跟 踪 评 级 公 告

联合〔2019〕1232 号

中关村发展集团股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对贵公司主体长期信用状况和贵公司公开发行的可续期公司债券进行跟踪评级，确定：

中关村发展集团股份有限公司主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”

中关村发展集团股份有限公司公开发行的“18 中关 Y1”的债券信用等级为“AAA”

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二〇一九年六月二十日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）
电话：010-85172818
传真：010-85171273
http://www. unitedratings.com.cn

中关村发展集团股份有限公司
可续期公司债券 2019 年跟踪评级报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果：AAA　　评级展望：稳定

上次评级结果：AAA　　评级展望：稳定

债项信用等级

债券简称	债券规模	债券期限	上次评级结果	本次评级结果	上次评级时间
18 中关 Y1	40 亿元	3+N	AAA	AAA	2018 年 6 月 4 日

跟踪评级时间：2019 年 6 月 20 日

主要财务数据：

项目	2017 年	2018 年	19 年 3 月
资产总额（亿元）	1,176.44	1,321.55	1,323.61
所有者权益（亿元）	314.89	388.06	388.40
长期债务（亿元）	416.52	388.01	406.40
全部债务（亿元）	501.50	545.02	515.28
营业收入（亿元）	95.22	138.64	15.41
净利润（亿元）	7.55	12.94	0.23
EBITDA（亿元）	21.58	29.80	--
经营性净现金流（亿元）	-0.46	-30.22	20.88
营业利润率（%）	21.18	24.53	29.83
净资产收益率（%）	2.59	3.68	--
资产负债率（%）	73.23	70.64	70.66
全部债务资本化比率（%）	61.43	58.41	57.02
流动比率（倍）	2.82	2.49	2.61
EBITDA/全部债务（倍）	0.04	0.05	--
EBITDA 利息倍数（倍）	4.14	6.28	--
EBITDA/待偿本金合计（倍）	0.54	0.75	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 如未特别说明，本报告所有财务数据均为合并口径下的财务数据；3. EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金；4. 其他流动负债中“短期融资券”及卖出回购金融资产债均已纳入“短期债务”核算

评级观点

跟踪期内，中关村发展集团股份有限公司（以下简称“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，持续获得外部支持。公司以园区开发为主，同时涵盖房地产销售、载体租赁、物业服务、科技金融和产业投资的多元化业务结构，在中关村示范区的专营地位明显。2018 年，公司收入和利润规模进一步扩大，盈利能力有所提升。同时，联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）也关注到公司科技金融板块 2018 年担保代偿率显著上升、公司园区开发及房地产开发业务波动性较大、后续资本支出压力较大、公司债务负担较重等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

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不断增强，公司收入规模有望得到提升。

综上，联合评级维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”；同时维持“18 中关 Y1”的债项信用等级为“AAA”。

优势

1. 2018年，北京市及中关村示范区经济实力平稳增长，公司外部经营环境良好。

2. 公司作为中关村示范区的重要建设主体，区域专营优势突出，2018年继续获得股东支持，资本实力有所增强。

3. 2018年，受益于房地产开发收入结转较多，公司收入及利润规模大幅增长，盈利能力有所提升。

关注

1. 公司园区开发、房地产开发业务波动性

较大，受园区规划、土地出让情况影响较大，在建拟建项目较高，后续资本支出压力仍较大。

2．公司资产中尚未出让的已开发土地规模大，资金占用较高，经营现金持续净流出；公司债务规模大，债务负担较重。

3．公司融资担保业务的客户以科技型中小微企业为主，跟踪期内担保代偿率显著上升。

分析师

倪　昕
电话：010-85172818
邮箱：nix@unitedratings.com.cn

张　蔚
电话：010-85172818
邮箱：zhangw@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273
地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
PICC 大厦 12 层（100022）
Http：//www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次跟踪评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的跟踪评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本跟踪评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本跟踪评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本跟踪评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本跟踪评级报告自出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

分析师：

联合信用评级有限公司

一、主体概况

跟踪期内，公司注册资本金均未发生变化，当期收到股东北京中关村发展投资中心（以下简称“中关村投资中心”）注资 17.80 亿元，截至 2018 年末，公司注册资本 230.20 亿元，实收资本 221.50 亿元；股东共 17 家，第一大股东为北京中关村发展投资中心，其持股由上年末的 50.04%升至 54.06%，公司 90%以上的股权均由北京市政府间接持有，公司实际控制人仍为北京市政府，具体股东情况见“附件 1-1”。

跟踪期内，公司经营范围无变化，包括投资与资产管理、技术中介服务、科技企业孵化和基础设施建设。截至 2018 年末，公司拥有党委办公室/集团办公室、组织部/人力资源部、资金财务部等 15 个职能部门，合并范围包含 32 家一级子公司，主要为中关村各大园区的开发主体。

截至 2018 年末，公司合并资产总额 1,321.55 亿元，负债合计 933.50 亿元，所有者权益 388.06 亿元，其中归属于母公司所有者权益 328.19 亿元。2018 年，公司实现营业收入 138.64 亿元，净利润 12.94 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 8.32 亿元；经营活动产生的现金流量净额-30.22 亿元，现金及现金等价物净增加额 46.76 亿元。

截至 2019 年 3 月末，公司合并资产总额 1,323.61 亿元，负债合计 935.20 亿元，所有者权益 388.40 亿元，其中归属于母公司所有者权益 328.50 亿元。2019 年 1—3 月，公司实现营业收入 15.41 亿元，净利润 0.23 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 0.20 亿元；经营活动产生的现金流量净额 20.88 亿元，现金及现金等价物净增加额-31.96 亿元。

公司注册地址：北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层；法定代表人：赵长山。

二、债券发行及募集资金使用情况

公司于 2018 年 7 月 11 日发行“中关村发展集团股份有限公司 2018 年公开发行可续期公司债券（第一期）”，债券简称“18 中关 Y1”，发行金额 40.00 亿元，票面利率 5.79%，期限为 3+N，债券附特殊条款，括利息递延权（本期债券附设递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司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），延期（本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，公司有权选择将本期债券期限延长 1 个周期），调整票面利率选择权（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）。

截至 2018 年末，“18 中关 Y1”募集资金已按照募集说明书承诺的用途用于补充公司运营资金和偿还公司债务，期末余额 24.91 亿元。“18 中关 Y1”尚未到首次付息日。

三、行业及区域经济环境分析

1. 园区开发行业

园区开发业务具有一定的区域性，进入壁垒相对比较高。截至 2017 年末，全国有 156 家国家级高新区、219 家国家级经开区，二者 2017 年合计实现园区生产总值为 18.62 万亿元，占 2017 年全国 GDP 的 24%。2018 年 3 月，国务院批复同意荆州、黄石大冶湖、潜江、九江共青城、宜春丰城、湛江、茂名、楚雄、淮南、荣昌、永川、怀化等 12 家高新区升级为国家高新区。截至 2018 年

末，国家高新区总数已达 168 家。产业模式方面，开发区的运营由以往的重资产（开发-建设-出售-再开发）模式逐渐向轻资产（园区孵化+地产开发模式、专业开发+基金运作模式等）模式发展，追求产业转型以及资源集约化管理。

