	229,095.87	61,467.47	74,447.47
其他流动资产	283,290.85	300,086.80	134,550.15	30,269.05
流动资产合计	986,150.56	766,437.66	762,384.58	651,844.73
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	105,085.33	102,755.09	89,570.44
长期应收款	324,247.47	286,800.00	352,648.40	851,668.40
长期股权投资	2,559,435.46	2,550,940.95	2,376,412.23	2,375,831.62
其他权益工具投资	27,242.88			
其他非流动金融资产	62,282.87			
固定资产	502.09	546.21	589.48	668.09
在建工程	-	-	-	137.47
无形资产	51,506.33	51,876.21	51,139.12	50,810.58
开发支出	1,167.02	543.81	1,415.62	837.81
长期待摊费用	4,642.77	5,148.19	7,172.12	8,761.85
递延所得税资产	1,812.95	1,812.95	2,589.85	2,401.86
其他非流动资产	1,500.00	1,500.00	-	204,746.32
非流动资产合计	3,034,339.85	3,004,253.66	2,894,721.91	3,585,434.43

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产总计	4,020,490.40	3,770,691.32	3,657,106.49	4,237,279.17
流动负债：				
短期借款	315,559.84	271,562.42	130,949.24	395,829.95
预收款项	1,456.12	1,050.11	1,976.23	638.98
合同负债	570.67	-	-	-
应付职工薪酬	836.90	1,948.28	1,832.29	1,623.97
应交税费	654.09	1,062.38	1,769.69	2,548.50
其他应付款	54,765.03	50,580.43	76,279.77	25,100.44
一年内到期的非流动负债	337,091.60	337,017.22	26,900.00	72,504.03
其他流动负债	100,022.43	-	-	-
流动负债合计	810,956.68	663,220.84	239,707.22	498,245.86
非流动负债：				
长期借款	126,700.00	126,700.00	126,900.00	168,750.00
应付债券	121,862.56	21,836.79	358,249.08	379,844.16
长期应付款	21,005.24	27,132.11	33,522.79	252,495.83
递延收益	-	-	-	2.75
其他非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	3,079.84	3,079.84	2,599.60	6,142.50
非流动负债合计	272,647.64	178,748.74	521,271.47	807,235.24
负债合计	1,083,694.32	841,969.58	760,978.69	1,305,481.10
所有者权益：				
实收资本(或股本)	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52	2,214,964.52
其他权益工具	399,813.21	399,813.21	399,813.21	399,813.21
资本公积	220,058.88	220,094.24	220,094.24	220,094.24
其他综合收益	13,571.66	22,811.17	8,609.46	18,427.50
盈余公积	21,524.30	20,648.46	16,493.24	12,450.22
未分配利润	66,953.52	50,390.14	36,153.13	66,048.37
股东权益合计	2,936,886.09	2,928,721.74	2,896,127.79	2,931,798.07

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
负债和股东权益总计	4,020,490.40	3,770,691.32	3,657,106.49	4,237,279.17

表 6-5: 发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月母公司利润表

单位: 万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	2,259.44	11,413.54	10,924.48	4,582.05
减: 营业成本	553.70	3,078.39	2,315.99	2,216.39
税金及附加	82.22	660.51	503.57	311.31
销售费用	2.79	1,816.76	595.23	405.84
管理费用	4,050.62	14,060.26	14,166.00	14,429.62
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-3,221.50	-24,538.06	-32,814.39	-17,254.73
加: 其他收益	466.30	627.29	11.11	11.58
投资收益(损失以“-”号填列)	7,185.84	36,999.36	22,019.65	19,125.05
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	5,133.50	-2,844.37	-2,238.64	-8,321.09
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	2,732.00	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-822.08	-5.64
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	23.89	-	8.11
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	11,175.75	53,986.22	47,366.76	23,612.71
加: 营业外收入	35.57	27.80	2,506.56	2,863.19
减: 营业外支出	35.57	-	-	0.09
三、利润总额	11,211.32	54,014.02	49,873.32	26,475.80
减: 所得税费用	2,530.46	12,461.78	9,443.16	1,537.33
四、净利润	8,680.86	41,552.24	40,430.16	24,938.47
五、其他综合收益的税后净额	-	14,201.71	-9,818.04	-2,095.50
六、综合收益总额	8,680.86	55,753.95	30,612.12	22,842.97

表 6-6: 发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,531.05	10,364.87	10,586.39	5,617.27
收到其他与经营活动有关的现金	2,188.59	13,683.27	11,498.85	146,283.91
经营活动现金流入小计	5,719.64	24,048.14	22,085.24	151,901.18
购买商品、接受劳务支付的现金	164.00	1,568.31	770.74	327.50
支付给职工以及为职工支付的现金	3,075.75	5,479.69	5,911.19	5,162.42
支付的各项税费	1,054.72	19,120.96	14,324.90	7,807.36
支付其他与经营活动有关的现金	128,092.90	6,570.04	5,563.89	117,368.06
经营活动现金流出小计	132,387.37	32,739.01	26,570.71	130,665.34
经营活动产生的现金流量净额	-126,667.73	-8,690.86	-4,485.47	21,235.84
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	34,869.21	31,813.22	3,802.53
取得投资收益收到的现金	9,849.83	72,414.35	92,797.54	56,485.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	31.22	-	14.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,649.51	30,157.39	48,358.53	-
收到其他与投资活动有关的现金	23,800.00	232,520.00	567,306.00	66,000.00
投资活动现金流入小计	36,299.34	369,992.17	740,275.29	126,302.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	661.24	2,001.60	11,307.34	8,836.96
投资支付的现金	6,463.20	270,632.70	64,359.54	239,078.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	2,007.34
支付其他与投资活动有关的现金	42,500.00	496,800.89	159,806.00	529,802.00
投资活动现金流出小计	49,624.44	769,435.19	235,472.89	779,724.74
投资活动产生的现金流量净额	-13,325.10	-399,443.01	504,802.40	-653,421.78
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	12,000.00	-	617,454.73
取得借款收到的现金	311,254.37	823,960.81	341,829.76	714,104.08

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	311,254.37	835,960.81	341,829.76	1,331,558.81
偿还债务支付的现金	67,256.95	710,247.64	717,214.91	236,202.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,869.11	70,755.37	76,446.02	33,118.85
支付其他与筹资活动有关的现金	86.80	82.24	25.28	40.53
筹资活动现金流出小计	69,212.86	781,085.25	793,686.21	269,362.36
筹资活动产生的现金流量净额	242,041.51	54,875.57	-451,856.45	1,062,196.46
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	102,048.68	-353,258.31	48,460.49	430,010.51
期初现金及现金等价物余额	149,827.76	503,086.07	454,625.58	73,245.64
期末现金及现金等价物余额	251,876.44	149,827.76	503,086.07	503,256.15

二、近三年合并财务报表范围

(一) 2018年度合并报表范围变化情况

2018年度，发行人新增2家二级子公司纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表 6-7：2018年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	ZGC INTERNATIONAL HOLDING LIMITED 中关村国际控股有限公司	新增	新设合并
2	北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	新增	新设合并

(二) 2019年度合并报表范围变化情况

2019年度，发行人新增2家二级子公司纳入合并报表范围，2家二级子公司不再纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表 6-8：2019年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
----	------	------	------

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京市工业设计研究院有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	北京中发航天壹号科技中心（有限合伙）	新增	新设合并
3	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司	不再纳入合并范围	股权出售
4	北京中关村国际孵化器有限公司	合并范围级次变化	同一控制下企业合并

注：根据发行人与发行人之子公司软件园公司于 2019 年 9 月 30 日签订的关于对国际孵化器公司的委托协议，约定自协议签订之日起，软件园公司代替发行人行使主要股东权力，将国际孵化器公司视同其子公司进行管理。

（三）2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度，发行人新增 5 家二级子公司纳入合并报表范围，12 家二级子公司不再纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表 6-9：2020 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京中关村海外科技园有限责任公司	新增	非同一控制下企业合并
2	中关村至臻环保股份有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	北京中发展金种子创业投资中心（有限合伙）	新增	新设企业
4	北京中发助力壹号投资基金（有限合伙）	新增	新设企业
5	北京中关村科技服务有限公司	新增	新设企业
6	北京怀柔科学城建设发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
7	北京中关村石景山园发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
8	北京保融置业发展有限公司	不再纳入合并范围	丧失控制权
9	北京中发航天壹号科技中心（有限合伙）	不再纳入合并范围	注销
10	北京怀柔科学城置业有限公司	不再纳入合并范围	丧失控制权
11	北京怀科城投资管理有限公司	不再纳入合并范围	丧失控制权
12	北京海开控股（集团）股份有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
13	海开环球（北京）置业开发投资有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
14	阜平海开农业科技发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转
15	阜平环阜生态环境科技发展有限公司	不再纳入合并范围	股权划转

序号	企业名称	变动情况	变动原因
16	陕西实创房地产开发有限责任公司	不再纳入合并范围	注销
17	中关村领创空间（河南）科技有限责任公司	不再纳入合并范围	注销

（四）2021 年 1-3 月合并报表范围变化情况

2021 年 1-3 月，发行人新增 1 家二级子公司纳入合并报表范围，0 家二级子公司不再纳入合并报表范围，二级子公司合并范围变化情况如下：

表 6-10：2021 年 1-3 月合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京中关村工业互联网产业发展有限公司	新增	新设子公司

三、会计政策与会计估计的变更

（一）2018 年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2018 年度会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部印发了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会 [2018]15 号）对执行企业会计准则的企业财务报表格式进行了修订。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，对比较财务报表进行调整，具体如下：

单位：元

2017 年合并财务报表			
原列报报表项目及金额		调整后列报报表项目及金额	
应收票据	0.00	应收票据及应收账款	1,333,765,745.72
应收账款	1,333,765,745.72		
应收利息	60,901,853.86	其他应收款	4,017,762,368.09
应收股利	4,183,655.00		
其他应收款	3,952,676,859.23		
固定资产	2,766,964,917.98	固定资产	2,768,110,507.07
固定资产清理	1,145,589.09		

在建工程	2,151,716,799.59	在建工程	2,151,716,799.59
工程物资	0.00		
应付票据	59,600,000.00	应付票据及应付账款	3,658,348,627.13
应付账款	3,598,748,627.13		
应付利息	67,914,483.30	其他应付款	8,629,268,064.39
应付股利	17,832,359.67		
其他应付款	8,543,521,221.42		
管理费用	894,623,960.93	管理费用	881,262,558.65
		研发费用	13,361,402.28

(续表)

2017年母公司财务报表			
原列报报表项目及金额		调整后列报报表项目及金额	
应收票据	0.00	应收票据及应收账款	0.00
应收账款	0.00		
应收利息	67,021,563.42	其他应收款	371,466,154.25
应收股利	181,125.00		
其他应收款	304,263,465.83		
固定资产	1,224,917.28	固定资产	1,224,917.28
固定资产清理	0.00		
在建工程	450,633,861.77	在建工程	450,633,861.77
工程物资	0.00		
应付票据	0.00	应付票据及应付账款	0.00
应付账款	0.00		
应付利息	59,329,126.19	其他应付款	95,434,446.19
应付股利	0.00		
其他应付款	36,105,320.00		
管理费用	94,582,843.44	管理费用	94,582,843.44
		研发费用	0.00

2、2018年度会计估计变更

无。

3、2018 年度前期差错更正

(1) 本公司之子公司集成电路母基金管理層对其权益工具投资重新进行梳理，认为在北京集成电路制造和装备股权投资中心（有限合伙）和北京集成电路设计和封测股权投资中心（有限合伙）（以下简称子基金）的投资决策委员会中不派出代表，不参与子基金投资决策的制定和基金管理事务，未达到对子基金施加重大影响，应适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》准则，在可供出售金融资产核算。本年度更正原作为联营公司的权益法核算方法。

(2) 本公司之所属公司中山市京创科技开发公司对其历史财务信息进行了自查，因处理历史遗留问题调减 2017 年末其他应付款 2,320,491.40 元，调增 2017 年末未分配利润 2,320,491.40 元。

上述两项会计差错更正在前期合并财务报表中受影响的项目名称和更正金额如下：

单位：元

受影响的项目	2017 年 12 月 31 日/（2017 年 1-12 月）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表影响：	—	—	—
资产合计	117,643,827,757.96	0.00	117,643,827,757.96
其中：可供出售金融资产	3,491,513,173.92	2,526,984,949.80	6,018,498,123.72
长期股权投资：	5,086,409,764.41	-2,526,984,949.80	2,559,424,814.61
负债合计	86,156,966,753.30	-2,320,491.40	86,154,646,261.90
其他应付款	8,631,588,555.79	-2,320,491.40	8,629,268,064.39
所有者权益合计	31,486,861,004.66	2,320,491.40	31,489,181,496.06
其中：其他综合收益	360,541,226.13	-112,709,160.48	247,832,065.65
未分配利润	3,157,798,209.97	115,029,651.88	3,272,827,861.85
利润表影响：	—	—	—
投资收益	791,765,169.99	49,362,685.46	841,127,855.45

净利润.	705,303,982.75	49,362,685.46	754,666,668.21
其他综合收益的税后净额	158,858,043.81	-49,362,685.46	109,495,358.35
权益法下可转损益的其他综合收益	-29,120,297.60	30,131,165.33	1,010,867.73
可供出售金融资产公允价值变动损益	180,815,373.77	-79,493,850.79	101,321,522.98
综合收益总额	864,162,026.56	0,00	864,162,026.56

(二) 2019 年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2019 年度会计政策变更

(1) 财务报表列报

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团已按要求执行该通知，并按照通知的衔接规定对比较财务报表进行调整。

具体调整如下：

单位：元

2018 年合并财务报表			
原列报报表项目及金额		调整前列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	976,398,426.22	应收票据	46,363,672.11
		应收账款	930,034,754.11
应付票据及应付账款	3,569,702,183.70	应付票据	137,288,746.72
		应付账款	3,432,413,436.98

该通知对 2018 年本公司财务报表无影响。

(2) 首次起执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

1) 新租赁准则

财政部于 2018 年修订印发了《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号），中关村租赁公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整，并按照有关的衔接规定进行了处理。

2) 新收入准则

财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）。中关村租赁公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新收入准则。中关村租赁公司对新收入准则进行了评估，目前对与客户签订的合同产生的收入的处理与新收入准则的原则是一致的，执行新收入准则不会对留存收益产生影响。

3) 新金融工具准则

财政部于 2017 年陆续修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号），中关村租赁公司自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整，并按照有关的衔接规定进行了处理。

综合新租赁准则、新金融工具准则的规定，本集团以按照财会[2019]6 号和财会[2019]16 号规定追溯调整后的比较财务报表为基础，将执行新租赁准则和新金融工具准则对 2019 年 1 月 1 日本集团合并财务报表及中关村租赁公司财务报表各项目的影 响汇总如下：

单位：元

本集团合并资产负债表			
资产负债表影响：	2018 年 12 月 31 日	调整金额	2019 年 1 月 1 日
资产合计	132,155,375,044.02	-19,885,221.02	132,135,489,823.00
其中：应收账款	930,034,754.11	-115,683,296.10	814,351,458.01
一年内到期的非流动资产	2,900,655,199.67	115,683,296.10	3,016,338,495.77
可供出售金融资产	6,533,635,851.71	0.00	6,533,635,851.71
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00