行业政策方面，国家出台多项政策促进园区的平稳快速发展，包括行业、金融、税收等政策。为推动土地集约利用及园区产业结构升级，以及进一步规范工业用地的使用，中央及各地方政府均密集出台文件。总体看，国家通过出台关于节约集约利用土地、加快科技服务业、规范税收、鼓励创新创业等政策支持和带动园区的快速发展，园区开发行业政策环境良好。随供给侧改革推进产业结构调整和转型升级的背景下，国家级高新区以创新驱动为核心，高技术产业比重进一步提高，技术收入不断增加；国家级经开区以提质增效为核心，产业发展向战略性新兴产业、服务业倾斜，协调发展先进制造业和现代服务业。

行业关注方面，在经济发展放缓的背景下，产业园区的产业招商速度减缓、竞争加剧；园区载体销售不畅，营利模式亟需转型升级；产业地产领域复合型人才严重匮乏；行业政策体系的持续、稳定和精细化程度均有较大提升空间。总体看，园区的终极客户是政府，园区投资大、周期长、回报低，也需要政府在税收补贴、土地优惠等方面给予支持，因此，园区行业是极度依赖良好的政策环境和制度环境的，目前从国家各部门及各城市管理者对行业技术创新、产业发展、行业进步等方面体现在政策制度上还摇摆不定，缺乏连续性和深度研究，没有在各层面达成共识，这也导致 PPP 等创新模式的广泛推广落地还面临较多困难和阻力。

总体看，2018 年，园区开发行业政策环境相对良好，园区开发模式向轻资产模式发展，伴随着“互联网+”、“一带一路”等战略的不断推进，园区开发行业发展前景较好。

2．区域经济环境

（1）北京市概况

2018 年，北京市全年实现地区生产总值 30,320 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 118.7 亿元，下降 2.3%；第二产业增加值 5,647.7 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 24,553.6 亿元，增长 7.3%。三次产业构成由上年的 0.4：19.0：80.6 变化为 0.4：18.6：81.0。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 14 万元。2018 年，全市规模以上工业中，高技术制造业、战略性新兴产业增加值分别比上年增长 13.9%和 7.8%，均高于规模以上工业增加值增速。全年全社会固定资产投资比上年下降 9.9%，基础设施投资下降 10.7%，全年房地产开发投资比上年增长 3.4%。2018 年，北京市完成一般公共预算收入 5,785.9 亿元，比上年增长 6.5%。

（2）中关村国家自主创新示范区经济发展状况

2018 年 1—11 月，根据规模以上企业统计数据，中关村示范区实现总收入 4.78 万亿元，同比增长 13.0%；实现工业总产值 0.96 万亿元，占全市 55.4%；实缴税费 0.25 万亿元，同比增长 11.5%；利润总额 0.40 万亿元，同比增长 7.4%；出口总额 275.0 亿美元，同比增长 8.5%，占北京市出口约四成；期末从业人员 222.8 万人，其中研发人员 64.4 万人，占从业人员 28.9%。

整体看，跟踪期内，北京市及中关村示范区经济发展情况良好。

四、管理及经营分析

1．管理分析

跟踪期内，公司各项管理制度未发生重大变化；2018 年，董事王海岭卸任，由王颖女士新任；

监事张维、程建华、杜金秋卸任，由季亮、魏良培、张翟新任。总体看，公司核心管理团队未发生变化，经营管理团队稳定。

2．外部支持

资本注入方面，跟踪期内公司注册资本没有变化，实收资本进一步到位。

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》，中关村投资中心对公司增资 1.35 亿元，其中 1.13 亿元计入实收资本，0.22 亿元计入资本公积。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》，中关村投资中心对公司增资 20.00 亿元，其中 16.67 亿元计入实收资本，3.33 亿元计入资本公积。截至 2019 年 3 月底，公司注册资本 230.20 亿元，实收资本 221.50 亿元。

补贴方面，公司同期收到政府补贴 2.45 亿元，较上年增长 10.20%。

3．经营分析

（1）经营概况

公司子公司主要负责各自所在区域范围内园区开发、载体租赁与物业服务，公司总部负责产业投资业务，并搭建科技金融服务平台，开展创业投资、融资担保、小额贷款、投资管理咨询、并购重组和科技类企业股权投资等业务（其中产业投资业务产生的收入计入合并报表“投资收益”科目，不计入主营业务收入，故“主营业务收入及毛利率结构分析”中不涉及该业务板块的内容）。

表 1　2017—2018 年公司主营业务收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年			2018 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
园区开发及建设	53.86	59.96	3.55	37.30	27.98	4.98
房产销售	9.41	10.47	45.61	63.64	47.73	39.20
租赁与物业	13.40	14.92	48.59	17.77	13.32	47.68
科技金融	5.86	6.52	83.06	7.89	5.92	43.53
工程施工及其他	7.30	8.13	23.00	6.74	5.06	12.47
合计	**89.83**	**100.00**	**21.44**	**133.35**	**100.00**	**29.66**

资料来源：公司审计报告

从收入构成看，2018 年，公司主营业务收入占比营业收入 96.19%，公司主营业务较突出，受益于房产销售收入大幅增长，公司实现主营业务收入 133.35 亿元，较上年大幅增长 48.45%。其中，房地产销售主要随园区开发进度实现配套销售，当期结转销售收入较上年增长 576.68%；园区开发及建设板块收入大幅减少 30.74%，主要系 2018 年园区土地出让面积减少所致；租赁业务收入较上年增长 32.55%，主要系随园区开发，公司持有物业地产的增加及租金上涨所致；科技金融收入较上年有所增长，主要系随担保业务发展，担保规模增大所致；工程施工实现收入 6.74 亿元，较上年减少 7.65%。

从毛利率看，园区开发业务及租赁及物业毛利率水平变动不大，分别为 4.98%和 47.68%，分别较上年提升 1.43 个百分点和下降 0.91 个百分点；房地产业务毛利较上年减少 6.41 个百分点，主

要系当期结转项目毛利率有所下降所致；公司科技金融业务，受 2018 年代偿额大幅增长影响，毛利率下降至 43.53%；工程施工业务毛利率较上年下降 12.53 个百分点，主要系人工成本上升影响及竞争加剧所致。总体看，公司主营业务毛利率由上年的 21.44%升至 29.66%。

2019 年 1—3 月，公司实现营业收入 15.41 亿元，较上年同期减少 43.29%，主要系当期结转房产收入下降所致；实现净利润 0.23 亿元，较上年同期增长 2.38%，主要系当期财务费用下降较多所致。

总体看，跟踪期内，公司主营业务实现大幅增长，园区开发业务及房产销售业务受周期影响波动较大，其中园区二级开发-房产销售业务收入增长，利润贡献较高，拉动主营业务毛利率提升；同时担保业务受准备金计提影响，毛利率大幅下降。