本集团合并资产负债表			
长期应收款	3,482,315,875.83	-27,541,275.33	3,454,774,600.50
使用权资产	—	429,051.25	429,051.25
递延所得税资产	617,610,713.42	7,227,003.06	624,837,716.48
负债合计	93,349,761,571.54	1,795,788.17	93,351,557,359.71
一年内到期的非流动负债	12,620,577,375.86	225,636.63	12,620,803,012.49
租赁负债	—	203,414.62	203,414.62
预计负债	0.00	1,366,736.92	1,366,736.92
所有者权益合计	38,805,613,472.48	-21,681,009.19	38,783,932,463.29
其中：未分配利润	4,053,908,629.39	-13,875,845.87	4,040,032,783.52
少数股东权益	5,987,005,004.94	-7,805,163.32	5,979,199,841.62
本集团合并利润表			
利润表影响	调整前	调整金额	调整后
净利润	1,293,720,333.05	-9,606,029.84	1,284,114,303.21
信用减值损失	—	-27,544,474.26	-27,544,474.26
资产减值损失	-198,993,133.97	14,736,434.48	-184,256,699.49
所得税费用	635,389,528.52	-3,202,009.94	632,187,518.58

(续表)

中关村租赁公司资产负债表			
资产负债表影响：	2018年12月31日	调整金额	2019年1月1日
资产合计	6,025,303,073.81	5,837,036.66	6,031,140,110.47
其中：应收账款	115,683,296.10	-115,683,296.10	0.00
一年内到期的非流动资产	2,562,404,865.97	115,683,296.10	2,678,088,162.07
可供出售金融资产	3,000,000.00	-3,000,000.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	9,374,022.00	9,374,022.00
长期应收款	2,776,853,653.31	-27,541,275.33	2,749,312,377.98
使用权资产	—	21,370,792.43	21,370,792.43
递延所得税资产	20,767,544.98	5,633,497.56	26,401,042.54
负债合计	4,691,352,212.67	22,737,529.35	4,714,089,742.02

中关村租赁公司资产负债表			
一年内到期的非流动负债	1,254,117,516.19	6,826,889.24	1,260,944,405.43
租赁负债	—	14,543,903.19	14,543,903.19
其他非流动负债	0.00	1,366,736.92	1,366,736.92
所有者权益合计	1,333,950,861.14	-16,900,492.69	1,317,050,368.45
其中：其他综合收益	0.00	4,780,516.50	4,780,516.50
未分配利润	244,847,394.03	-21,681,009.19	223,166,384.84
中关村租赁公司利润表			
利润表影响	调整前	调整金额	调整后
净利润	124,539,544.55	-9,606,029.84	114,933,514.71
信用减值损失	-14,736,434.48	-12,808,039.78	-27,544,474.26
所得税费用	41,654,847.48	-3,202,009.94	38,452,837.54

将执行新金融工具准则对 2018 年 1 月 1 日本集团合并资产负债表及中关村租赁公司资产负债表各项目的调整影响汇总如下：

单位：元

本集团合并资产负债表			
资产负债表影响：	2017 年 12 月 31 日	调整金额	2018 年 1 月 1 日
资产合计	117,643,827,757.96	-11,036,206.18	117,632,791,551.78
其中：可供出售金融资产	6,018,498,123.72	0.00	6,018,498,123.72
其他权益工具投资	—	0.00	0.00
长期应收款	2,178,043,567.66	-15,061,199.29	2,162,982,368.37
递延所得税资产	463,162,034.63	4,024,993.11	467,187,027.74
负债合计	86,154,646,261.90	1,038,773.17	86,155,685,035.07
其他非流动负债	1,296,870,751.44	1,038,773.17	1,297,909,524.61
所有者权益合计	31,489,181,496.06	-12,074,979.35	31,477,106,516.71
其中：未分配利润	3,272,827,861.85	-7,727,986.78	3,265,099,875.07
少数股东权益	5,488,188,441.83	-4,346,992.57	5,483,841,449.26

(续表)

中关村租赁公司资产负债表			
资产负债表影响:	2017年12月31日	调整金额	2018年1月1日
资产合计	5,156,695,442.45	-7,304,993.48	5,149,390,448.97
其中：可供出售金融资产	3,000,000.00	-3,000,000.00	—
其他权益工具投资	—	7,974,950.27	7,974,950.27
长期应收款	2,133,599,275.02	-15,061,199.29	2,118,538,075.73
递延所得税资产	17,083,436.36	2,781,255.54	19,864,691.90
负债合计	3,912,284,125.86	1,038,773.17	3,913,322,899.03
其他非流动负债	0.00	1,038,773.17	1,038,773.17
所有者权益合计	1,244,411,316.59	-8,343,766.65	1,236,067,549.94
其中：其他综合收益	0.00	3,731,212.70	3,731,212.70
未分配利润	192,671,812.59	-12,074,979.35	180,596,833.24

2、2019 年度会计估计变更

本公司之下属公司北京中关村科技融资担保有限公司 2019 年度对担保赔偿准备金计提方式进行变更。

(1) 变更前采取的计提方式

中关村担保为保证补偿可能出现的代偿损失，依据在保项目风险五级分类结果确认和计量担保赔偿准备金，担保赔偿准备金计提标准如下：

正常项目	关注项目	一级预警项目	二级预警项目	代偿项目
0.00%	2.00%	25.00%	50.00%	100.00%

(2) 变更后采取的计提方式

中关村担保对在保项目按四级分类结果确认和计量担保赔偿准备金，对因担保代偿形成的应收代偿款按资产对应反担保物变现能力或债务人持续经营能力等划分为四级，按四级分类结果确认和计量应收代偿款（含逾期委托贷款）减值准备。

担保赔偿准备金根据在保项目风险四级分类计提标准如下：

正常项目	提示项目	异常项目	预警项目
0.00%	2.00%	15.00%	不低于 30.00%

应收代偿款（含逾期委托贷款）减值准备根据债权资产预期风险损失进行四级分类计提标准如下：

关注项目	次级项目	可疑项目	损失项目
30.00%	50.00%	70.00%	100.00%

本公司之子公司电子城公司根据公司第五届第十九次董事会决议，随着经济环境变化，电子城公司对经济利益预期实现方式出现重大改变的投资性房地产、固定资产中房屋建筑物的折旧年限，自 2019 年 1 月 1 日起由 45 年变更为 30 年。

3、2019 年度前期差错更正

无。

（三）2020 年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2020 年度会计政策变更

（1）财政部于 2017 年和 2018 年陆续修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017] 7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕 8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕 14 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕 9 号）、《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017] 22 号）和《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018] 35 号），本集团自 2021 年 1 月 1 日起全面执行。

（2）本公司、本公司之子公司中科金公司以及本公司之下属公司中关村创投公司接受政府部门委托，按照其意愿对外进行股权投资。本集团原将代政府投资的业务在“其他非流动资产”和“长期应付款”分别列报，本年对已投资部分改按净额列报，对 2019 年财务报表进行重述，影响汇总如下：

单位：元

资产负债表影响：	调整前	调整金额	调整后
----------	-----	------	-----

其他非流动资产	2,891,675,241.13	-2,777,308,930.87	114,366,310.26
长期应付款	13,765,729,475.20	-2,777,308,930.87	10,988,420,544.33

2、2020 年度会计估计变更

无。

3、2020 年度前期差错更正

无。

(四) 2021 年 1-3 月会计政策与会计估计的变更情况

1、2021 年 1-3 月会计政策变更

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）和《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称新准则），发行人根据新准则要求对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表进行如下调整：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	22,552,905,038.99	22,552,905,038.99	-
交易性金融资产	-	3,462,667,805.66	3,462,667,805.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,460,724,535.55	-	-2,460,724,535.55
应收票据	16,689,822.66	7,817,317.66	-8,872,505.00
应收账款	6,092,179,386.13	6,091,666,811.38	-512,574.75
应收款项融资	500,000.00	9,372,505.00	8,872,505.00
预付款项	965,111,209.18	964,648,096.91	-463,112.27
其他应收款	3,535,030,075.68	3,500,868,399.87	-34,161,675.81
其中：应收股利	3,546,830.00	3,546,830.00	-

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
存货	50,240,999,884.77	51,063,607,192.34	822,607,307.57
合同资产	39,491,120.79	70,642,655.98	31,151,535.19
一年内到期的非流动资产	4,452,443,661.95	3,899,296,863.07	-553,146,798.88
其他流动资产	1,987,351,306.44	1,902,351,306.44	-85,000,000.00
流动资产合计	92,479,144,042.14	93,661,561,993.30	1,182,417,951.16
非流动资产			-
发放贷款及垫款	21,134,879.00	21,134,879.00	-
债权投资	-	2,925,830,550.32	2,925,830,550.32
可供出售金融资产	11,291,359,900.08	-	-11,291,359,900.08
其他债权投资	-	1,592,362,300.00	1,592,362,300.00
持有至到期投资	2,341,854,836.99	-	-2,341,854,836.99
长期应收款	4,786,507,325.02	4,786,507,325.02	-
长期股权投资	8,904,133,875.58	8,904,133,875.58	-
其他权益工具投资	-	1,920,939,529.80	1,920,939,529.80
其他非流动金融资产	-	7,428,754,546.62	7,428,754,546.62
投资性房地产	10,694,269,572.52	10,694,269,572.52	-
固定资产	2,755,407,694.67	2,755,407,694.67	-
在建工程	1,960,471,775.90	1,960,471,775.90	-
使用权资产	500,439.68	721,450,945.72	720,950,506.04
无形资产	962,746,824.39	962,746,824.39	-
开发支出	17,329,884.15	17,329,884.15	-
商誉	398,344,102.88	398,344,102.88	-
长期待摊费用	212,054,963.88	212,054,963.88	-
递延所得税资产	796,216,710.56	804,885,270.05	8,668,559.49
其他非流动资产	388,407,797.98	388,407,797.98	-
非流动资产合计	45,530,740,583.28	46,495,031,838.48	964,291,255.20
资产总计	138,009,884,625.42	140,156,593,831.78	2,146,709,206.36
流动负债：			
短期借款	1,209,789,610.11	1,209,789,610.11	-
应付票据	738,646,243.40	738,646,243.40	-
应付账款	3,202,881,209.00	3,182,383,018.70	-20,498,190.30
预收款项	8,591,857,828.19	2,067,399,408.41	-6,524,458,419.78

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
卖出回购金融资产款	1,621,397,534.27	1,621,397,534.27	-
应付职工薪酬	386,444,881.09	386,444,881.09	-
应交税费	917,913,944.97	917,913,944.97	-
其他应付款	15,815,150,357.97	15,815,150,357.97	-
其中：应付股利	15,999,827.19	15,999,827.19	-
应付分保账款	4,498,058.51	4,498,058.51	-
合同负债	1,558,977.20	7,341,287,485.20	7,339,728,508.00
一年内到期的非流动负债	10,909,165,590.32	10,909,165,590.32	-
其他流动负债	606,627,037.57	645,115,792.11	38,488,754.54
流动负债合计	44,005,931,272.60	44,839,191,925.06	833,260,652.46
非流动负债：			-
长期借款	26,521,478,966.51	26,521,478,966.51	-
应付债券	4,502,239,242.80	4,502,239,242.80	-
租赁负债	224,146.37	745,045,995.74	744,821,849.37
长期应付款	18,237,051,930.57	18,233,215,665.27	-3,836,265.30
长期应付职工薪酬	38,607.82	38,607.82	-
预计负债	96,979.08	96,979.08	-
递延收益	252,969,349.55	252,969,349.55	-
递延所得税负债	625,371,253.15	778,238,061.12	152,866,807.97
其他非流动负债	1,078,766,345.24	1,078,766,345.24	-
非流动负债合计	51,218,236,821.09	52,112,089,213.13	893,852,392.04
负债合计	95,224,168,093.69	96,951,281,138.19	1,727,113,044.50
所有者权益：			
股本	22,149,645,215.52	22,149,645,215.52	-
其他权益工具	3,998,132,075.47	3,998,132,075.47	-
永续债	3,998,132,075.47	3,998,132,075.47	-
资本公积	2,649,686,654.07	2,649,686,654.07	-
其他综合收益	1,842,538,090.81	146,682,565.24	-1,695,855,525.57
专项储备	1,358,806.01	1,358,806.01	-
盈余公积	206,911,908.63	215,670,262.05	8,758,353.42
一般风险准备	130,391,373.48	130,881,239.58	489,866.10
未分配利润	4,382,548,951.55	6,505,589,963.56	2,123,041,012.01

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
归属于母公司所有者权益合计	35,361,213,075.54	35,797,646,781.50	436,433,705.96
少数股东权益	7,424,503,456.19	7,407,665,912.09	-16,837,544.10
所有者权益合计	42,785,716,531.73	43,205,312,693.59	419,596,161.86
负债和所有者权益总计	138,009,884,625.42	140,156,593,831.78	2,146,709,206.36

2、2021年1-3月会计估计变更

无。

3、2021年1-3月前期差错更正

无。

四、近三年及一期主要财务数据和财务指标

(一) 主要财务数据和财务指标

表 6-11：发行人主要财务数据和财务指标

项目	2021年1-3月 /3月末	2020年/末	2019年/末	2018年/末
总资产（亿元）	1,420.04	1,380.10	1,389.25	1,321.35
总负债（亿元）	987.30	952.24	978.31	933.52
全部债务（亿元）	433.61	438.81	532.68	530.03
所有者权益（亿元）	432.74	427.86	410.94	387.84
营业总收入（亿元）	12.07	121.32	101.73	138.64
利润总额（亿元）	1.67	17.15	10.39	19.16
净利润（亿元）	0.71	10.20	6.60	12.84
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.76	9.78	6.02	8.26
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-32.67	35.06	-23.25	-30.22
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-7.69	-34.59	2.53	-7.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	13.56	-21.08	6.46	84.69
流动比率（倍）	2.04	2.10	2.28	2.49
速动比率（倍）	0.88	0.96	0.90	1.04

项目	2021年1-3月 /3月末	2020年/末	2019年/末	2018年/末
资产负债率(%)	69.53	69.00	70.42	70.65
债务资本比率(%)	50.05	50.63	56.45	57.75
营业毛利率(%)	37.36	26.12	34.36	31.14
总资产报酬率(%)	1.26	1.82	1.19	1.91
加权平均净资产收益率(%)	0.17	2.43	1.65	3.65
扣除非经常性损益后的净利润(亿元)	0.66	9.95	6.26	12.17
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.15	2.37	1.57	3.46
EBITDA(亿元)	-	33.38	22.67	29.67
EBITDA全部债务比(%)	-	7.61	4.26	5.60
EBITDA利息倍数(倍)	-	1.27	0.80	1.79
应收账款周转率(次)	0.20	2.36	4.07	12.85
存货周转率(次)	0.01	0.16	0.11	0.17

(二) 主要财务数据和财务指标的计算方法

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、总资产报酬率=(利润总额+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=报告期净利润/[(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+费用化利息支出+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。

五、管理层讨论与分析

按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》要求，公司管理层结合近三年的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了分析。