（2）园区开发业务

公司园区开发业务主要由位于北京市各区的园区开发子公司进行，业务范围主要包括对园区土地的开发整理、载体建设，其中包括土地一级开发与房地产二级开发业务。

土地一级开发

公司主要园区土地开发模式分为两种，2018 年未发生变化，分别为授权开发模式和受托开发模式。公司园区开发及建设的业务范围和业务模式未发生变化，主要分为授权开发和受托开发，相应产生土地开发补偿费收入和土地委托管理费收入。公司在园区土地一级开发中通过授权或受托方式仅负责相关地块的开发工作，土地权属均不为公司所有。

表 2　2017—2018 年公司土地出让情况（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	
2017 年	--	195.27	137.96	395.17	733.95	424.57	**1,886.92**
2018 年	--	--	187.35	--	--	--	**187.35**
合计	**--**	**195.27**	**325.31**	**395.17**	**733.95**	**424.57**	**2,074.27**

资料来源：公司提供

2018 年，公司已整理土地的出让面积受土地出让政策的影响波动较大，实现土地出让 187.35 亩，较上年大幅减少 1,699.57 亩，全部为科研用地。截至 2018 年末，公司拟用于一二级开发的土地储备面积合计约 1.70 万亩，主要分布在昌平园、丰台园和金桥科技产业基地等区域。

房产销售

公司房地产二级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，业务类型包含商业物业、写字楼和住宅等，其中住宅项目主要用于满足园区内高科技人才的首置刚需和改善性住房需求，该业务受受园区规划及政府相关政策的影响较大。2018 年，公司实现房地产销售收入 63.64 亿元，较上年增长 576.68%。毛利率方面，由于子公司北京实创高科技发展有限责任公司（以下简称“实创公司”）在河南、陕西等地也有开发项目，各地房地产价格差异导致公司签约销售均价波动较大。

表 3　2017—2018 年房地产销售情况

项目	2017 年	2018 年
销售项目（个）	4	6
签约销售面积（万平方米）	59.97	15.45

签约销售均价（万元/平方米）	1.40	4.12
已售未结算面积（万平方米）	1.73	0.86
已售未结算金额（亿元）	6.13	5.46

资料来源：公司提供

截至 2018 年末，公司主要在建房地产项目计划总投资 42.79 亿元，已投资 31.65 亿元，尚需投资 11.14 亿元，已实现销售额 31.07 亿元。另外，公司主要拟建房地产项目主要包括中关村高端医疗器械产业园（二期）、6018 共有产权房项目、6016 商品房项目和 6030 工业研发项目等，预计总投资 54.07 亿元，公司存在一定资本支出压力。

表 4　截至 2018 年末公司主要在建房地产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类别	规划建筑面积	总投资	已完成投资	已销售总额
中关村科技园区昌平园 3-3 街区定向安置“三定三线三结合”项目	住宅及配套公建	24.29	13.01	4.50	4.15
创新基地 C-27 回迁楼	住宅及配套公建	21.82	9.40	5.00	4.77
永丰产业基地（新）C4、C5 公租房项目	住宅及配套公建	32.34	20.38	22.15	22.15
合计	--	--	**42.79**	**31.65**	**31.07**

资料来源：公司提供

总体看，公司园区开发业务受园区规划、开发及交付进度影响较大，2018 年该业务波动较大，此外，园区二级开发在建拟建项目较多，后续资本支出压力较大。

（3）租赁与物业

公司物业租赁与管理收入主要依托园区内的自建写字楼、研发楼等配套载体，2018 年，公司自持的物业面积和单位租金均有所增长，租赁与物业的收入规模快速增长，毛利率维持在较高水平。截至 2018 年末，公司对外租赁总面积为 79.48 万平方米，总体出租率约为 91.56%，具体物业明细见附件 1-4。

总体看，公司依托园区开发业务获取较多租赁资产，租赁收入为公司贡献较稳定的现金流，2018 年，随载体面积增长，公司租赁收入实现较快增长。

（4）科技金融

公司科技金融业务以科技担保为主，同时涵盖科技信贷、科技租赁以及创业投资等业务类型，主要服务于园区内的科技企业，相关业务收入保持稳定增长。

担保业务

公司科技金融板块收入主要来源于子公司北京中关村科技创业金融服务集团有限公司（以下简称“中科金公司”）旗下子公司北京中关村科技融资担保有限公司（以下简称“中关村担保”）的担保业务收入，其他金融业务均尚处于起步阶段，经营收入规模较小（创业投资业务不计入公司营业收入）。

公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》的要求计提有关风险准备，包括担保赔偿准备金、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。2018 年，公司计提风险准备金合计 3.75 亿元。

表 5　中关村担保 2017—2018 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
2017 年	12,757.49	1,917.30	5,769.98	**20,444.77**
2018 年	30,114.31	3,990.19	3,403.78	**37,508.28**

资料来源：公司提供

2018 年，公司新增担保额 349.79 亿元，较上年增长 3.39%；新增融资担保额 236.00 亿元，其中对中小微企业的担保占比 98%，为科技型中小微企业提供的担保占比 72%。2018 年，中关村担保代偿率 0.94%[1]，较上年末大幅上升，主要系宏观经济下行，企业经营风险上升所致。截至 2018 年末，中关村担保在保余额为 349.58 亿元，较上年末增长 7.89%。由于公司担保业务主要面向科技型中小微企业，行业集中度高，行业风险相对较大。

表 6　2017—2018 年末担保业务经营情况

项目	2017 年	2018 年
注册资本（亿元）	17.03	17.03
营业总收入（亿元）	7.43	7.40
担保资金投资收益（亿元）	1.52	2.28
年新增担保户数（户）	2,733	3,355
在保户数（户）	2,612	3,066
年新增担保额（亿元）	324.13	349.79
期末在保余额（亿元）	324.03	349.58
代偿余额（亿元）	2.39	5.52
代偿率（%）	0.15	0.94

资料来源：公司提供

2019 年一季度，公司新增担保项目 1,974 个，同比增长 75.50%；新增担保金额 101 亿元，同比增长 4.40%；担保代偿率 2.65%，较 2018 年底显著上升。

科技信贷

科技信贷业务主要由北京市中关村小额贷款股份有限公司（以下简称“中关村小贷”）及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。2018 年，公司科技信贷业务发放贷款金额 21.40 亿元，较上年减少 7.99%。2018 年，科技信贷业务累计发放贷款 235 笔，其中中关村小贷公司放贷 160 笔，贷款金额 19.40 亿元；中金小贷公司主要朝阳区开展业务，发放贷款 75 笔，贷款金额 2.00 亿元。截至 2018 年末，公司科技信贷业务年末存续贷款 149 笔，贷款余额 11.07 亿元，较上年末增长 12.95%。

2019 年一季度，公司新增贷款项目 16 个，新增贷款金额 1.45 亿元。其中，中关村小的新增贷款项目 11 个，新增贷款金额 1.33 亿元，同比下降 50.60%，不良贷款率为 1.60%；中金小贷新增项目 5 个，新增贷款额 0.12 亿元，同比下降 50.00%，不利贷款率为 7.27%。整体看，2019 年一季度公司科技信贷业务规模同比显著下降，不良贷款率处在较高水平。

科技租赁

子公司中关村科技租赁有限公司（以下简称“中关村租赁”）作为公司科技租赁业务的经营主体，经营区域主要集中在京津冀地区、长三角地区及珠三角地区，业务主要集中在生物健康、节能

[1]自 2015 年起，计算担保代偿率所用的累计代偿额为扣除再担保回款后的金额。

环保、现代服务业及新能源等行业，客户多为民营控股的科创型中小企业，集中度相对较低。

2018 年，中关村租赁融资租赁业务新增项目数量为 313 个，新增投放金额为 35.99 亿元，年末应收融资租赁款净额 54.21 亿元，较上年末增长 20.82%，不良率 1.21%，较上年有所下降。整体看，公司融资租赁规模有所扩大，不良率有所下降。

2019 年一季度，公司新增租赁项目 98 个，同比增长 145.00%；新增投放额 8.7 亿元，同比增长 207.70%；租赁不良资产率 1.24%，比上年同期增长 0.05 个百分点。整体看，公司科 技租赁业务规模持续增长，不良率保持相对稳定。

创业投资

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”）以及北京中关村瞪羚投资基金管理有限公司（以下简称“瞪羚基金”）运营。所投企业主要分布在海淀园和丰台园，投资领域涵盖电子信息、高端装备制造、新能源和环保行业等。截至 2018 年末，中关村创投管理基金 78 支，累计支持创新创业企业 1,499 家，投资总额约 363.57 亿元。其中，779 家为示范区企业，占投资项目总数的 52.00%，占投资资金总额的 38.00%。已投资企业中，35 家实现上市，4 家已通过上市审核待发行，3 家已报上市审核，100 家已在股份转让系统（新三板）挂牌（其中创新层 30 家），77 家实现并购退出。

瞪羚基金所投资的企业全部为中小企业，主要分布在丰台园和海淀园，投资领域涵盖制造业、环保业和生物医药等。截至 2018 年末，瞪羚基金管理规模约 5.00 亿元，累计投资 21 个项目，审批投资金额 4.59 亿元。

总体看，公司科技金融板块主要服务于园区内科技企业，主要为中小微企业，跟踪期内，各板块业务均实现不同程度增长，但也关注到公司担保业务代偿额大幅增长，担保业务盈利能力有所下降。

（5）产业投资

公司产业投资业务主要包括代持政府资金投资、自有资金投资、服务落地项目、产业投资基金管理等。截至 2018 年末，公司累计投资项目共计 2,128 个，完成投资额 509.17 亿元，累计形成投资收益 14.79 亿元（包含集团直投和集团体系 110 支基金的全部投资）。、

2019 年一季度，公司通过直投、基金投资等方式，新增出资项目 43 个，出资金额 11.14 亿元。同期，有 51 个项目涉及退出或分红，全部为基金投资项目，实现返还金额 0.79 亿元。截至 2019 年 3 月底，公司总部直投累计退出项目 99 个，退出本金 15.68 亿元。其中，代持政府资金累计退出项目 65 个，退出本金 7.47 亿元，退出收益 0.12 亿元；自有资金累计退出项目 34 个，退出本金 8.21 亿元，退出收益 2.79 亿元。同期，集团基金投资已有 245 个项目涉及退出或分红情况，累计返还金额 12.33 亿元。未来随着更多的项目进入退出期，该板块收益有望保持一定规模。

总体看，跟踪期内，公司产业投资主要集中在产业投资基金方面，投资规模较高，主要集中在集成电路等高精尖产业，目前公司所投基金退出规模不高，大部分处于在投阶段，需关注其后续退出及收益实现情况。

（6）其他

除以上业务外，公司主营业务还包括劳务及工程施工收入。2018 年，公司实现上述收入 8.07 亿元，毛利率 12.47%。除主营业务外，公司还拥有包括服务管理费、临时房屋租赁收入、资金占用费等在内的其他业务收入，整体规模不大。

（7）未来发展

公司未来将以产业投资为主线，以金融创新为突破，以园区建设为着力点，大力培育科技服

务，形成产业投资、科技园区、科技金融、科技服务各业务板块共同发展的态势。整体看，公司根据自身的职能定位和实际经营状况制定了发展战略，公司发展规划较为明确。

五、财务分析

1．财务概况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对 2017 年的财务报告进行了审计，2018 年公司更换会计师事务所。公司 2018 年度合并财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留的审计意见。本报告 2017 度数据采用 2018 年期初数进行分析。公司 2019 年一季度财务数据未经审计。

合并范围方面，2018 年，公司合并范围新增 2 家一级子公司，分别为北京中关村信息谷资产管理有限责任公司（由二级子公司调整为一级子公司）和中关村国际控股有限公司（投资设立）。截至 2018 年末，公司纳入合并范围的一级子公司共 32 家。由于新合并子公司资产及净资产规模相对较小，公司合并口径财务数据可比性较强。

2．资产质量

截至 2018 年末，公司合并资产总额 1,321.55 亿元，较年初增长 12.34%，主要系流动资产增长所致；其中流动资产占 74.95%，非流动资产占 25.05%。公司资产以流动资产为主，资产结构较年初变化不大。

流动资产

截至 2018 年末，公司流动资产 990.51 亿元，较年初增长 12.51%，主要系存货及货币资金增长所致；公司流动资产主要由货币资金（占 26.21%）和存货（占 58.46%）构成。

截至 2018 年末，公司货币资金 259.66 亿元，较年初增长 23.66%，主要系外部融资规模扩大、收到的往来款大幅增长所致，受限货币资金合计 5.75 亿元，主要为各类专户资金、保证金和专项引导资金。公司预付款项 49.25 亿元，较年初增长 49.97%，主要系园区建设类子公司为进行土地开发而预付的拆迁补偿款、工程款等大幅增长所致。截至 2018 年末，存货账面价值 579.01 亿元，较年初增长 10.90%，主要系园区开发子公司的土地开发支出、在建房地产项目支出和支付的腾退补偿款增加所致。其中，库存商品账面价值 6.09 亿元，房地产及土地开发成本账面价值 515.96 亿元（累计计提跌价准备 0.02 亿元），受限存货账面价值合计 27.92 亿元，受限比例 4.82%，主要为子公司用于借款抵押的土地使用权及建筑物。

非流动资产

截至 2018 年末，公司非流动资产 331.05 亿元，较年初增长 11.82%，主要系可供出售金融资产和长期应收款增长所致；公司非流动资产主要由可供出售金融资产（占 19.74%）、长期应收款（占 10.52%）、长期股权投资（占 8.62%）、持有到期投资（占 7.80%）、投资性房地产（占 23.27%）、固定资产（占 9.08%）、在建工程（占 6.86%）和其他非流动资产（占 7.59%）构成。

截至 2018 年末，公司可供出售金融资产账面价值合计 65.34 亿元，较年初增长 8.56%。其中，按成本计量的可供出售权益工具账面价值 23.33 亿元，较年初变动不大；按公允价值计量的可供出售权益工具账面价值 41.73 亿元，主要为子公司集成电路母基金的权益工具投资，公司累计对可供出售金融资产计提减值准备 0.60 亿元，累计确认其他综合收益 2.12 亿元。