（一）近三年及一期合并报表分析

1、资产结构分析

表 6-12：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末资产情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	9,514,157.08	67.00	9,247,914.40	67.01	10,335,079.89	74.39	9,905,080.99	74.96
非流动资产	4,686,204.93	33.00	4,553,074.06	32.99	3,557,469.03	25.61	3,308,467.99	25.04
总计	14,200,362.01	100.00	13,800,988.46	100.00	13,892,548.92	100.00	13,213,548.98	100.00

公司 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，总资产分别为 13,213,548.98 万元、13,892,548.92 万元、13,800,988.46 万元和 14,200,362.01 万元，2019-2020 年末及

2021年3月末，发行人总资产增长率分别为5.14%、-0.66%和2.89%。2019年末发行人总资产较2018年末增加了678,999.94万元，主要系发行人2019年合并范围子公司增加所致。

公司资产主要以流动资产为主，占比保持在65%以上。公司2018-2020年末及2021年3月末，流动资产分别为9,905,080.99万元、10,335,079.89万元、9,247,914.40万元和9,514,157.08万元，流动资产较为稳定。公司2018-2020年末及2021年3月末，非流动资产分别为3,308,467.99万元、3,557,469.03万元、4,553,074.06万元和4,686,204.93万元，维持稳步上涨。

(1) 流动资产结构分析

报告期内各期末，公司流动资产具体情况如下：

表 6-13： 发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末流动资产情况

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,980,807.74	20.82	2,255,290.50	24.39	2,483,125.58	24.03	2,596,552.39	26.21
交易性金融资产	398,039.60	4.18	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	246,072.45	2.66	74,414.29	0.72	63,914.30	0.65
应收票据	637.50	0.01	1,668.98	0.02	4,808.62	0.05	4,636.37	0.05
应收账款	570,539.27	6.00	609,217.94	6.59	415,164.16	4.02	81,435.15	0.82
应收账款融资	226.85	0.00	50.00	0.00	-	-	-	-
预付款项	128,515.52	1.35	96,511.12	1.04	148,886.71	1.44	492,506.29	4.97
其他应收款	409,172.33	4.30	353,503.01	3.82	315,691.63	3.05	307,528.80	3.10
买入返售金融资产	3,586.90	0.04	13,571.80	0.15	162.60	0.00	34,264.10	0.35
存货	5,432,114.76	57.10	5,024,099.99	54.33	6,275,551.43	60.72	5,790,112.93	58.46
合同资产	8,598.61	0.09	3,949.11	0.04	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	200.00	0.00

一年内到期的非流动资产	429,855.09	4.52	445,244.37	4.81	361,047.15	3.49	301,633.85	3.05
其他流动资产	152,062.90	1.60	198,735.13	2.15	256,227.71	2.48	232,296.82	2.35
流动资产合计	9,514,157.08	100.00	9,247,914.40	100.00	10,335,079.89	100.00	9,905,080.99	100.00

1) 货币资金

发行人货币资金主要为银行存款，用于公司正常的资金周转。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 2,596,552.39 万元、2,483,125.58 万元、2,255,290.50 万元和 1,980,807.74 万元，占总资产的比例分别为 19.65%、17.87%、16.34% 和 13.95%。2019 年末发行人货币资金较 2018 年末减少 113,426.82 万元，降幅为 4.37%；2020 年末发行人货币资金较 2019 年末减少 227,835.08 万元，降幅为 9.18%；2021 年 3 月末发行人货币资金较 2020 年末减少 274,482.76 万元，降幅为 12.17%。

整体来看，发行人货币资金呈现小幅波动的趋势，但总额较为稳定，有利于发行人按时偿还债券本息以及增加发行人的流动性保证企业的正常运作。

报告期内各期末，公司货币资金构成情况如下：

表 6-14：发行人 2018-2020 年末货币资金情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	61.52	74.48	59.69
银行存款	2,235,993.95	2,454,222.01	2,575,796.36
其他货币资金	19,235.03	28,829.10	20,696.35
合计	2,255,290.50	2,483,125.58	2,596,552.39

表 6-15：发行人 2020 年末货币资金受限情况

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	105,359.82	专项资金
	10,027.97	银行承兑汇票保证金

项目	年末账面价值	受限原因
	1,216.00	诉讼冻结
	100.00	履约保证金
	10.00	保函保证金
	0.00	结构性存款
	5,263.35	其他原因受限
合计	121,977.14	-

2) 应收账款

公司的应收账款主要是下属部分子公司开展园区土地一级开发及园区内载体建设业务，应收的土地一级开发款项及销售房屋应收款项，报告期内回收情况良好，期后预计将根据土地一级开发进展、园区销售情况及合同要求逐步回款。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款分别为 81,435.15 万元、415,164.16 万元、609,217.94 万元和 570,539.27 万元，占总资产的比例分别为 0.62%、2.99%、4.41% 和 4.02%。2019 年末发行人应收账款较 2018 年末增加 333,729.01 万元，增幅为 409.81%，主要系北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市土地整理储备中心延庆区分中心、北京市怀柔区财政局和北京市海淀区保障性住房发展有限公司应收款项增加所致；2020 年末发行人应收账款较 2019 年末增加 194,053.78 万元，增幅为 46.74%，主要系实创总公司土地收入尚未回款所致；2021 年 1-3 月发行人应收账款较 2020 年末减少 38,678.67 万元，降幅为 6.35%。

表 6-16：2020 年末发行人应收账款情况

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	13,967.35	2.16	13,967.35	36.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	631,906.21	97.60	22,735.42	59.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,517.88	0.23	1,470.73	3.85
合计	647,391.44	100.00	38,173.50	100.00

表 6-17：2020 年末发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	占比	
1 年以内（含 1 年）	57,026.26	50.57	1,710.79
1-2 年（含 2 年）	6,802.91	6.03	680.29
2-3 年（含 3 年）	6,277.57	5.57	1,255.51
3-4 年（含 4 年）	7,359.64	6.53	2,207.89
4-5 年（含 5 年）	7,715.09	6.84	3,086.03
5 年以上	27,589.80	24.46	13,794.90
合计	112,771.27	100.00	22,735.42

表 6-18：2020 年末发行人采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
无收回风险组合	519,134.94	0.00	0.00
合计	519,134.94	0.00	0.00

表 4-19：2020 年末发行人单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京协和奥燃医药高新技术有限公司	312.00	312.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京富邦智慧物联科技有限公司	128.22	128.22	5 年以上	100.00	最佳估计
北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司	123.83	123.83	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中海创客投资有限公司	96.38	96.38	5 年以上	100.00	最佳估计
北京市丰台区人民政府	85.27	85.27	5 年以上	100.00	最佳估计
北京民族印务有限责任公司	67.50	67.50	5 年以上	100.00	最佳估计
北京清新环境技术股份有限公司	62.68	62.68	5 年以上	100.00	最佳估计
北京瀚海康体有限公司	54.56	54.56	5 年以上	100.00	最佳估计

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
其他公司	587.44	540.29	1-5 年以上	91.97	最佳估计
合计	1,517.88	1,470.73		-	

表 4-20：2020 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京中通房地产开发有限公司	6,470.00	6,470.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京托普世纪科技企业孵化器有限公司	4,633.70	4,633.70	5 年以上	100.00	最佳估计
北京怡园伟业房地产开发有限公司	1,496.01	1,496.01	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中建金林建筑技术有限公司	1,367.64	1,367.64	5 年以上	100.00	最佳估计
合计	13,967.35	13,967.35	—	—	—

表 4-21：按欠款方归集的 2020 年末金额前五名的应收账款情况

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
北京市土地整理储备中心海淀区分中心	376,632.27	58.18	0.00
北京市土地整理储备中心延庆区分中心	70,490.00	10.89	0.00
北京市海淀区保障性住房发展有限公司	44,300.00	6.84	0.00
云南省滇中产业发展集团有限责任公司	27,281.11	4.21	818.43
北京市土地整理储备中心门头沟区分中心	20,038.59	3.10	0.00
合计	538,741.97	83.22	818.43

3) 预付款项

公司的预付款项主要系公司预付购房款及征地款。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预付款项账面价值分别为 492,506.29 万元、148,886.71 万元、96,511.12 万元和 128,515.52 万元，占总资产的比例分别为 3.73%、1.07%、0.70% 和 0.91%。2019 年末发行人预付款项较 2018 年末减少 343,619.58 万元，降幅 69.77%，主要系北京市长城伟业投资开发总公司预付款项减少所致；2020 年末发行人预付款项较 2019 年末减少 52,375.59 万元，降幅 35.18%，主要系怀柔科

学城公司不再纳入合并范围所致；2021年3月末发行人预付款项较2020年末增加32,004.40万元，增幅33.16%，主要系子公司预付工程款增加所致。

表 4-22：2019 年末和 2020 年末预付账款按账龄列示情况

单位：万元，%

账龄	2020 年末			2019 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	43,973.05	45.53	0.00	112,936.23	75.82	0.00
1-2 年(含 2 年)	19,224.71	19.91	0.00	5,829.47	3.91	0.00
2-3 年(含 3 年)	4,495.38	4.65	0.00	14,710.99	9.88	0.00
3 年以上	28,887.44	29.91	69.47	15,479.49	10.39	69.47
合计	96,580.59	100.00	69.47	148,956.18	100.00	69.47

表 4-23：2020 年末账龄超过 1 年的大额预付款情况

单位：万元

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
北京兴昌科技发展有限公司	北京市昌平区城南街道办事处化庄股份经济合作社	12,000.00	3-4 年	未到结算时点
北京兴昌科技发展有限公司	昌平区马池口镇人民政府	3,555.15	3-4 年	未到结算时点
北京金桥科技产业基地开发有限公司	北京七海投资有限公司	3,275.00	5 年以上	未到结算时点
北京兴昌科技发展有限公司	北京市昌平区马池口镇楼自庄村民委员会	1,869.42	4-5 年	未到结算时点
北京兴昌科技发展有限公司	百善镇政府	1,000.00	5 年以上	未到结算时点
北京市工业设计研究院有限公司	北京美能环保科技有限公司	609.00	4 年以上	未到结算时点
北京丰台科技园建设有限公司	北京富丰汇通科技服务有限责任公司	500.00	5 年以上	未到结算时点
合计	—	22,808.57	—	—

4) 其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 307,528.80 万元、315,691.63 万元、353,503.01 万元和 409,172.33 万元，占总资产的比例分别为 2.33%、2.27%、2.56% 和 2.88%。2019 年末发行人其他应收款余额较 2018 年末增加 8,162.83 万元，增幅为 2.65%；2020 年末发行人其他应收款余额较 2019 年末增加 37,811.38 万元，增幅为 11.98%；2021 年 3 月末发行人其他应收款余额较 2020 年末增加 55,669.32 万元，增幅 15.75%。

2020 年末，发行人其他应收款中长账龄款项主要是发行人及下属子公司与其他单位的往来款和代垫款。其他应收款中按账龄分析法计提坏账准备的长账龄款项已充分计提坏账准备；单项金额重大的长账龄款项通过最佳估计的方式单独计提坏账准备，对预计不能收回的部分均计提了坏账准备，且坏账计提比例不低于账龄法计提比例。计提坏账部分将于两年内核销，未计提坏账的其他应收款项将按照相关合同和协议逐步回款。

表 4-24：发行人 2018-2020 年末其他应收款情况

单位：万元，%

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收利息	8,573.44	8,080.99	8,687.38
应收股利	354.68	769.34	458.24
其他应收款项	344,574.89	306,841.29	298,383.17
合计	353,503.01	315,691.63	307,528.80

表 4-25：2020 年末按种类披露的其他应收款

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	56,168.45	12.48	42,853.31	76.29
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	388,864.08	86.40	57,685.19	14.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,023.55	1.12	4,942.70	98.39
合计	450,056.08	100.00	105,481.20	-

表 4-26：2019 年末按种类披露的其他应收款

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	47,877.73	12.31	32,823.94	68.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	336,406.00	86.51	44,667.32	13.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,591.50	1.18	4,542.68	98.94
合计	388,875.24	100.00	82,033.94	-

表 4-27：2020 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	26,751.84	17.47	802.56
1-2 年（含 2 年）	4,122.80	2.69	412.28
2-3 年（含 3 年）	1,611.00	1.05	322.20
3-4 年（含 4 年）	709.62	0.46	212.89
4-5 年（含 5 年）	40,115.42	26.20	16,046.17
5 年以上	79,778.20	52.13	39,889.10
合计	153,088.87	100.00	57,685.19

表 4-28：2019 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	占比	
1 年以内（含 1 年）	2,082.42	1.75	62.47
1-2 年（含 2 年）	1,568.69	1.32	156.87
2-3 年（含 3 年）	897.53	0.75	179.51
3-4 年（含 4 年）	40,134.64	33.65	12,040.39

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	占比	
4-5年(含5年)	50,599.79	42.43	20,239.92
5年以上	23,976.33	20.10	11,988.16
合计	119,259.40	100.00	44,667.32

表 4-29：2020 年末发行人采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

组合名称	账面余额	比例	坏账准备
低收回风险组合	235,775.20	0.00	0.00
合计	235,775.20	0.00	0.00

表 4-30：2019 年末发行人采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
低收回风险组合	217,146.60	0.00	0.00
合计	217,146.60	0.00	0.00

表 4-31：2020 年末发行人单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京市丰台区长辛店镇人民政府	23,576.39	23,576.39	5年以上	100.00	预计无法收回
北京亚都科技集团及其关联方	21,197.99	8,000.00	5年以上	37.74	预计无法全部收回
北京泰跃房地产开发有限责任公司	10,146.52	10,029.36	5年以上	98.85	预计无法全部收回
北京实创科技实业中心	1,247.55	1,247.55	5年以上	100.00	预计无法收回
合计	56,168.45	42,853.31	—	—	—

表 4-32：2020 年末发行人单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
-------	------	------	----	------	------

北京瑞韩恩梯恩汽车部件有限公司	464.66	464.66	5 年以上	100.00	最佳估计
北京信通网联信息技术有限公司	460.00	460.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京炎黄中医高科技发展中心	457.30	457.30	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中敏测控系统有限公司	450.85	450.85	5 年以上	100.00	最佳估计
北京中科信电子装备有限公司	326.68	326.68	5 年以上	100.00	最佳估计
北京天人互动软件技术有限公司	317.29	317.29	5 年以上	100.00	最佳估计
北京恩咸妇女儿童保健品联合公司	310.82	310.82	5 年以上	100.00	最佳估计
北京梦幻动画科技有限公司	270.16	270.16	5 年以上	100.00	最佳估计
北京金桥伟业投资发展公司	250.00	250.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京文路激光科技有限公司	250.00	250.00	5 年以上	100.00	最佳估计
淮安市淮安区人民法院	200.00	200.00	2-3 年	100.00	最佳估计
北京云大药业有限公司	199.76	199.76	5 年以上	100.00	最佳估计
北京进永汽车部件有限公司	136.55	136.55	5 年以上	100.00	最佳估计
生命园技术培训中心（昌平水泥厂）	100.00	100.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京市昌平生态农业科技开发园	100.00	100.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京麦欧休普电子通讯科技有限公司	100.00	100.00	5 年以上	100.00	最佳估计
北京东方文化资产经营公司	98.29	98.29	5 年以上	100.00	最佳估计
北京嘉溢华有限公司	69.56	69.56	5 年以上	100.00	最佳估计
康雷震	68.80	68.80	2-3 年	100.00	最佳估计
梁其光	60.00	15.00	2-3 年	25.00	最佳估计
北京市昌平兴昌物资经营部	50.77	50.77	5 年以上	100.00	最佳估计
北京银山水泥有限公司	50.00	50.00	5 年以上	100.00	最佳估计
其他公司	232.06	196.21	2-5 年以上	84.55	最佳估计
合计	5,023.55	4,942.70	—	—	—

表 4-33：2020 年末其他应收款金额前五名

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	占其他应收账款项合计的比例	坏账准备
北京丰台科技园孵化器有限公司	90,000.00	20.00	41,000.00

永创兴业（北京）置业有限公司	77,676.57	17.26	0.00
北京海开控股（集团）股份有限公司	38,932.51	8.65	0.00
北京市土地整理储备中心	31,950.00	7.10	0.00
北京市丰台区长辛店镇人民政府	23,576.39	5.24	23,576.39
合计	262,135.47	58.25	64,576.39

5) 存货

公司的存货主要是公司进行园区土地一级开发形成的综合开发成本，主要包含库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。公司存货中房地产及土地开发成本占比达 90.00% 以上，主要包含发行人进行园区土地一级开发时发生的土地征用成本、整治成本、财务费用、管理费用等形成的综合开发成本。

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存货余额分别为 5,790,112.93 万元、6,275,551.43 万元、5,024,099.99 万元和 5,432,114.76 万元，占总资产的比例分别为 43.82%、45.17%、36.40% 和 38.25%。2019 年末发行人存货余额较 2018 年末增加了 485,438.50 万元，增幅为 8.38%，主要系发行人之子公司怀柔科学城公司、丰科建公司等产业园区建设类公司土地开发支出增加所致；2020 年末发行人存货余额较 2019 年末减少了 1,251,451.44 万元，降幅为 19.94%；2021 年 3 月末发行人存货余额较 2020 年末增加了 408,014.77 万元，增幅为 8.12%。

存货占总资产比例较大在于公司作为北京市重要的科技园区开发主体，近年来园区土地一级开发业务发展较快，随着开发规模不断增大，存货作为开发成本的计入科目自然随企业投资加大而增多。此外，园区开发业务一般开发周期较长，部分园区土地一级开发项目在完成开发后，在结转收入的同时将存货结转至主营业务成本。发行人存货较多且逐年增长的情况是园区开发企业的共性及特点，符合公司土地一级开发业务的实际经营情况。

发行人作为示范区建设的重要主体，外部发展环境良好，土地一级开发所获得的土地性质包含商业用地、工业用地和科研用地等。随着园区建设的快速发展和招商引资力度的加大，土地增值潜力较大、前景较好，故暂未对土地开发成本提取存货减值准备。发行人完成土地一级开发后，由相关土地主管单位将该地块

收储、出让，一般在土地主管单位收到出让金后，土地开发单位将收到回款，因此发行人土地开发业务的回款情况主要受土地主管单位的收储和出让进度影响。报告期内发行人土地开发回款情况良好，期后预计将根据土地一级开发、收储与出让进展逐步回款。

表 4-34：发行人 2020 年末存货情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,961.72	-	1,961.72
库存商品（产成品）	86,360.20	114.39	86,245.81
房地产及土地开发成本	4,941,888.43	5,995.97	4,935,892.46
合计	5,030,210.35	6,110.36	5,024,099.99

表 4-35：发行人 2020 年末主要房地产及土地开发成本明细

单位：万元

子公司名称	期末金额
北京中关村延庆园建设发展有限公司	63,133.67
中关村医疗器械园有限公司	20,956.36
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	34,142.46
北京光谷科技园开发建设有限公司	560,098.52
北京实创高科技发展有限责任公司	1,359,336.30
北京实创房地产开发有限责任公司	46,882.41
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	63,386.89
北京中关村电子城建设有限公司	200,303.10
北京中关村京西建设发展有限公司	50,498.31
北京金桥科技产业基地开发有限公司	403,890.17
北京金科建投资开发有限公司	121,309.68
北京兴昌高科技发展有限公司	280,868.21
北京振邦承基开发建设有限公司	340,116.50

子公司名称	期末金额
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	21,539.73
南宁中关村信息谷中交科技发展有限公司	1,496.18
北京中关村软件园发展有限责任公司	4,419.75
北京丰台科技园建设发展有限公司	1,355,859.31
合计	4,928,237.56

6) 其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 232,296.82 万元、256,227.71 万元、198,735.13 万元和 152,062.90 万元，占总资产的比例分别为 1.76%、1.84%、1.44%和 1.07%。2019 年末发行人其他流动资产较 2018 年末增加了 23,930.90 万元，增幅为 10.30%；2020 年末发行人其他流动资产较 2019 年末减少了 57,492.58 万元，降幅为 22.44%；2021 年 3 月末发行人其他流动资产较 2020 年末减少了 46,672.23 万元，降幅为 23.48%。

为提高资金运营效率，并创造一定的投资收益，发行人持有一定的银行理财产品。发行人本部持有的理财产品余额较大主要是因许多重大产业项目投资和科技金融业务的项目程序尚未履行完全，为提高资金使用效率及收益，故将暂时闲置资金用于银行理财。此外，发行人下属负责园区开发的子公司在收回土地一级开发补偿款后，若暂时无项目资金投入需要，为促进资金利用效率及收益，会对闲置剩余资金进行适当的短期的银行理财投资。发行人所投资的理财产品为由商业银行发行的人民币保本理财产品。

表 4-36：2018-2020 年末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
待摊费用	1,994.94	1,978.54	2,026.76
理财产品	10,000.00	33,400.00	12,200.00
重分类税金	49,424.79	86,394.10	80,326.14
代为追偿款	186,552.80	123,015.13	55,238.30

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
减：代为追偿款减值准备	103,405.98	47,397.61	-
委托贷款	61,888.36	71,789.01	83,649.65
减：委托贷款减值准备	10,895.28	13,703.08	1,144.03
其他	3,175.50	751.62	-
合计	198,735.13	256,227.71	232,296.82

7) 一年内到期的非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动资产分别为 301,633.85 万元、361,047.15 万元、445,244.37 万元和 429,855.09 万元，占总资产的比例分别为 2.28%、2.60%、3.23% 和 3.03%。2019 年末发行人一年内到期的非流动资产余额较 2018 年末增加了 59,413.30 万元，增幅为 19.70%，主要系一年内到期的应收融资租赁款增加所致；2020 年末发行人一年内到期的非流动资产余额较 2019 年末增加了 84,197.22 万元，增幅为 23.32%；2021 年 3 月末发行人一年内到期的非流动资产较 2020 年末减少了 15,389.28 万元，降幅为 3.46%。

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收票据、买入返售金融资产等金额及占比都很小，对于发行人整个资产变动影响有限。

(2) 非流动资产结构分析

报告期内各期末，非流动资产结构如下表所示：

表 4-37：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末非流动资产情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款和垫款	968.00	0.02	2,113.49	0.05	2,488.49	0.07	1,239.77	0.04
可供出售金融资产	336,642.93	7.18	1,129,135.99	24.80	889,536.91	25.00	653,363.59	19.75
持有至到期投资	144,359.46	3.08	234,185.48	5.14	220,118.84	6.19	258,259.77	7.81
长期应收款	481,831.32	10.28	478,650.73	10.51	396,374.02	11.14	345,477.46	10.44
长期股权投资	900,936.89	19.23	890,413.39	19.56	344,348.03	9.68	285,269.09	8.62

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	191,706.92	4.09	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	735,993.16	15.71	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	1,063,985.85	22.70	1,069,426.96	23.49	864,270.23	24.29	770,400.26	23.29
固定资产	271,192.79	5.79	275,540.77	6.05	292,136.41	8.21	300,587.73	9.09
在建工程	204,582.77	4.37	196,047.18	4.31	293,534.88	8.25	227,105.51	6.86
使用权资产	71,061.46	1.52	50.04	0.00	34.34	0.00	42.91	0.00
无形资产	95,862.90	2.05	96,274.68	2.11	118,846.93	3.34	100,387.08	3.03
开发支出	2,387.38	0.05	1,732.99	0.04	1,766.76	0.05	910.40	0.03
商誉	39,841.40	0.85	39,834.41	0.87	30,654.85	0.86	28,812.16	0.87
长期待摊费用	22,673.60	0.48	21,205.50	0.47	21,541.13	0.61	23,022.56	0.70
递延所得税资产	83,343.12	1.78	79,621.67	1.75	70,380.58	1.98	62,483.77	1.89
其他非流动资产	38,834.97	0.83	38,840.78	0.85	11,436.63	0.32	251,105.95	7.59
非流动资产合计	4,686,204.93	100.00	4,553,074.06	100.00	3,557,469.03	100.00	3,308,467.99	100.00

2018-2020年末及2021年3月末,发行人非流动资产分别3,308,467.99万元、3,557,469.03万元、4,553,074.06万元和4,686,204.93万元,占总资产比重为25.04%、25.61%、32.99%和33.00%。2019年末发行人非流动资产余额较2018年末增加249,001.04万元,增幅7.53%;2020年末发行人非流动资产余额较2019年末增加995,605.03万元,增幅27.99%;2021年3月末发行人非流动资产余额较2020年末增加133,130.87万元,增幅2.92%。发行人非流动资产主要集中于可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等。

1) 可供出售金融资产

公司可供出售的金融资产主要是可供出售权益工具。2018-2020年末及2021年3月末,发行人可供出售金融资产分别为653,363.59万元、889,536.91万元、1,129,135.99万元和336,642.93万元,占总资产的比例分别为4.94%、6.40%、8.18%和2.37%。2019年末发行人可供出售金融资产较2018年末增加236,173.32万元,增幅为36.15%;2020年末发行人可供出售金融资产较2019年末增加239,599.08

万元，增幅为 26.94%；2021 年 3 月末发行人可供出售金融资产较 2020 年末减少 792,493.06 万元，降幅 70.19%，主要系根据会计准则调整所致。

表 4-38：发行人可供出售金融资产构成

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	151,135.44	0.00	151,135.44	80,103.27	0.00	80,103.27
可供出售权益工具	982,715.40	4,714.85	978,000.55	816,182.19	6,748.55	809,433.64
其中：按公允价值计量的	779,814.35	0.00	779,814.35	559,219.03	0.00	559,219.03
按成本计量的	202,901.05	4,714.85	198,186.20	256,963.16	6,748.55	250,214.61
合计	1,133,850.84	4,714.85	1,129,135.99	896,285.46	6,748.55	889,536.91

2) 持有至到期投资

发行人持有至到期投资主要是中关村担保买入企业债、信托和国债。其中买入企业债的主要记账依据是企业购买的债权凭证和企业提供持有至到期的凭证，和可供出售金融资产中的债券相比，主要区别是计入持有至到期投资的债券持有至到期。

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人持有至到期投资分别为 258,259.77 万元、220,118.84 万元、234,185.48 万元和 144,359.46 万元，占总资产的比例分别为 1.95%、1.58%、1.70%和 1.02%。2019 年末发行人持有至到期投资较 2018 年末减少 38,140.92 万元，降幅为 14.77%；2020 年末发行人持有至到期投资较 2019 年末增加 14,066.64 万元，增幅为 6.39%；2021 年 3 月末发行人持有至到期投资较 2020 年末减少 89,826.02 万元，降幅为 38.36%，主要系根据会计准则调整所致。

表 4-39：2019 年末以及 2020 年末发行人持有到期投资构成

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	134,698.47	-	134,698.47	199,207.69	-	199,207.69
国债	99,487.02	-	99,487.02	20,911.15	-	20,911.15
合计	234,185.48	-	234,185.48	220,118.84	-	220,118.84

3) 长期应收款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人长期应收款分别为 345,477.46 万元、396,374.02 万元、478,650.73 万元和 481,831.32 万元, 占总资产的比例分别为 2.61%、2.85%、3.47% 和 3.39%。2019 年末发行人长期应收款较 2018 年末增加 50,896.56 万元, 增幅 14.73%; 2020 年末发行人长期应收款较 2019 年末增加 82,276.71 万元, 增幅 20.76%; 2021 年 3 月末发行人长期应收款较 2020 年末增加 3,180.59 万元, 增幅 0.66%。

发行人长期应收款主要系发行人为支持高新技术企业发展, 通过发放委托贷款和融资租赁款的形式为高新技术企业提供资金支持, 不涉及政府应收款项。其中主要构成部分为融资租赁款项, 系子公司中关村科技租赁开展融资租赁业务形成的应收融资租赁款, 报告期内回收情况良好, 期后预计将根据签订的融资租赁合同逐步回款。委托借款系发行人出借给天津京津中关村科技城发展有限公司之款项, 资金拆借款系中关村国际(美国)出借给少数股东之款项。

表 4-40: 2019 年末以及 2020 年末发行人长期应收款构成

单位: 万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	401,385.35	1,985.31	399,400.04	344,677.88	1,497.68	343,180.20
减: 未实现融资收益	59,479.87	-	59,479.87	52,511.69	-	52,511.69
委托贷款	100,800.00	800.00	100,000.00	100,800.00	800.00	100,000.00
分期收款销售商品	37,740.32	878.19	36,862.13	6,178.43	472.92	5,705.51
资金拆借	1,868.44	-	1,868.44	-	-	-
合计	482,314.23	3,663.50	478,650.73	399,144.62	2,770.60	396,374.02

4) 长期股权投资

发行人的长期股权投资主要为公司对合营及联营企业的投资。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 285,269.09 万元、344,348.03 万元、890,413.39 万元和 900,936.89 万元，占总资产的比例分别为 2.16%、2.48%、6.45%和 6.34%。2019 年末发行人长期股权投资较 2018 年末增加了 59,078.94 万元，增幅为 20.71%；2020 年末发行人长期股权投资较 2019 年末增加了 546,065.36 万元，增幅为 158.58%，主要系发行人退出怀柔科学城公司董事会，实质上已丧失对怀柔科学城公司的控制权，2020 年度不再纳入合并范围，且截止 2020 年末，调整后的股权划转方案尚未实施完毕所致；2021 年 3 月末发行人长期股权投资较 2020 年末增加 10,523.50 万元，增幅为 1.18%。

表 4-41：2019 年末以及 2020 年末长期股权投资分类

单位：万元

项目	2019 年末	本年增加	本年减少	2020 年末
对合营企业投资	1,029.60	115.36	-	1,144.96
对联营企业投资	343,698.00	54,828.48	10,486.38	388,040.10
其他	-	501,369.29	-	501,369.29
小计	344,727.60	556,313.12	10,486.38	890,554.35
减：长期股权投资减值准备	379.57	67.96	306.57	140.96
合计	344,348.03	556,245.16	10,179.81	890,413.39

5) 投资性房地产

公司的投资性房地产主要系下属子公司于各个园区内的自持租赁载体，为发行人提供园区租赁和物业管理相关现金流入。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 770,400.26 万元、864,270.23 万元、1,069,426.96 万元和 1,063,985.85 万元，占总资产的比例分别为 5.83%、6.22%、7.75%和 7.49%。2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末增加 93,869.97 万元，增幅 12.18%；2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 205,156.73 万元，增幅 23.74%；2021 年 3 月末发行人投资性房地产较 2020 年末减少 5,441.11 万元，降幅 0.51%，变化幅度较小。