截至 2018 年末，公司持有到期投资 25.83 亿元，较年初增长 4.61%，变动不大，主要为对外

投资的企业债券。

截至 2018 年末，公司长期应收款账面价值 34.82 亿元，较年初增长 59.88%，主要系融资租赁款和委托贷款大幅增长所致，其中融资租赁款较年初增长 29.53%至 31.98 亿元（包含 4.33 亿元的未实现融资收益）。截至 2018 年末，公司合计有 27.32 亿元的长期应收款处于质押状态，主要用于中关村租赁的资产证券化、保理借款和委托贷款等。

截至 2018 年末，公司长期股权投资 28.53 亿元，较年初增长 11.46%，主要系集当期对联营企业投资有所增长所致。2018 年长期股权投资权益法下确认的投资收益为-0.16 亿元。

截至 2018 年末，公司投资性房地产账面价值 77.04 亿元，较年初增长 2.79%，其中房屋建筑物合计 67.10 亿元，土地使用权合计 9.94 亿元，累计计提折旧 14.62 亿元。其中 24.84 亿元的投资性房地产处于受限状态，主要用于子公司借款抵押。

截至 2018 年末，公司固定资产账面净值 30.04 亿元，较年初增长 8.58%，主要系新增房屋及建筑物所致。其中受限部分合计 1.66 亿元，主要用于子公司的借款抵押，固定资产成新率 58.02%。

截至 2018 年末，公司在建工程 22.71 亿元，较年初增长 5.55%，主要系园区开发子公司项目投入增加所致。公司其他非流动资产主要为公司代持政府统筹资金进行的产业投资款项，截至 2018 年末为 25.11 亿元，较年初增长 3.49%，其中代政府投资余额为 24.82 亿元。

截至 2018 年末，公司受限资产 116.00 亿元，其中受限货币资金 5.75 亿元，其他受限资产主要为持有到期投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、存货和长期应收款，主要用于借款抵押和债券抵押；受限资产占总资产比重为 8.78%，受限比例一般。

截至 2019 年 3 月末，公司合并资产总额 1,323.61 亿元，较年初增长 0.16%；其中流动资产占 74.04%，非流动资产占 25.96%。公司资产以流动资产为主，资产结构较年初变化不大。

总体看，公司资产规模持续增长，以流动资产为主，流动资产中存货占比高，非流动资产中金融类资产和投资性房地产占比较高，资产质量较高。

3．负债及所有者权益

截至 2018 年末，公司负债总额 933.50 亿元，较年初增长 8.35%，主要系流动负债增长所致；其中流动负债占 42.54%，非流动负债占 57.46%。公司负债结构相对均衡，流动负债占比上升较大。

流动负债

截至 2018 年末，公司流动负债 397.15 亿元，较年初增长 27.00%，主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债大幅增长所致；公司流动负债主要由应付票据及应付账款（占 8.99%）、其他应付款（占 36.19%）、预收款项（占 11.27%）和一年内到期的非流动负债（占 31.78%）构成。

截至 2018 年末，公司应付票据及应付账款 35.70 亿元，较年初下降 2.42%，变化不大，主要为子公司应付的未结算工程款；预收款项 44.75 亿元，较年初下降 53.02%，主要系实创总公司、丰科建公司大幅结转收入所致。公司其他应付款主要为往来款、拆迁预缴款项和各类押金保证金，2018 年为 143.73 亿元，较年初增长 66.57%，主要系资金拆借及往来款增加所致。一年内到期的非流动负债 126.21 亿元，较年初增长 80.05%，主要系非流动负债转入所致。

非流动负债

截至 2018 年末，公司非流动负债 536.35 亿元，较年初下降 2.27%，较年初变化不大；公司非流动负债主要由长期借款（占 64.98%）、应付债券（占 7.36%）、长期应付款（占 22.47%）构成。

截至 2018 年末，公司长期借款 348.51 亿元，较年初下降 5.60%，其中信用借款占 37.14%、保证借款占 41.52%、抵押和质押借款占 21.34%。应付债券 39.50 亿元，较年初下降 16.55%，主要系

11.62 亿元转入流动负债所致。长期应付款 120.53 亿元，较年初增长 6.72%，主要系当期北京经济技术开发区财政局对中关村担保增资 10 亿元，但尚未转入公司权益所致。公司长期应付款主要由公司向各区的国有资本经营管理中心的借款、中关村科技园区管理委员会拨付的创投引导资金、股权增资款以及北京市各级政府拨付的补助资金等构成。

截至 2018 年末，若将卖出回购金融资产（全部为尚未到期的债券质押融资）纳入计算，公司债务总额 545.02 亿元，较年初增长 8.81%，主要系短期债务增长所致。其中，短期债务占 28.81%，长期债务占 71.19%，以长期债务为主。短期债务 157.01 亿元，较年初增长 86.06%，主要系长期借款和应付债券转入较多所致。长期债务 388.01 亿元，较年初下降 6.84%。截至 2018 年末，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 70.64%、58.41%和 50.00%，较年初分别下降 2.60 个百分点、2.99 个百分点和 6.95 个百分点。如将所有者权益中可续期公司债调整至债务核算，公司债务总额增至 585.00 亿元；其中，短期债务 157.01 亿元（占 26.84%），长期债务 427.99 亿元（占 73.16%）。截至 2018 年末，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 73.66%、62.70%和 55.15%，较调整前分别上升 3.03 个百分点、4.28 个百分点和 5.15 个百分点。

截至 2019 年 3 月末，公司负债总额 935.20 亿元，较年初增长 0.18%，较年初变化不大；其中流动负债占 40.09%，非流动负债占 59.91%。公司债务总额 515.28 亿元，较年初下降 5.46%，其中，短期债务 108.88 亿元（占 21.13%），较年初下降 30.65%，长期债务 406.40 亿元（占 78.87%），较年初增长 4.74%。公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 70.66%、57.02%和 51.13%，较年初分别提高 0.02 个百分点、下降 1.39 个百分点和提高 1.13 个百分点。如将所有者权益中可续期公司债调整至债务核算，公司债务总额增至 555.26 亿元；其中，短期债务 108.88 亿元，长期债务 446.38 亿元。公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 73.68%、61.44%和 56.16%，较调整前分别上升 3.02 个百分点、4.42 个百分点和 5.03 个百分点。

总体看，2018 年，公司债务规模继续扩大，债务结构以长期债务为主，债务负担偏重。

所有者权益

截至 2018 年末，公司所有者权益为 388.06 亿元，较年初增长 23.23%，主要系实收资本及其他权益工具及未分配利润增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为 84.57%，少数股东权益占比为 15.43%。归属于母公司所有者权益 328.19 亿元，实收资本、资本公积、其他权益工具和未分配利润分别占 67.49%、7.09%、12.18%和 12.35%，所有者权益结构稳定性较好。截至 2018 年末，公司实收资本 221.50 亿元，较年初增长 8.74%，主要系资本金到位所致；当期新增其他权益工具，为发行可续期公司债募集资金 39.98 亿元；未分配利润 40.54 亿元，较年初增长 23.87%，全部为利润留存。