表 4-42：2020 年末发行人投资性房地产主要房屋产权证的房产清单

单位：万元，平方米

产权单位	账面净值	面积
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	164,525.29	248,716.67
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	135,257.86	76,124.60
北京海开房地产集团有限责任公司	10,150.87	19,259.74
北京中关村软件园发展有限责任公司	210,631.88	515,902.80
北京实创高科技发展有限责任公司	26,577.45	63,541.90
北京实创科技园经营服务有限责任公司	3,334.14	17,208.17
北京实创科技产业发展有限责任公司	325.43	4,642.13
中山市京创科技开发公司	114.79	5,999.46
北京中关村电子城建设有限公司	272,737.33	411,049.80
北京丰台科技园建设发展有限公司	28,275.27	31,963.87
中关村医疗器械园有限公司	49,742.62	97,571.20
北京中关村微纳能源投资有限公司	78,864.14	152,578.95
北京光谷科技园开发建设有限公司	20,084.28	10,849.43
北京中关村前沿技术产业发展有限公司	39,861.80	91,659.59
合计	1,040,483.16	1,747,068.31

6) 固定资产

发行人固定资产主要由房屋建筑物和机器设备构成。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人固定资产净额分别为 300,587.73 万元、292,136.41 万元、275,540.77 万元和 271,192.79 万元，占总资产的比例分别为 2.27%、2.10%、2.00% 和 1.91%。2019 年末发行人固定资产较 2018 年末减少 8,451.32 万元，降幅为 2.81%；2020 年末发行人固定资产较 2019 年末减少 16,595.64 万元，降幅为 5.68%；2021 年 3 月末发行人固定资产较 2020 年末减少 4,347.98 万元，降幅为 1.58%。

表 4-43：发行人 2018-2020 年末固定资产的构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	---------	---------	---------

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	206,246.66	227,583.60	228,166.09
机器设备	55,178.31	49,337.58	64,598.10
运输设备	2,099.71	1,846.58	1,609.11
电子设备	7,135.81	8,685.08	827.32
办公设备	2,393.36	2,604.28	2,232.84
酒店业家具	55.52	59.42	43.91
其他	2,323.77	1,911.44	2,963.28
小计	275,433.15	292,027.99	300,440.65
固定资产清理	107.62	108.42	147.08
合计	275,540.77	292,136.41	300,587.73

表 4-44：2020 年末发行人固定资产主要房屋产权证的房产清单

单位：万元，平方米

产权单位	账面净值	面积
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	5,212.05	5,931.71
北京兴昌科技发展有限公司	7,738.91	27,263.00
中关村兴业(北京)高科技孵化器股份有限公司	13,845.86	92,781.69
北京海开房地产集团有限责任公司	739.21	948.72
北京中关村软件园发展有限责任公司	31,345.22	54,079.95
北京实创高科技发展有限责任公司	6,612.79	16,283.32
北京实创房地产开发有限责任公司	1695.01	4561.68
北京实创酒店管理有限公司	2,503.30	20,000.00
北京实创能源管理有限公司	4,823.88	11,748.00
北京光谷科技园开发建设有限公司	30,835.35	33,589.51
中关村医疗器械园有限公司	2,547.46	3,369.86
北京市工业设计研究院有限公司	11,836.91	22,681.87
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	3,573.79	0.00
北京中关村电子城建设有限公司	1,809.12	0.00
北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	749.56	1,063.82

产权单位	账面净值	面积
北京金桥科技产业基地开发有限公司	2,749.49	1,300.00
北京丰台科技园建设发展有限公司	45,681.30	0.00
西藏神州瑞霖环保科技股份有限公司成都分公司	555.06	356.75
西藏神州瑞霖环保科技股份有限公司	120.17	178.73
北京中关村国际孵化器有限公司	3,374.29	13,230.95
北京中关村国际孵化器有限公司	3,309.35	8,397.60
合计	181,658.08	317,767.16

7) 在建工程

发行人在建工程主要包括 G7 交通疏堵与环境整治工程、永丰产业基地(新)城市次干路道路工程和中科院北京纳米能源与系统研究所等在建项目。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人在建工程分别为 227,105.51 万元、293,534.88 万元、196,047.18 万元和 204,582.77 万元，占总资产的比例分别为 1.72%、2.11%、1.42%和 1.44%。2019 年末发行人在建工程较 2018 年末增加 66,429.38 万元，增幅为 29.25%，主要系中科院北京纳米能源与系统研究所项目、医疗器械园二期房产开发和研究院二期等在建工程增加所致；2020 年末发行人在建工程较 2019 年末减少 97,487.7 万元，降幅为 33.21%，主要系在建工程完工转入投资性房地产及怀柔科学城公司不再纳入合并范围所致；2021 年 3 月末发行人在建工程较 2020 年末增加 8,535.59 万元，增幅为 4.35%。

表 4-45：2020 年末发行人在建工程明细

单位：万元

所属公司	项目	账面余额	减值准备	账面价值
实创总公司	G7 交通疏堵与环境整治工程	98,251.68	-	98,251.68
实创总公司	永丰产业基地（新）城市次干路道路工程	48,398.25	-	48,398.25
实创总公司	海北地区供热系统应急抢险中心项目	6,038.67	-	6,038.67
实创总公司	上地泵房改造工程	1,123.51	-	1,123.51
实创总公司	上地供热厂热力中心	858.56	-	858.56
实创总公司	上地生活区老旧管网改造换热站改造工程	526.84	-	526.84

所属公司	项目	账面余额	减值准备	账面价值
实创总公司	经服通道工程	448.26	-	448.26
医疗器械园	二期房产开发	32,122.38	-	32,122.38
软件园公司	康体中心	1,336.38	-	1,336.38
软件园公司	其他零星工程	954.29	-	954.29
软件园公司	互创中心大堂及五层公共区升级改造	528.91	-	528.91
丰科建公司	智慧园区	1,041.30	-	1,041.30
兴昌公司	创业园园区改造工程	530.44	-	530.44
光谷公司	枢密院 5 号楼装修	616.38	-	616.38
至臻环保	首钢长治钢铁有限公司烟道灰资源化项目	518.90	-	518.90
海开公司	海开大厦装修改造	535.41	-	535.41
——	其他零星工程	2,217.01	-	2,217.01
合计	—	196,047.17	0.00	196,047.17

8) 无形资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人无形资产分别为 100,387.08 万元、118,846.93 万元、96,274.68 万元和 95,862.90 万元，占总资产的比例分别为 0.76%、0.86%、0.70%和 0.68%。2019 年末发行人无形资产较 2018 年末增加 18,459.86 万元，增幅为 18.39%，主要系非同一控制下合并工业设计院公司带入土地使用权所致；2020 年末发行人无形资产较 2019 年末减少 22,572.25 万元，降幅为 18.99%；2021 年 3 月末发行人无形资产较 2020 年末减少 411.78 万元，降幅为 0.43%。

表 4-46：2019 年末以及 2020 年末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
软件	8,251.43	5,778.61
土地使用权	37,311.38	63,664.15
房屋使用权	48,130.64	49,176.96
非专利技术	197.96	227.22

专有技术	2,383.27	0.00
账面价值合计	96,274.68	118,846.93

表 4-47：2020 年末发行人主要土地使用权证的清单表

单位：万元，平方米

产权单位	账面净值	土地面积
北京兴昌高科技发展有限公司	2,751.32	15496.31
北京龙兴生物科技有限责任公司	264.47	19943.05
昌黎县黄金海岸海开旅游度假有限公司	1,529.48	15046.1
北京中关村软件园发展有限责任公司	1,870.62	28716.7
北京实创高科技发展有限责任公司	1317.71	44003.1
北京实创酒店管理有限公司	599.32	85248
北京实创科技产业发展有限责任公司	16.74	8190
北京光谷科技园开发建设有限公司	10,319.88	335183.68
中关村医疗器械园有限公司	267.40	104438.52
北京市工业设计研究院有限公司	18,325.95	3717.25
合计	37,262.89	659,982.71

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收票据、买入返售金融资产、持有待售资产、发放贷款和垫款、长期待摊费用、其他非流动资产等金额及占比较小，对总资产波动影响有限。

2、负债结构分析

报告期内各期末，公司的负债结构如下表所示：

表 4-48：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末负债结构

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	4,652,996.25	47.13	4,400,593.13	46.21	4,528,757.42	46.29	3,971,517.33	42.54
非流动负债	5,220,002.13	52.87	5,121,823.68	53.79	5,254,364.34	53.71	5,363,638.41	57.46

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债合计	9,872,998.37	100.00	9,522,416.81	100.00	9,783,121.75	100.00	9,335,155.74	100.00

近年来，随着发行人生产经营规模的不断扩大，发行人的总资产规模不断增长的同时，总负债规模也随之增长。2018-2020年末及2021年3月末，发行人总负债规模分别为9,335,155.74万元、9,783,121.75万元、9,522,416.81万元和9,872,998.37万元。2019年末发行人总负债较2018年末增加447,966.01万元，增幅4.80%，主要系其他应付款增加所致；2020年末发行人总负债较2019年末减少260,704.94万元，降幅2.66%，主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债减少所致；2021年3月末发行人总负债较2020年末增加350,581.56万元，增幅3.68%。

(1) 流动负债结构分析

报告期内各期末，公司的流动负债结构如下表所示：

表 4-49：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末流动负债明细表

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	131,079.96	2.82	120,978.96	2.75	127,562.32	2.82	144,400.86	3.64
应付票据	56,547.16	1.22	73,864.62	1.68	10,832.20	0.24	13,728.87	0.35
应付账款	279,164.81	6.00	320,288.12	7.28	376,221.79	8.31	343,241.34	8.64
预收款项	234,241.06	5.03	859,185.78	19.52	401,189.89	8.86	447,544.12	11.27
合同负债	761,285.92	16.36	155.9	0.00	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	157,919.75	3.39	162,139.75	3.68	105,480.00	2.33	119,860.00	3.02
应付职工薪酬	22,035.10	0.47	38,644.49	0.88	34,136.83	0.75	28,796.31	0.73
应交税费	58,298.03	1.25	91,791.39	2.09	107,188.38	2.37	121,725.76	3.06
其他应付款	1,746,747.78	37.54	1,581,515.04	35.94	2,044,282.10	45.14	1,437,344.21	36.19
应付分保账款	636.14	0.01	449.81	0.01	324.7	0.01	351.66	0.01

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付手续费及佣金	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,043,796.96	22.43	1,090,916.56	24.79	1,286,764.41	28.41	1,262,080.30	31.78
其他流动负债	161,243.57	3.47	60,662.70	1.38	34,774.81	0.77	52,443.88	1.32
流动负债合计	4,652,996.25	100.00	4,400,593.13	100.00	4,528,757.42	100.00	3,971,517.33	100.00

流动负债主要以其他应付款、一年内到期的非流动负债、预收账款、应付账款为主。2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动负债分别为3,971,517.33万元、4,528,757.42万元、4,400,593.13万元和4,652,996.25万元，占总负债的比例分别为42.54%、46.29%、46.21%和47.13%。

1) 短期借款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人短期借款分别为144,400.86万元、127,562.32万元、120,978.96万元和131,079.96万元，占总负债的比例分别为1.55%、1.30%、1.27%和1.33%。2019年末发行人短期借款较2018年末减少16,838.54万元，降幅11.66%；2020年末发行人短期借款较2019年末减少6,583.36万元，降幅5.16%；2021年3月末发行人短期借款较2020年末增加10,101.00万元，增幅8.35%。

表 4-50：公司 2018-2020 年末短期借款明细

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	50,837.46	32,276.00	12,000.00
保证借款	-	31,792.90	500.00
信用借款	70,141.50	63,493.43	131,900.86
合计	120,978.96	127,562.32	144,400.86

2) 应付账款

公司的应付账款主要为应付工程款及拆迁补偿款。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付账款分别为 343,241.34 万元、376,221.79 万元、320,288.12 万元和 279,164.81 万元，占总负债的比例分别为 3.68%、3.85%、3.36% 和 2.83%。2019 年末发行人应付账款较 2018 年末增加了 32,980.44 万元，增幅为 9.61%；2020 年末发行人应付账款较 2019 年末减少了 55,933.67 万元，降幅为 14.87%；2021 年 3 月末发行人应付账款较 2020 年末减少了 41,123.31 万元，降幅为 12.84%，报告期内发行人应付账款总体呈减少趋势。

表 4-51：2018-2020 年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年，下同）	95,406.37	180,996.27	164,322.84
1-2 年	91,399.67	87,348.91	80,008.50
2-3 年	47,693.37	41,427.69	43,121.99
3 年以上	85,788.71	66,448.92	55,788.01
合计	320,288.12	376,221.79	343,241.34

3) 预收款项

发行人预收款项系公司预收土地价款及售房预收款。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预收账款分别为 447,544.12 万元、401,189.89 万元、859,185.78 万元和 234,241.06 万元，占总负债的比例分别为 4.79%、4.10%、9.02% 和 2.37%。2019 年末发行人预收账款较 2018 年末减少 46,354.24 万元，降幅为 10.36%；2020 年末发行人预收账款较 2019 年末增加 457,995.89 万元，增幅为 114.16%，主要系金桥公司预收项目开发建设款所致；2021 年 3 月末发行人预收款项较 2020 年末减少 624,944.72 万元，降幅 72.74%，主要系部分预收款计入合同负债所致。

表 4-52：2018-2020 年末发行人预收款项账龄情况

单位：万元

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	536,894.65	79,222.84	51,555.83

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以上	322,291.14	321,967.05	395,988.29
合计	859,185.78	401,189.89	447,544.12

4) 其他应付款

发行人其他应付款主要系公司往来欠款及专项借款等。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末,发行人其他应付款分别为 1,437,344.21 万元、2,044,282.10 万元、1,581,515.04 万元和 1,746,747.78 万元,占总负债的比例分别为 15.40%、20.90%、16.61%和 17.69%。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末增加 606,937.89 万元,增幅为 42.23%,主要系发行人资金拆借及往来款项增加所致;2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末减少 462,767.06 万元,降幅为 22.64%;2021 年 3 月末发行人其他应付款较 2020 年末增加 165,232.74 万元,增幅 10.45%。

表 4-53: 2018-2020 年末发行人其他应付款明细

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证金及押金	492,638.61	66,598.85	82,933.97
资金拆借及往来款项	845,077.71	1,473,392.23	910,493.07
预提土地增值税等费用	1,809.25	1,736.13	18,713.44
拆迁预缴款项	40,139.24	131,706.66	135,461.81
代收款项	28,852.91	59,899.77	31,303.42
其他款项	81,946.62	92,889.15	83,694.49
认缴出资款	11,982.40	11,765.00	-
诚意金	-	110,757.98	107,089.90
其他应付款小计	1,502,446.74	1,948,745.77	1,369,690.09
应付利息	77,468.31	71,546.18	65,879.59
应付股利	1,599.98	23,990.14	1,774.53
合计	1,581,515.04	2,044,282.10	1,437,344.21

表 4-54: 截至 2020 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位: 万元

单位名称	年末余额
北京市昌平区财政局	90,599.83
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	69,290.34
北京市朝阳区财政局	57,000.00
北京国家环保产业园区管理委员会	49,300.81
中关村科技园区管理委员会	47,235.77
北京昌平科技园发展有限公司	43,633.05
兴昌佳苑回迁楼-购房定金	30,104.74
北京铭嘉房地产开发有限公司	20,703.14
镇财政科	16,211.11
北京正宏置业集团有限公司	10,000.00
北京海融达投资建设有限公司	10,000.00
北京市朝阳区来广营农工商实业总公司	4,357.26
欧银亨泰（北京）置业有限公司	4,000.00
北方华创科技集团股份有限公司	3,000.00
北京中关村生命科学园产业发展基金（有限合伙）	3,000.00
北京兆恒房地产开发有限公司	3,000.00
北京市土地整理储备中心海淀区分中心	2,858.46
北京市海淀区财政局	2,620.00
东区拆迁安置房房款	2,111.67
北扩项目-贴息	1,950.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	1,937.69
海淀区职工住宅合作社	1,923.50
完美世界股份有限公司	1,696.57
北京万洁天元医疗器械股份有限公司	1,628.11
北京恒福思特科技发展有限责任公司	1,572.75
北京泰中力置业有限公司	1,516.02
北京晨创孵化器建设有限公司	1,500.00
江苏骠马智能装备股份有限公司	1,262.00

单位名称	年末余额
11 万电站政府、物流付工程款	1,000.00
北京达佳互联信息技术有限公司	984.50
度小满科技（北京）有限公司	926.45
中国铁路通信信号股份有限公司	822.14
北京丰科新元科技有限公司	677.05
工业区管委会	621.21
北京诺升置业有限公司	616.01
北京富丰高科技发展总公司	599.01
合计	490,259.18

5) 一年内到期非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,262,080.30 万元、1,286,764.41 万元、1,090,916.56 万元和 1,043,796.96 万元，占总负债的比例分别为 13.52%、13.15%、11.46% 和 10.57%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 24,684.11 万元，增幅 1.96%；2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 195,847.85 万元，降幅 15.22%；2021 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 47,119.60 万元，降幅 4.32%。

表 4-55：2018-2020 年末发行人一年内到期非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	653,450.72	747,810.59	1,055,865.30
一年内到期的应付债券	399,229.06	72,086.67	116,192.44
一年内到期的长期应付款	38,211.72	466,843.29	90,000.00
一年内到期的租赁负债	25.06	23.87	22.56
合计	1,090,916.56	1,286,764.41	1,262,080.30

6) 其他流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他流动负债分别为 52,443.88 万元、34,774.81 万元、60,662.70 万元和 161,243.57 万元，占总负债的比例分别为 0.56%、0.36%、0.64% 和 1.63%。2019 年末发行人其他流动负债较 2018 年末减少 17,669.07 万元，降幅为 33.69%，主要系短期融资债券兑付所致；2020 年末发行人其他流动负债较 2019 年末增加 25,887.89 万元，增幅为 74.44%，主要系计提土地增值税增加所致；2021 年 3 月末发行人其他流动负债较 2020 年末增加 100,580.87 万元，增幅 165.80%，主要系新增超短期融资债券所致。

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付票据、卖出回购金融资产款、应付职工薪酬、应付分保账款等金额及占比较小，对总负债波动的影响有限。

(2) 非流动负债结构分析

表 4-56：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末非流动负债结构

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,567,332.76	49.18	2,652,147.90	51.78	3,379,034.44	64.31	3,485,083.89	64.98
应付债券	537,373.34	10.29	450,223.92	8.79	522,631.19	9.95	395,008.83	7.36
租赁负债	74,579.45	1.43	22.41	0.00	4.65	0.00	20.34	0.00
长期应付款	1,819,527.93	34.86	1,823,705.19	35.61	1,098,842.05	20.91	1,205,266.34	22.47
长期应付职工薪酬	-	-	3.86	0.00	18.36	0.00	85.66	0.00
预计负债	-	-	9.7	0.00	35.38	0.00	136.67	0.00
递延收益	36,994.27	0.71	25,296.93	0.49	89,961.53	1.71	99,261.32	1.85
递延所得税负债	77,758.51	1.49	62,537.13	1.22	42,322.03	0.81	14,223.03	0.27
其他非流动负债	106,435.87	2.04	107,876.63	2.11	121,514.69	2.31	164,552.33	3.07
非流动负债合计	5,220,002.13	100.00	5,121,823.68	100.00	5,254,364.34	100.00	5,363,638.41	100.00

发行人的非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 5,363,638.41 万元、5,254,364.34 万元、5,121,823.68 万元和 5,220,002.13 万元，占总负债比例分别为 57.46%、53.71%、53.79% 和 52.87%。2019 年末发行人非流动负债余额较 2018 年末减少

109,274.07 万元，降幅 2.04%；2020 年末发行人非流动负债余额较 2019 年末减少 132,540.66 万元，降幅 2.52%；2021 年 3 月末发行人非流动负债余额较 2020 年末增加 98,178.45 万元，增幅 1.92%，报告期内发行人非流动负债较为平稳。

1) 长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期借款分别为 3,485,083.89 万元、3,379,034.44 万元、2,652,147.90 万元和 2,567,332.76 万元，占总负债的比例分别为 37.33%、34.54%、27.85%和 26.00%。2019 年末发行人长期借款较 2018 年末减少 106,049.45 万元，降幅 3.04%；2020 年末发行人长期借款较 2019 年末减少 726,886.54 万元，降幅 21.51%；2021 年 3 月末发行人长期借款较 2020 年末减少 84,815.14 万元，降幅 3.20%，发行人长期借款余额呈减少趋势。

表 4-57：公司 2018-2020 年末长期借款分类

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	23,987.33	41,816.09	222,941.86
抵押借款	453,392.10	556,644.80	520,939.00
保证借款	1,844,649.00	2,045,780.83	1,446,851.90
信用借款	330,119.47	734,792.72	1,294,351.13
合计	2,652,147.90	3,379,034.44	3,485,083.89

2) 应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付债券分别为 395,008.83 万元、522,631.19 万元、450,223.92 万元和 537,373.34 万元，占总负债的比例分别为 4.23%、5.34%、4.73%和 5.44%。2019 年末发行人应付债券较 2018 年末增加 127,622.37 万元，增幅为 32.31%，主要系 19 中电 ABN001 和中关村科技租赁 4 期资产支持专项计划余额增加所致；2020 年末发行人应付债券较 2019 年末减少 72,407.27 万元，降幅为 13.85%；2021 年 3 月末发行人应付债券较 2020 年末增加 87,149.42 万元，增幅 19.36 %。

表 4-58：发行人 2019-2020 年末应付债券余额情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
美元公募债券	197,124.02	-
19 中电 ABN001	103,306.21	106,643.75
20 实创 02	49,509.09	-
中关村科技租赁 5 期资产支持专项计划	43,720.43	-
20 实创债	34,727.38	-
15 中关村债	21,836.79	43,733.71
16 中关村公司债一期	-	199,761.58
16 中关村公司债二期	-	114,753.79
天风-中关村科技租赁 4 期资产支持专项计划	-	57,738.36
合计	450,223.92	522,631.19

3) 长期应付款

公司的长期应付款科目包括长期应付款项和专项应付款，其中长期应付款项主要为公司向各区的国有资本经营管理中心的借款，专项应付款主要为公司的开发项目专项资金及公司集团本部代持政府投资资金。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期应付款科目金额（包括长期应付款项和专项应付款）分别为 1,205,266.34 万元、1,098,842.05 万元、1,823,705.19 万元和 1,819,527.93 万元，占总负债的比例分别为 12.91%、11.23%、19.15%和 18.43%。2019 年末发行人长期应付款较 2018 年末减少 106,424.29 万元，降幅 8.83%；2020 年末发行人长期应付款较 2019 年末增加 724,863.14 万元，增幅 65.97%，主要系实创总公司收到财政拨款所致；2021 年 3 月末发行人长期应付款较 2020 年末减少 4,177.26 万元，降幅 0.23%，变化不大。

表 4-59：发行人 2018-2020 年末长期应付款情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款项	361,411.48	288,897.99	503,717.30
专项应付款	1,462,293.72	809,944.06	701,549.04

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合计	1,823,705.19	1,098,842.05	1,205,266.34

表 4-60：发行人 2020 年末长期应付款前五名明细

单位：万元

序号	项目	2020 年末余额
1	交通干路工程款	60,204.40
2	北京未来科学城发展集团有限公司	53,657.69
3	首创置业股份有限公司	41,508.00
4	平安国际融资租赁（天津）有限公司	30,000.00
5	招银金融租赁有限公司	27,000.00
合计		212,370.09

表 4-61：发行人 2020 年末专项应付款前五名明细

单位：万元

序号	项目	2020 年末余额
1	北京市海淀区财政局	906,900.00
2	化庄棚改项目	189,056.23
3	G7 交通疏堵整治工程	76,107.82
4	枢密院厂房回购	66,106.09
5	北部办	50,600.00
合计		1,288,770.14

根据《中关村发展集团代持市重大项目统筹资金股权投资业务财务会计管理办法（暂行）》，公司收到代持资金，借记“银行存款-专项存款”，贷记“代理业务负债（专项应付款）”；公司向被投资企业拨付代持资金，借记“代理业务资产-成本（其他非流动资产）”，贷记“银行存款-专项存款”。当公司完成代持投资，收回投资资金及收益后，公司将代持政府投资资金归还于政府，相应的资产负债科目将被对应冲销。

4) 其他非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他非流动负债分别为 164,552.33 万元、121,514.69 万元、107,876.63 万元和 106,435.87 万元，占总负债的比例分别为 1.76%、1.24%、1.13% 和 1.08%。2019 年末发行人其他非流动负债较 2018 年末减少 43,037.64 万元，降幅 26.15%，主要系担保赔偿准备金降低所致；2020 年末发行人其他非流动负债较 2019 年末减少 13,638.06 万元，降幅 11.22%；2021 年 3 月末发行人其他非流动负债较 2020 年末减少 1,440.76 万元，降幅 1.34%。

表 4-62：2019-2020 年末发行人其他非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
担保赔偿准备	64,979.60	87,140.64
未到期责任准备金	23,932.17	25,798.20
合同负债重分类	386.13	0.00
摩托紫竹院办公楼投资返还款	916.95	916.95
雨水收集利用	140.94	140.94
电子城西区标识	40.23	40.23
开元成化合伙其他投资者权益 (注 1)	8,794.98	195.14
保证金折现	8,685.63	7,278.43
房租递延收入	0.00	4.17
合计	107,876.63	121,514.69

注 1：截止 2020 年 12 月 31 日，本公司之下属公司开元弘道创业投资中心年末累计少数股东权益 87,949,828.04 元，作为“其他非流动负债”列示，本年度实现的归属于少数股东的损益 19,118,894.66 元，作为费用列示。

3、所有者权益结构分析

表 4-63：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末所有者权益结构

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	2,214,964.52	51.19	2,214,964.52	51.77	2,214,964.52	53.90	2,214,964.52	57.11
其他权益工具	399,813.21	9.24	399,813.21	9.34	399,813.21	9.73	399,813.21	10.31
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	399,813.21	9.24	399,813.21	9.34	399,813.21	9.73	399,813.21	10.31
资本公积	264,933.30	6.12	264,968.67	6.19	264,044.77	6.43	232,804.66	6.00
其他综合收益	14,404.27	0.33	184,253.81	4.31	105,698.87	2.57	13,386.86	0.35
专项储备	135.34	0.00	135.88	0.00	137.63	0.00	158.75	0.00
盈余公积	21,567.03	0.50	20,691.19	0.48	16,503.36	0.40	12,476.22	0.32
一般风险准备	13,088.12	0.30	13,039.14	0.30	4,404.93	0.11	2,865.76	0.07
未分配利润	658,168.10	15.21	438,254.90	10.24	376,478.02	9.16	404,003.28	10.42
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	3,587,073.89	82.89	3,536,121.31	82.65	3,382,045.31	82.30	3,280,473.26	84.58
少数股东权益	740,289.75	17.11	742,450.35	17.35	727,381.86	17.70	597,919.98	15.42
所有者权益(或股东权益)合计	4,327,363.64	100.00	4,278,571.65	100.00	4,109,427.17	100.00	3,878,393.25	100.00

2018-2020年末及2021年3月末，发行人股东权益合计分别为3,878,393.25万元、4,109,427.17万元、4,278,571.65万元和4,327,363.64万元，占总资产比重为29.35%、29.58%、31.00%和30.47%。2019年末发行人所有者权益合计较2018年末增加231,033.92万元，增幅5.96%；2020年末发行人所有者权益合计较2019年末增加169,144.48万元，增幅4.12%；2021年3月末发行人所有者权益合计较2020年末增加48,791.99万元，增幅1.14%。发行人所有者权益呈不断增长的趋势。公司所有者权益主要由股本、资本公积、未分配利润构成。

(1) 股本

2018-2020年末及2021年3月末，发行人股本分别为2,214,964.52万元、2,214,964.52万元、2,214,964.52万元和2,214,964.52万元，占股东权益总额比重分别为57.11%、53.90%、51.77%和51.19%。2014年8月28日，本公司召开2014年第一次临时股东大会，根据其决议和修改后的章程规定，本公司申请增加注册

资本人民币 5,026,086,957.00 元，由北京中关村发展投资中心于 2015 年 12 月 31 日前分两次缴足。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。2015 年，发行人收到北京中关村发展投资中心缴纳第二期入资款合计人民币 1,900,000,000.00 元，折合股本 1,652,173,913.00 元，溢价 247,826,087.00 元计入资本公积。2015 年 4 月 29 日，本公司召开 2014 年度股东大会，根据其决议和修改后的公司章程规定，将股东中关村高科技产业促进中心的出资额无偿划转至北京中关村发展投资中心，包括股本无偿划转 2,123,230,949.00 元，资本溢价无偿划转 86,161,547.10 元。此次变更后，股东北京中关村发展投资中心持股比例为 41.05%，中关村高科技产业促进中心不再持有本公司股份。2017 年末较 2016 年末股本增加 304,406.35 万元系北京中关村发展投资中心向公司增资 304,406.35 万元所致。

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，发行价格 1.2 元/股，其中 112,991,666.67 元计入股本，22,598,333.33 元计入资本公积。本次增资后，本公司实收资本由 2,036,998.69 万元变更为 2,048,297.85 万元，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，发行价格 1.2 元/股，其中 1,666,666,666.67 元计入股本，333,333,333.33 元计入资本公积。本次增资后，本公司实收资本由 2,048,297.85 万元变更为 2,214,964.52 万元，股东北京中关村发展投资中心对本公司的认缴持股比例 55.39%。

(2) 资本公积

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资本公积分别为 232,804.66 万元、264,044.77 万元、264,968.67 万元和 264,933.30 万元，占股东权益总额比重分别为 6.00%、6.43%、6.19%和 6.12%，金额呈稳定的趋势。

表 4-64：2018-2020 年末资本公积明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本溢价	235,645.36	234,721.46	216,186.68
其他资本公积	29,323.30	29,323.30	16,617.98
合计	264,968.67	264,044.77	232,804.66