截至 2019 年 3 月末，公司所有者权益为 388.40 亿元，较年初增长 0.09%，较年初变化不大。其中，归属于母公司所有者权益占比为 84.58%，少数股东权益占比为 15.42%。归属于母公司所有者权益 328.50 亿元，实收资本、资本公积、其他权益工具和未分配利润分别占 67.43%、7.09%、12.17%和 12.41%。

总体看，公司所有者权益稳定性一般。

4. 盈利能力

2018 年，公司实现营业收入 138.64 亿元，较上年增长 45.59%，主要系房产销售收入大幅增长

所致。营业成本为 95.02 亿元，较上年增长 32.60%。实现营业利润 18.62 亿元，较上年增长 66.57%，主要系房地产业务当期贡献毛利较高所致。

费用控制方面，2018 年公司期间费用总额为 16.79 亿元，较上年下降 1.15%。其中公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用占比分别为 22.57%、64.82%、0.96%和 11.65%，以管理费用为主。2018 年，公司费用收入比为 12.00%，较上年减少 5.70 个百分点，公司期间费用控制能力有所提升。

2018 年，公司投资收益较 2017 年大幅下降 64.17%至 3.01 亿元，其中长期股权投资出现一定亏损，处置可供出售金融资产产生的投资收益也大幅减少。投资收益占营业利润比重为 16.19%，对营业利润影响下降。公司获得政府补贴 1.45 亿元，实现利润总额 19.29 亿元，较上年增长 67.11%，主要系主营业务毛利增长所致。2018 年，公司实现净利润 12.94 亿元，较上年增长 71.43%。

从盈利指标看，2018 年，公司营业利润率为 24.53%，较上年提高 3.35 个百分点；公司总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别为 2.02%、1.92%和 3.68%，较上年分别提高 0.32 个百分点、0.39 个百分点和 1.09 个百分点，公司各盈利指标有所提升。

总体看，公司营业收入快速增长，营业利润率有所上升，费用控制能力有所加强，但投资收益快速下降，考虑到资产中回收周期较长的开发成本和股权类投资规模较大，公司整体盈利能力仍然尚可。

5．现金流

从经营活动来看，2018 年，公司经营活动现金流入 192.11 亿元，较上年下降 44.43%，其中销售商品、提供劳务现金 136.21 亿元，较上年减少 12.46%，主要系土地开发收入的回款进度和房地产销售情况波动所致；经营活动现金流出 222.34 亿元，较上年下降 35.77%，其中购买商品、接受劳务支付的现金 170.61 亿元，较上年增长 15.05%，主要系园区开发支出扩大、支付的拆迁补偿款、工程款等增长所致。公司收到及支付其他与经营活动有关的现金主要为与园区所在地区土储中心及园区内其他企业资金往来规模大，该类款项体现为拆借资金、保证金及工程资金等，2018 年有不同程度减少。综上，2018 年，公司经营活动仍表现为净流出，净流出额 30.22 亿元，较上年有所扩大。2018 年，公司现金收入比为 98.25%，较上年减少 65.16 个百分点，收入实现质量尚可。

从投资活动来看，2018 年，公司投资活动现金流入 220.20 亿元，较上年增长 38.59%，其中收回投资收到 49.55 亿元（主要为年内累计收回的资本运营资产本金），收到其他与投资活动获现 166.56 亿元，主要为担保公司收回的委贷资金、保本理财产品本金以及瞪羚基金的到期逆回购所致；投资活动现金流出 227.92 亿元，较上年增长 38.06%，其中投资支付现金 38.42 亿元（主要为长期股权投资、公司及部分子公司购买资本运营资产支付的本金）、支付其他与投资活动有关的现金 180.05 亿元，主要为科技金融业务中发放委贷资金及其他金融业务支付的投资现金。综上，2018 年公司实现投资活动仍为净流出状态，净流出额 7.72 亿元，较上年略有扩大。

从筹资活动来看，由于公司经营和投资活动现金流持续净流出，公司对外部融资的依赖性较高。2018 年，公司筹资活动现金流入 2,848.48 亿元，较上年增长 2.55%，其中吸收投资收到的现金快速增长，主要系股东增资和发行永续债收到的现金；收到及支付其他与筹资活动有关的现金规模很大，主要系中科金公司国债逆回购产生的现金收支；筹资活动现金流出 2,763.79 亿元，较上年增长 2.09%，较上年变化不大。综上，2018 年公司实现筹资活动净流入 84.69 亿元，较上年增长 20.25%。

2019 年 1—3 月，公司经营活动现金流量、投资活动现金流量和筹资活动现金流量分别为 20.99

亿元、-11.11 亿元和-41.71 亿元。

总体看，公司经营性现金流量仍维持净流出状态，收入实现质量尚可，随着科技金融和创投业务的开展，公司投资活动现金流规模进一步扩大，仍呈现净流出状态，公司融资活动现金流净流入规模持续扩大，对外部融资的依赖性较高。

6．偿债能力

从短期偿债能力指标看，截至 2018 年末，公司流动比率与速动比率分别由年初的 2.82 倍和 1.15 倍分别减少至 2.49 倍和 1.04 倍，现金短期债务比由年初的 2.49 倍减少至 1.70 倍。截至 2019 年 3 月末，公司流动比率与速动比率分别为 2.61 倍和 1.06 倍，较年初有所提升；公司现金短期债务比为 1.70 倍，较年初有所提高。整体看，公司短期偿债能力很强。

从长期偿债能力指标看，2018 年，公司 EBITDA 为 29.80 亿元，较上年增长 38.09%。从构成看，公司 EBITDA 由折旧（占 15.91%）、计入财务费用的利息支出（占 15.92%）、利润总额（占 64.73%）构成。2018 年，公司 EBITDA 利息倍数由上年的 4.14 倍提高至 6.28 倍，EBITDA 对利息的覆盖程度高；公司 EBITDA 全部债务比由上年的 0.04 倍提高至 0.05 倍，EBITDA 对全部债务的覆盖程度偏弱。整体看，公司长期债务偿债能力较强。

截至 2018 年末，公司综合授信额度共计 923.84 亿元，其中已使用授信额度为 325.63 亿元，未使用授信额度 598.21 亿元，间接融资渠道畅通。

截至 2018 年末，公司合并口径对外担保总额 43.51 亿元，占净资产的比例为 11.20%，担保比率尚可；被担保企业为永创兴业（北京）置业有限公司、京市海淀区保障性住房发展有限公司以及参股企业北京中关村小额贷款股份有限公司和北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）。截至 2018 年末，被担保公司经营正常，公司或有风险相对可控。

表 7　截至 2018 年末公司对外担保情况（亿元）

担保单位	被担保单位	被担保单位与公司关系	被担保单位性质	担保金额
实创公司	永创兴业（北京）置业有限公司	非关联方	国有企业	14.00
实创公司	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	关联方	国有企业	15.51
中科金公司	北京市中关村小额贷款股份有限公司	关联方	股份制企业	3.50
集团本部	北京中关村协同创新投资基金（有限合伙）	关联方	有限合伙企业	10.50
合计	--	--	--	**43.51**

资料来源：公司审计报告

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：G1011010808860800F），截至 2019 年 6 月 12 日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

截至 2018 年末，公司不存在标的金额在 500 万以上的诉讼案件。

总体看，公司短期偿债能力很强，长期偿债能力较强，但考虑到公司为中关村示范区建设的重要主体，区域专营优势突出，股东支持力度强，融资能力强，公司整体偿债能力极强。

7．母公司概况

截至 2018 年末，母公司资产总额 423.76 亿元，所有者权益 293.21 亿元，负债 130.55 亿元，全部债务 101.69 亿元，其中应付债券 37.98 亿元，主要为“16 中关 01”、“16 中关 02”和“15 中关村债”；资产负债率 30.81%，全部债务资本化比率 25.75%；2018 年，母公司实现营业收入 0.46

亿元，利润总额 2.68 亿元，以投资收益为主。

六、公司债券偿还能力分析

从资产情况来看，截至 2019 年 3 月末，公司现金类资产为 234.25 亿元，为“18 中关 Y1”待偿本金（40.00 亿元）的 5.86 倍，公司现金类资产对“18 中关 Y1”的覆盖程度较好；截至 2018 年末，公司净资产为 388.40 亿元，为“18 中关 Y1”待偿本金（40.00 亿元）的 9.71 倍，公司净资产对“18 中关 Y1”按期偿付的保障作用较好。

从盈利情况来看，2018 年，公司 EBITDA 为 29.80 亿元，为“18 中关 Y1”待偿本金（40.00 亿元）的 0.75 倍，公司 EBITDA 对“18 中关 Y1”的覆盖程度一般。

从现金流情况来看，2018 年，公司经营活动产生的现金流入为 192.11 亿元，为“18 中关 Y1”待偿本金（40.00 亿元）的 4.80 倍，对“18 中关 Y1”的覆盖程度较好。

综合以上分析，考虑到公司作为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平台，业务专营性、外部支持持续等方面具有显著优势，联合评级认为，公司对存续期内的“18 中关 Y1”的偿还能力极强。

七、综合评价

公司作为中关村示范区开发建设的重要实体，持续获得资本注入及财政补贴等有力的外部支持。公司以园区开发为主，同时涵盖房地产开发销售、载体租赁、物业服务、科技金融和产业投资的多元化业务结构，在中关村示范区的专营地位明显。2018 年，公司收入和利润规模进一步扩大，盈利能力有所提升；同时，联合评级也关注到公司科技金融板块 2018 年担保代偿率显著上升、公司园区开发及房地产开发业务波动性较大、后续资本支出压力较大、公司债务负担较重等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

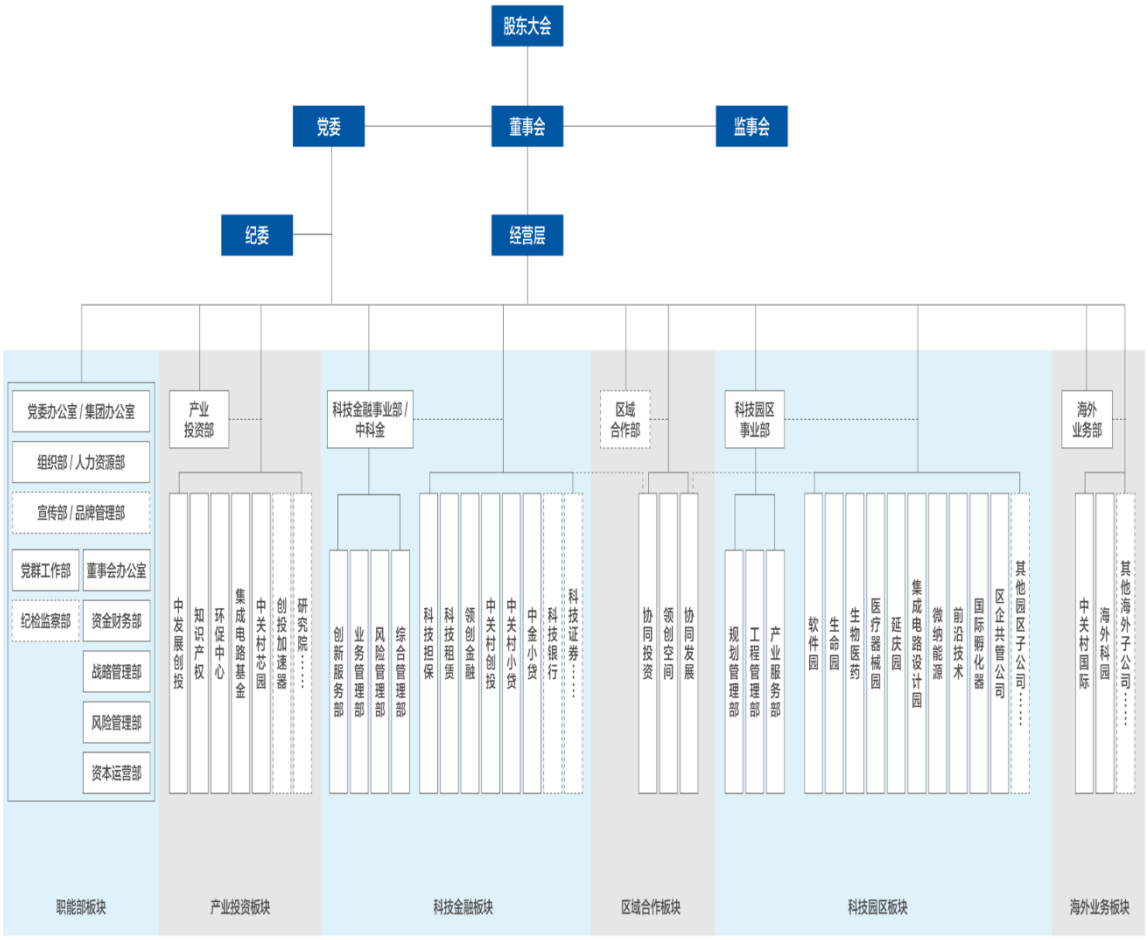
未来在京津冀区域协同发展的带动下，伴随园区土地一级开发及重大产业落地工作的不断推进，中关村示范区的经济实力不断增强，公司收入规模有望得到提升。

综上，联合评级维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”；同时维持“18 中关 Y1”的债项信用等级为“AAA”。

附件 1-1 公司股东情况（截至 2018 年末）

序号	股东名称	实缴出资（万元）	出资比例（%）
1	北京中关村发展投资中心	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	11.74
3	中关村科技园区丰台园科技创业服务中心	179,387.73	8.10
4	北京亦庄投资控股有限公司	150,000.00	6.77
5	北京科技园建设（集团）股份有限公司	89,253.63	4.03
6	北京昌平科技园发展有限公司	68,829.97	3.11
7	北京首钢股权投资管理有限公司	50,000.00	2.26
8	北京北控置业集团有限公司	50,000.00	2.26
9	北京工业发展投资管理有限公司	38,569.33	1.74
10	北京望京新兴产业区综合开发公司	42,706.54	1.93
11	北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司	20,508.82	0.93
12	北京市大兴区国有资本投资运营有限公司	20,000.00	0.90
13	中国建筑股份有限公司	18,348.62	0.83
14	北京市石景山区国有资产经营公司	13,502.61	0.61
15	北京东方文化资产经营公司	8,200.00	0.37
16	北京金桥伟业投资发展公司	5,566.64	0.25
17	北京通政国有资产经营公司	2,786.66	0.11
	合计	**2,214,964.52**	**100.00**