(3) 未分配利润

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 404,003.28 万元、376,478.02 万元、438,254.90 万元和 658,168.10 万元，占股东权益总额比重分别为 10.42%、9.16%、10.24%和 15.21%。报告期内金额及占比均呈波动趋势，主要由于发行人净利润转入和分配现金股利导致，2018-2020 年发行人归属于母公司所有者的净利润转入分别为 8.26 亿元、6.02 亿元和 9.78 亿元，表明发行人良好的盈利能力。

4、现金流量分析

表 4-65：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	362,793.71	3,286,705.52	2,318,198.66	1,921,106.80
经营活动现金流出小计	689,460.57	2,936,114.99	2,550,747.59	2,223,352.78
经营活动产生的现金流量净额	-326,666.86	350,590.53	-232,548.93	-302,245.98
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	141,454.97	1,469,389.09	1,800,129.54	2,202,042.78

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	218,398.89	1,815,280.47	1,774,861.84	2,279,205.38
投资活动产生的现金流量净额	-76,943.92	-345,891.38	25,267.70	-77,162.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	622,611.67	29,290,353.55	28,382,821.36	28,484,842.76
筹资活动现金流出小计	486,976.19	29,501,196.31	28,318,204.65	27,637,918.73
筹资活动产生的现金流量净额	135,635.48	-210,842.76	64,616.71	846,924.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	206.91	-5,419.10	75.72	129.61
五、现金及现金等价物净增加额	-267,768.39	-211,562.71	-142,588.80	467,645.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,133,313.36	2,344,876.08	2,487,464.88	2,071,430.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,865,544.98	2,133,313.36	2,344,876.08	2,539,075.45

(1) 经营活动产生的现金流量分析

从经营活动产生的现金流量看，2018-2020年及2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-302,245.98万元、-232,548.93万元、350,590.53万元和-326,666.86万元。其中经营活动现金流入分别为1,921,106.80万元、2,318,198.66万元、3,286,705.52万元和362,793.71万元；经营活动现金流出分别为2,223,352.78万元、2,550,747.59万元、2,936,114.99万元和689,460.57万元。

2018年经营活动现金流量净额为负，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较前年有所下降所致，其主要原因为发行人主营业务中科技园区开发及建设业务前期资金投入及拆迁建设成本支出较大，待项目开发建设成熟后才可逐步实现现金回流；2019年经营活动现金流量净额为负，主要系支付其他与经营活动有关的现金流出增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

从投资产生的现金流量看，2018-2020年及2021年1-3月，发行人投资性现金净流量净额分别为-77,162.60万元、25,267.70万元、-345,891.38万元和-76,943.92万元。其中投资活动现金流入分别为2,202,042.78万元、1,800,129.54万元、1,469,389.09万元和141,454.97万元；投资活动现金流出分别为2,279,205.38

万元、1,774,861.84 万元、1,815,280.47 万元和 218,398.89 万元。2018 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系支付其他与投资活动有关的现金增加所致；2019 年投资活动产生的现金流量有所改善；2020 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系投资支付的现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

从筹资产生的现金流量看，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 846,924.03 万元、64,616.71 万元、-210,842.76 和 135,635.48 万元。其中筹资活动现金流入分别为 28,484,842.76 万元、28,382,821.36 万元、29,290,353.55 万元和 622,611.67 万元；筹资活动现金流出分别为 27,637,918.73 万元、28,318,204.65 万元、29,501,196.31 万元和 486,976.19 万元。筹资活动现金支出主要是偿还债务和支付一定的股利及银行利息。2019 年发行人筹资活动现金流量净额较 2018 年大幅减少，主要系发行人及其子公司吸收借款及公开市场融资工具之资金减少所致；2020 年发行人筹资活动现金流量净额为负，主要系支付其他于筹资活动有关的现金增加所致。报告期内，公司适当利用财务杠杆、支撑公司快速发展，通过发行债券使得筹资活动现金流入稳定在理想水平。报告期内，公司具备良好的融资能力。

5、偿债能力分析

(1) 偿债指标的分析

表 4-66: 近三年及一期发行人偿债财务指标

单位：倍，%

财务指标	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	2.04	2.10	2.28	2.49
速动比率	0.88	0.96	0.90	1.04
EBITDA 利息保障倍数	-	1.27	0.80	1.79
资产负债率	69.53	69.00	70.42	70.65

从短期偿债能力指标来看，发行人近三年及一期的流动比率分别为 2.49、2.28、2.10 和 2.04，维持在较高的稳定区间；发行人近三年及一期速动比率分别

为 1.04、0.90、0.96 和 0.88，从整体来看，发行人的流动性处于合理水平。报告期内流动比率和速动比率略有下降，但维持在较理想水平，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有余额。发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

从长期偿债能力指标来看，发行人近三年及一期的资产负债率分别为 70.65%、70.42%、69.00% 和 69.53%，虽然发行人的资产负债率较高，但维持在稳定、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。另外，发行人近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.79、0.80 和 1.27，呈现波动趋势，2019 年发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，主要系资本化利息支出大幅增加所致。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。报告期内发行人经营活动产生的现金流入表现强劲，良好的经营业绩也充分保障了发行人的偿债能力。

表 4-67：近三年及一期发行人母公司偿债财务指标

单位：倍，%

财务指标	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.22	1.16	3.18	1.31
速动比率	1.22	1.16	3.18	1.31
资产负债率（%）	26.95	22.33	20.81	30.81

整体而言，母公司流动比率、速动比率较高，流动资产对短期债务覆盖程度较好，短期偿债能力较强。母公司整体盈利情况对利息覆盖倍数较高、资产负债水平较低、债务结构较好，长期偿债压力较小。

（3）偿债资金来源及安排

1) 经营业绩不断增长为还款提供保障

按照合并报表口径，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人实现营业总收入分别 1,386,362.21 万元、1,017,261.80 万元、1,213,150.27 万元和 120,699.44 万元，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人实现净利润分别为 128,411.43 万元、65,971.76 万元、102,016.68 万元和 7,102.79 万元，发行人经营业绩稳定，盈利能力较强，为本期债券的偿付提供了较好保障。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,921,106.80 万元、2,318,198.66 万元、3,286,705.52 万元和 362,793.71 万元，经营活动产生的现金流入整体呈现稳定增长趋势，发行人经营性现金流保持较为充裕的水平。

未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

2) 资产变现能力

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 3 月末，发行人流动资产余额为 9,514,157.08 元，其中货币资金 1,980,807.74 万元。在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

3) 较强的融资能力能够为本期债券偿还提供支持

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2020 年末，发行人在多家银行获得的授信总额度为 914.79 亿元，其中已使用授信额度为 338.92 亿元，尚余授信额度 575.87 亿元。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过融资筹措本期债券还本付息所需资金。

6、盈利能力分析

报告期各期，公司利润表主要项目情况如下：

表 4-68：公司近三年及一期利润表主要项目

单位：万元，%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	119,572.42	1,206,722.83	1,011,501.47	1,379,960.87
营业成本	74,895.80	891,525.10	663,980.64	950,210.75
投资收益	33,484.93	161,151.34	48,736.72	30,139.18
营业利润	16,210.53	168,997.76	100,497.36	184,891.59
利润总额	16,701.30	171,495.77	103,861.98	191,630.18
净利润	7,102.79	102,016.68	65,971.76	128,411.43
归属于母公司股东的净利润	7,609.10	97,758.91	60,194.23	82,625.60
净资产	4,327,363.64	4,278,571.65	4,109,427.17	3,878,393.25
归属于母公司股东的净资产	3,587,073.89	3,536,121.31	3,382,045.31	3,280,473.26
净资产收益率	0.17	2.43	1.65	3.65
总资产报酬率	1.26	1.82	1.19	1.91

发行人近三年及一期的营业收入分别为 1,379,960.87 万元、1,011,501.47 万元、1,206,722.83 万元和 119,572.42 万元；发行人近三年及一期的营业成本分别为 950,210.75 万元、663,980.64 万元、891,525.10 万元和 74,895.80 万元；报告期内营业收入和营业成本整体呈不断增长趋势，营业毛利率保持相对平稳。

在利润指标方面，发行人近三年及一期的净利润分别为 128,411.43 万元、65,971.76 万元、102,016.68 万元和 7,102.79 万元；归属于母公司的净利润分别是 82,625.60 万元、60,194.23 万元、97,758.91 万元和 7,609.10 万元。发行人近三年净资产收益率分别为 3.65%、1.65%和 2.43%；总资产报酬率分别为 1.91%、1.19%和 1.82%，盈利状况基本保持稳定。

总体而言，发行人主营业务利润水平较高，业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐提升，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

从收入构成来看，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现主营业务收入 1,333,475.57 万元、991,177.67 万元、1,183,044.42 万元和 120,699.44 万元。发行人报告期的营业收入构成如下表：

表 4-69：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	0.00	0.00	358,806.65	30.33	315,651.58	31.85	373,046.75	27.98
租赁与物业	41,705.69	34.55	235,587.29	19.91	211,975.69	21.39	177,682.48	13.32
科技金融	7,713.71	6.39	63,882.93	5.40	68,657.69	6.93	78,905.05	5.92
房产销售	1,978.26	1.64	216,729.06	18.32	222,952.66	22.49	636,424.98	47.73
其他	69,301.78	57.42	308,038.49	26.04	171,940.05	17.35	67,416.30	5.06
合计	120,699.44	100.00	1,183,044.42	100.00	991,177.67	100.00	1,333,475.57	100.00

2018-2020年及2021年1-3月，发行人主营业务成本分别为937,925.14万元、657,524.72万元、885,861.45万元和74,895.80万元。

表 4-70：发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发	0.00	0.00	364,965.02	41.20	293,738.77	44.67	354,455.26	37.79
租赁与物业	24,655.85	32.92	149,311.44	16.85	118,539.22	18.03	92,955.57	9.91
科技金融	270.14	0.36	-9,619.43	-1.09	-28,411.84	-4.32	44,558.45	4.75
房产销售	1,370.66	1.83	131,402.18	14.83	152,072.07	23.13	386,948.17	41.26
其他	48,599.16	64.89	249,802.24	28.20	121,586.50	18.49	59,007.69	6.29
合计	74,895.80	100.00	885,861.45	100.00	657,524.72	100.00	937,925.14	100.00

发行人的园区开发业务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，是发行人的收入主要来源。

租赁与物业板块及科技金融板块近三年营业收入及占主营业务收入比重较为稳定。

房地产板块的营业收入虽占比较大,但涉及该板块的收入主要为发行人在科技园区开发及建设过程中配合园区发展提供的配套服务设施,并非公司业务发展的重点。

发行人其他业务板块收入目前规模相对较小,主要是工程施工及园区内提供劳务产生的收入,在公司营业收入总额中占比不大。

7、期间费用分析

表 4-71: 发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月期间费用

单位: 万元, %

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例
销售费用	6,905.20	5.72	41,735.12	3.44	40,950.22	4.03	37,907.20	2.73
管理费用	24,203.41	20.05	116,357.93	9.59	107,947.65	10.61	108,859.76	7.85
研发费用	1,793.72	1.49	7,827.66	0.65	4,170.27	0.41	1,613.68	0.12
财务费用	10,595.40	8.78	37,195.32	3.07	-6,987.53	-0.69	19,562.49	1.41
合计	43,497.73	36.04	203,116.03	16.74	146,080.61	14.36	167,943.13	12.11

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月, 发行人期间费用合计为 167,943.13 万元、146,080.61 万元、203,116.03 万元和 43,497.73 万元, 期间费用率(期间费用合计在当期营业总收入中的占比)分别为 12.11%、14.36%、16.74%和 36.04%。报告期内发行人期间费用率总体呈现波动上升趋势。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月, 发行人销售费用分别为 37,907.20 万元、40,950.22 万元、41,735.12 万元和 6,905.20 万元; 发行人管理费用分别为 108,859.76 万元、107,947.65 万元、116,357.93 万元和 24,203.41 万元。随着发行人业务发展以及合并范围增加, 销售费用和管理费用也基本呈现稳中有升的趋势。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月, 发行人财务费用分别为 19,562.49 万元、-6,987.53 万元、37,195.32 万元和 10,595.40 万元, 近三年及一期发行人的财务费用呈波动趋势。

8、投资收益

2018-2020年及2021年1-3月,发行人实现投资收益分别为30,139.18万元、48,736.72万元、161,151.34万元和33,484.93万元,主要来自长期股权投资的投资收益和资本运营收益。2020年度发行人投资收益与上年同期相比增加了112,414.62万元,主要系处置可供出售金融资产取得的投资收益增加所致。

表 4-72: 发行人 2019 年度和 2020 年度投资收益结构

单位: 万元

产生投资收益的来源	2020 年	2019 年
权益法核算的长期股权投资收益	2,780.45	420.04
处置长期股权投资产生的投资收益	13,798.24	17,049.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,036.08	5.23
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益	3,526.50	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	13,710.14	12,360.91
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	16,474.53	12,136.49
处置可供出售金融资产取得的投资收益	108,448.19	2,124.09
理财收益等	1,377.21	4,640.08
合计	161,151.34	48,736.72

9、营业外收入

2018-2020年及2021年1-3月,发行人实现营业外收入分别为7,506.31万元、5,979.31万元、3,980.57万元和557.88万元。发行人实现营业外收入主要为政府补助,2018-2020年的政府补助分别为5,660.14万元、3,672.64万元和1,379.87万元。

(二) 未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

中关村发展集团作为北京市推动创新发展的市场化配置资源主体平台,多年来围绕北京“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。

目前发行人主营业务主要分为园区开发、租赁与物业、科技金融、房地产、产业投资等业务。发行人近几年营业收入整体呈上升趋势，使得营业利润和净利润水平保持稳定增加的趋势。随着发行人对下属企业进行资源整合，市政府将给予更大的支持，加之北京经济和产业实力保持快速发展的宏观背景下，预计发行人未来利润情况仍将保持长期向好。

六、有息债务分析

（一）有息负债余额

截至 2020 年末，发行人有息债务总额为 4,736,555.36 万元。

表 4-73：截至 2020 年末发行人有息债务情况

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	120,978.96	2.55
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,090,753.54	23.03
其他带息流动负债	266,280.76	5.62
长期借款	2,652,137.26	55.99
应付债券	448,847.65	9.48
其他带息非流动负债	157,557.19	3.33
合计	4,736,555.36	100.00

（二）有息负债担保结构

截至 2020 年末，发行人有息债务的担保结构如下：

表 4-74：2020 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日
----	------------------

	金额	占比
质押借款	349,318.17	7.37
抵押借款	469,086.10	9.90
保证借款	2,404,967.30	50.77
信用借款	1,513,183.80	31.95
合计	4,736,555.36	100.00

（三）有息负债期限结构分析

截至 2020 年末，公司有息负债期限结构如下：

表 4-75：截至 2020 年末发行人有息债务期限结构

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	1,478,013.26	31.20
1 年以上	3,258,542.10	68.80
合计	4,736,555.36	100.00

（四）本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券总额 20 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本期债券募集资金净额为 20 亿元，假设本期债券募集资金用于偿还公司债务（“18 中关 Y1”）。
- 5、假设本期债券在 2021 年 3 月 31 日完成发行并且交割结束。

表 4-76：发行人发行前后资产负债数据

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		
	历史数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	9,514,157.08	9,514,157.08	-
非流动资产合计	4,686,204.93	4,686,204.93	-
资产合计	14,200,362.01	14,200,362.01	-
流动负债合计	4,652,996.25	4,652,996.25	-
非流动负债合计	5,220,002.13	5,220,002.13	-
其中：应付债券	537,373.34	537,373.34	-
负债合计	9,872,998.37	9,872,998.37	-
所有者权益合计	4,327,363.64	4,327,363.64	-
负债及所有者权益合计	14,200,362.01	14,200,362.01	-
资产负债率	69.53%	69.53%	-

七、财产权利限制情况

截至 2020 年末，发行人所有权受到限制资产账面价值合计共 1,253,190.67 万元。

表 4-77：截至 2020 年末发行人资产所有权和使用权受到限制情况

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	121,977.14	专项资金、银行承兑汇票保证金、诉讼冻结、履约保证金、保函保证金等
持有至到期投资	198,875.00	债券质押
存货	114,280.24	抵押借款
投资性房地产	472,696.68	抵押借款
固定资产	7,989.88	抵押借款
长期应收款	303,639.58	证券化质押、保理借款、质押借款
在建工程	33,464.74	抵押借款

项目	年末账面价值	受限原因
无形资产	267.40	抵押借款
总计	1,253,190.67	—

八、对外担保情况

截至 2020 年末，发行人及下属子公司对外担保余额合计 295,050.00 万元，担保比率（对外担保总额/净资产）为 6.82%，担保比率较低，或有负债风险较低。

表 4-78：截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位	担保对象	担保种类	实际担保金额	担保对象现状	是否逾期
发行人母公司	北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	差额补足	105,000.00	正常经营	否
实创总公司	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	贷款担保	155,050.00	正常经营	否
中科金公司	北京中关村小额贷款股份有限公司	贷款担保	35,000.00	正常经营	否
合计	-	-	295,050.00	-	-

注：上表中披露的对外担保情况未包含发行人子公司北京中关村科技融资担保有限公司正常担保业务开展的对外担保。

九、其他事项

（一）资产负债表日后事项

1、发行人于 2021 年 4 月 27 日召开第三届董事会第四次会议，拟通过如下利润分配方案：向全体股东分配现金股利合计人民币 10,000.00 万元。上述利润分配方案尚待本公司股东大会审议通过。

2、除存在上述资产负债表日后披露事项外，发行人无其他重大资产负债表日后事项。

（二）未决诉讼、仲裁情况

1、发行人的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

根据发行人的声明与承诺，经核查，截至募集说明书及摘要签署日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚的情况。

2、发行人全资、控股子公司的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

根据发行人提供的资料及书面确认并经核查，截至募集说明书及摘要签署日，发行人下属企业至臻环保公司存在尚未了结的诉讼、仲裁案件，具体情况如下：

至臻环保公司之子公司云南瑞丽神州瑞霖环保科技有限公司（以下简称云南瑞霖环保）与北汽（瑞丽）汽车有限公司（以下简称北汽瑞丽）污水处理站经营合同纠纷事项：

云南瑞霖环保于 2018 年 11 月 30 日向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，要求北汽瑞丽支付 2018 年度污水处理费 861.36 万元。中国国际经济贸易仲裁委员会受理了本仲裁案。因双方调解未果，2019 年 11 月云南瑞霖环保提交了“撤裁申请书”，同年 12 月中国国际经济贸易仲裁委员会终止本案仲裁程序。

2020 年 1 月，云南瑞霖环保再次向中国国际贸易仲裁委员会提起书面仲裁申请，请求裁决解除《经营合同》，由北汽瑞丽向云南瑞霖环保支付违约赔偿金。截止本募集说明书签署日，中国国际经济贸易仲裁委员会尚未给出仲裁结论。

上述诉讼、仲裁案件不会对公司生产经营构成重大不利影响，不构成本次发行的实质性障碍。

（三）其他需要说明的事项

根据北京市政府的工作安排，发行人拟将持有的由 50 亿元市级财政专项资金对北京怀柔科学城建设发展有限公司出资形成的股权资产无偿划转至怀柔科学城管委会。基于上述事项需要提交发行人存续债券的持有人会议审议，2019 年 11 月 25 日，发行人存续债券“15 中关村债”、“16 中关村 01”、“16 中关村 02”和“18 中关村 Y1”均于指定的信息披露渠道披露了当期债券的《持有人会议通知》及《关于向怀柔科学城管委会无偿划转北京怀柔科学城建设发展有限公司股权资产的议案》。

（1）本次无偿划转股份背景

按照北京市委全面深化改革委员会第七次会议审议通过《关于推进中关村发展集团综合改革的方案》，中关村发展集团将聚焦轻资产、强服务、活机制推进改革转型，有序退出园区土地一级开发，发挥平台优势，专注做好服务运营，打造国际一流的创新生态集成服务商。

发行人子公司北京怀柔科学城建设发展有限公司是统筹怀柔科学城开发建设、成果转化和运营服务的建设主体，目前业务以土地一级开发建设为主，不符合发行人转型方向。根据市政府决策部署，按照发行人综合改革方案明确的改革转型方向，怀柔科学城公司的出资主体和行使管理职责主体将调整为北京市怀柔科学城管委会。由于怀柔科学城公司股权划转，发行人控股股东北京中关村发展投资中心从发行人部分减资。

（2）本次无偿划转股份概述

根据北京市政府的工作部署，北京中关村发展投资中心以市级财政支持怀柔科学城建设的 58.7 亿元专项资金(其中 8.7 亿元未实缴到位)注资从发行人减资，减资支付的对价为 50 亿元市级财政出资对应的怀柔科学城公司股权资产。

（3）本次无偿划转股份的文件依据

本次无偿划转怀柔科学城公司事项是根据《关于研究怀柔科学城建设发展有关工作的会议记要》（北京市政府会议纪要第 100 号）、《关于报送北京怀柔科学城建设发展有限公司出资主体变更方案的请示》（北京市政府发文第 01420 号）的批示精神，北京市政府为加快推进怀柔科学城建设的重要举措。

（4）本次无偿划转股份的批复情况

截至本募集说明书及摘要签署之日，上述事项已分别于 2019 年 12 月 16 日、17 日经“18 中关 Y1”、“15 中关村债”的债券持有人会议审议通过。截至本募集说明书及摘要签署之日，本次无偿划转怀柔科学城公司股份事项已经发行人 2019 年度第四次临时股东大会会议审议通过，并于 2019 年 12 月 2 日在上海证券交易所网站上发布了《中关村发展集团股份有限公司减资公告》。

（5）减资事宜的进展情况

2020年9月17日，发行人披露了《中关村发展集团股份有限公司减资事宜进展的公告》，由于在原方案下将产生约2.8亿元的额外高额税金，公司重新论证后形成了新的怀柔科学城公司股权划转方案，说明如下：

(1) 撤销关于公司向北京中关村发展投资中心非公开协议转让怀柔科学城公司股权及北京中关村发展投资中心对公司减资的股东大会决议和相关行政批复，办理撤销工商登记手续。撤销后，公司仍然持有怀柔科学城公司50亿元对应的股权，北京中关村发展投资中心仍然保持对公司的原有持股比例不变；

(2) 北京中关村发展投资中心将持有的部分公司股份（与怀柔科学城公司50亿元对应股权评估等价）无偿划转给中关村管委会，不进行工商变更登记；

(3) 中关村管委会将该部分公司股份无偿划转给怀柔科学城管委会（怀柔科学城管委会将临时成为公司股东），不进行工商变更登记；

(4) 怀柔科学城管委会将该部分公司股份置换公司持有的怀柔科学城公司50亿元对应股权，怀柔科学城管委会不再持有公司股份；

(5) 公司对置换回的股份进行减资处理。

通过以上路径，可实现怀柔科学城管委会获得怀柔科学城公司50亿元对应股权，且转出方无需承担额外过高税金成本。为加快实现股权划转，仍然使用以2018年12月31日为基准日对公司和怀柔科学城公司的资产评估值作价进行相关无偿划转、股权转让及减资工作。

2020年8月21日，怀柔科学城管委会向北京市政府上报《关于调整怀柔科学城公司股权划转方案的请示》（京怀科管文[2020]2号），市政府相关领导已批复同意请示内容。公司于2020年9月15日召开2020年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整怀柔科学城公司股权划转方案的议案》。

(6) 本次交易对发行人的影响

本次减资是发行人按照市政府决策部署和发行人未来改革转型发展方向，退出怀柔科学城土地一级开发，专注做好科学城的科技服务、产业组织与空间运营工作。符合发行人长期战略规划，是发行人改革转型的一项积极举措。

从财务数据来看，怀柔科学城公司处于初创期，怀柔科学城公司股权划转对发行人营业收入和利润总额无实质性影响。从长远来看，怀柔科学城公司将来开展业务过程中需要大量资金支持，负债将可能大幅上升，发行人转让怀柔科学城公司后，将极大减轻发行人整体的负债压力。因此，本次减资对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

减资后，发行人将进一步推进“轻资产、强服务、活机制”改革转型，充分发挥平台优势，通过调整资产和业务结构，将更多的资源投向轻资产服务等领域，专注做好服务运营。未来发行人将以稳定的营业收入、盈利能力、经营现金流和融资授信规模来保障投资者和债权人的合法权益。

本次无偿划转股份事项尚需履行必要的法律程序和工商变更流程，具体完成划转的时间、对发行人财务报表的影响情况尚存在不确定性，发行人将根据有关要求及时履行信息披露义务。

（四）其他

1、最近一年非经营性往来占款和资金拆借余额情况：

表 4-79：截至 2020 年末发行人非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	占比
往来占款	111,197.99	92.03
资金拆解	2,231.75	1.85
其他	7,393.20	6.12
合计	120,822.94	100.00

表 4-80：截至 2020 年末 1,000 万元以上非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

占款/拆解方名称	与发行人的 关联关系	占款金额	形成原因
北京丰台科技园孵化器有限公司	非关联	90,000.00	往来占款
北京亚都科技股份有限公司	非关联	21,197.99	往来占款

占款/拆解方名称	与发行人的 关联关系	占款金额	形成原因
北京市京东开光机电一体化产业基地 开发公司	股东	6,214.14	股东欠缴出资款等
北京工业发展投资管理有限公司	股东	1,663.99	股东欠缴出资款
北京金桥伟业投资发展公司	股东	1,746.82	股东欠缴出资款等
合计	-	120,822.94	-

2、有息负债情况

(1) 有息负债余额（最近一期）

单位：万元

项目	2021年3月末	
	余额	占有息负债的比重
短期借款	131,079.96	2.72
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,007,499.29	20.93
其他带息流动负债	360,803.76	7.49
长期借款	2,567,332.76	53.32
应付债券	537,373.34	11.16
其他带息非流动负债	210,611.88	4.37
合计	4,814,701.00	100.00

(2) 有息负债结构（最近一期）

单位：万元

项目	2021年3月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	3,160,706.08	65.65
公司债券 ¹	543,018.42	11.28
非金融企业债务融资工具 ²	100,000.00	2.08
非标融资	153,850.00	3.20
明股实债	-	-

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

项目	2021年3月末	
	余额	占有息负债的比重
其他	857,126.50	17.80
合计	4,814,701.00	100.00

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，根据公司董事会会议并审议通过，并经公司股东大会审议通过，公司申请向专业投资者公开发行不超过（含）人民币 100 亿元的公司债券。

本期债券发行规模 20 亿元，扣除相关发行费用后，拟用于偿还公司债务和补充营运资金。

二、募集资金的运用

本期债券发行规模 20 亿元，扣除相关发行费用后，拟用于偿还公司债务和补充营运资金。

（一）偿还公司债务

发行人拟使用不超过 20 亿元用于偿还公司债务本金和利息。拟偿还债务见下表列示：

表 5-1：发行人本期债券募集资金拟偿还公司债务明细情况

单位：万元

借款主体	债券简称	借款余额	起息时间	到期时间
中关村发展集团	PR 中关村	44,000.00	2015-08-12	2022-08-12
中关村发展集团	16 中关 01	200,000.00	2016-06-28	2021-06-28
中关村发展集团	18 中关 Y1	400,000.00	2018-07-13	2021-07-13
中关村发展集团	21 中关村集 SCP001	100,000.00	2021-01-15	2021-10-12
中关村发展集团	16 中关 02	115,000.00	2016-12-07	2021-12-07

因本期债券的发行时间及实际发行规模均有一定不确定性，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，最终确定募集资金用于偿还上述公司债务的比例。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司

债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排具体偿还包括但不限于上述公司债务。

（二）补充营运资金

发行人拟将本期债券剩余募集资金用于补充发行人及下属子公司日常生产经营所需流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，降低资金成本和经营风险，提升营业利润。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司债务、置换前期基金出资资金和补充营运资金的具体金额或调整具体的募投项目。

发行人承诺，本期公开发行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，不用于非生产性支出，不用于购买理财产品，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或用于不生产经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

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其授权人士批准，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

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

本期债券存续期间，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司董事会审议通过后及时进行信息披露。若募集资金使用

计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

五、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

专项账户相关信息如下：

账户名称：中关村发展集团股份有限公司

开户银行：北京银行中关村分行营业部

银行账户：20000014172000039420932

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、募集资金应用对公司财务状况的影响

（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。

七、前次募集资金使用情况

发行人于2021年3月发行了中关村发展集团股份有限公司2021年公开发行科技创新公司债券（第一期）（面向专业投资者），发行规模10亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人于2021年4月发行了中关村发展集团股份有限公司2021年公开发行永续期公司债券（第一期）（面向专业投资者），发行规模20亿元，截至本募集说明书签署日，已使用部分与募集说明书约定一致。

发行人募集资金使用均履行了相应的内部审批程序，符合发行人公司制度的相关规定。发行人已在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。发行人严格按照募集说明书承诺的安排使用募集资金，实行专款专用，并由监管银行监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

八、募集资金监管机制

发行人将会制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用符合《公司债券发行与交易管理办法》规定、公司董事会会议决议、股东大会会议决议和本期发行的募集说明书披露的募集资金用途。此外，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和公司出资人的监督。

发行人承诺在定期报告中披露募集资金的实际使用情况,其中设立或认购基金份额的披露基金产品的运作情况。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 主承销商出具的核查意见；
- (二) 发行人经审计的最近三年（2018 年、2019 年和 2020 年）财务报告及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- (三) 本期债券法律意见书；
- (四) 本期债券资信评级报告；
- (五) 本次债券债券受托管理协议；
- (六) 本次债券债券持有人会议规则；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书及上述备查文件或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及其摘要：

(一) 发行人：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：赵长山

联系人：李永鑫、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

联系电话：010-83453741

传真：010-83453000

邮政编码：100081

(二) 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、王雯雯、冯伟、汪翔

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 16 层

联系电话：010-85130909

传真：010-65608445

邮政编码：100010

(三) 联席主承销商：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、朱军、邸竞之、刘飞、蔡恩奇

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-60833367

传真：010-60833504

邮政编码：100026

(四) 联席主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：周韬、徐伟、张棋

联系地址：深圳市福田区福华一路 111 号招商证券大厦 27 层

电话：0755-83084033

传真：0755-83081361

邮编：518000

投资者若对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。