附件 1-2　公司股权结构图



附件 1-3　2018 年末公司合并范围一级子公司情况

序号	公司全称	公司简称	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）
1	北京中关村软件园发展有限责任公司	软件园公司	北京	产业园区建设	50,000.00	97.00
2	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	生命园公司	北京	产业园区建设	45,000.00	96.00
3	北京中关村电子城建设有限公司	电子城公司	北京	产业园区建设	121,000.00	51.00
4	北京金桥科技产业基地开发有限公司	金桥公司	北京	产业园区建设	2,998.00	100.00
5	北京光谷科技园开发建设有限公司	光谷公司	北京	产业园区建设	25,450.00	100.00
6	北京京石科园置业发展有限公司	石景山公司	北京	产业园区建设	30,708.74	53.67
7	北京东方雍和文化创意投资有限公司	东方雍和公司	北京	文化传播	8,200.00	100.00
8	北京丰台科技园建设发展有限公司	丰科建公司	北京	产业园区建设	50,000.00	75.00
9	北京海开房地产集团有限责任公司	海开公司	北京	房地产	40,000.00	100.00
10	北京实创高科技发展有限责任公司	实创总公司	北京	产业园区建设	71,200.00	100.00
11	北京兴昌高科技发展有限公司	兴昌公司	北京	产业园区建设	136,186.09	50.54
12	北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	中科金公司	北京	金融服务	124,011.36	100.00
13	中关村科技租赁有限公司	中关村租赁公司	北京	融资租赁	100,000.00	64.00
14	中关村医疗器械园有限公司	医疗器械园	北京	产业园区建设	29,000.00	68.97
15	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司	中关村生物医药	北京	产业园区建设	50,000.00	100.00
16	北京知识产权运营管理有限公司	知识产权运营公司	北京	投资管理	10,000.00	60.00
17	北京中关村延庆园建设发展有限公司	延庆园公司	北京	产业园区建设	20,000.00	85.00
18	北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司	集成电路母基金	北京	投资管理	600,600.00	99.90
19	中关村（国际）控股公司	中关村国际（美国）	美国	投资管理	19,047.97	100.00
20	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	集成电路设计园	北京	产业园区建设	22,000.00	50.00
21	北京中关村微纳能源投资有限公司	微纳能源公司	北京	产业园区建设	75,904.00	75.22
22	中关村芯园（北京）有限公司	中关村芯园	北京	集成电路技术服务	5,000.00	62.38
23	北京中关村协同创新投资基金管理有限公司	协同投资公司	北京	投资管理	2,000.00	85.00
24	北京中关村前沿技术产业发展有限公司	前沿技术公司	北京	投资管理	31,500.00	57.14
25	石家庄中关村协同发展有限公司	石家庄协同公司	河北	产业园区建设	2,000.00	50.00
26	北京中关村京西建设发展有限公司	京西建设公司	北京	产业园区建设	30,000.00	60.00
27	北京中关村发展创业投资基金管理有限公司有限公司	中发展创投公司	北京	投资管理	2,000.00	100.00
28	北京怀柔科学城建设发展有限公司	怀柔科学城公司	北京	产业园区建设	550,000.00	94.29
29	北京中关村国际孵化器有限公司	国际孵化器公司	北京	投资管理	12,220.00	85.10
30	北京中关村国际环保产业促进中心有限公司	环促中心公司	北京	信息技术服务	3,400.00	73.53
31	北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	信息谷公司	北京	园区运营	2,234.02	93.02
32	--	中关村国际（香港）	香港	投资管理	2,007.34	100.00

资料来源：公司提供

附件1-4　2018年末公司物业情况

运营项目	园区名称	物业类型	出租面积（平方米）	出租率（%）	平均租金（元/平方米/天）
信息中心	软件园	研发用房	11,210.14	90.90	5.14
国软大厦	软件园	研发用房	40,644.23	93.24	5.12
软件广场 C 座	软件园	研发用房	12,338.54	100.00	4.55
软件广场 D 座	软件园	研发用房	3,933.85	69.03	5.54
孵化加速器	软件园	研发用房	35,863.97	94.53	5.09
云计算基地	软件园	研发用房	10,804.00	100.00	5.33
互联网创新示范中心	软件园	研发用房	56,291.44	91.83	5.08
区域协调创新中心	软件园	研发用房	46,222.00	100.00	5.54
孵化器	软件园	研发用房	19,480.00	93.21	4.08
生物技术研发中心	生命园	研发用房	42,236.40	96.00	地上 5.00 地下 1.94
创新大厦	生命园	研发用房	30,224.67	89.07	地上 6.00 地下 3.90
青年公寓	生命园	公租房	10,980.00	95.00	800 元/床/月
写字楼	中关村集成电路设计园	办公楼	2,976.00	5.00	5.42
6-1 号楼	中关村高端医疗器械产业园（一期）	集体宿舍	2,743.59	31.42	1.80
6 号-2-3 楼	中关村高端医疗器械产业园（一期）	研发用房	13,733.30	62.38	1.80
7 号楼	中关村高端医疗器械产业园（一期）	办公楼	905.00	100.00	1.87
1 号楼	中关村高端医疗器械产业园（一期）	实验室及产业服务用房	5,595.64	21.36	1.84
E5 一期	电子城西区	研发用房	84,921.07	100.00	4.44
E2 一期	电子城西区	研发用房	45,802.33	100.00	4.87
E2 二期	电子城西区	研发用房	69,111.23	100.00	3.88
B12 一期 1#楼	电子城西区	研发用房	43,810.46	86.31	3.50
B12 一期 3#楼	电子城西区	研发用房	25,535.77	77.50	3.28
16 号楼	昌平区科技园区超前路 37 号	办公楼	10,354.69	68.00	2.30
1 幢	昌平区科技园区超前路 37 号	工业厂房	3,924.62	72.00	1.32
6 号楼	昌平区科技园区超前路 37 号	办公楼	3,438.93	98.00	1.80
23 号楼（一、二层）	昌平区科技园区超前路 37 号	办公楼	628.09	100.00	1.50
9 号楼	昌平区科技园区超前路 37 号	办公楼	1,566.00	100.00	3.25
中兴路 10 号	昌平区科技园区中兴路 10 号	办公楼	7,983.54	97.00	1.30
兴业大厦	昌平区科技园区白浮泉路 10 号	办公楼	3,473.67	83.00	1.00
枢密院	光机电一体化产业基地	办公楼	8,135.98	25.60	3.25
创新大厦	上地信息产业基地	办公楼	20,962.00	95~100	3.50
科技综合楼	上地信息产业基地	办公楼	4,272.08	95~100	3.50
上地大厦	上地信息产业基地	办公楼	11,345.00	95~100	4.00
颂芳园 4 号楼	上地信息产业基地	办公楼	1,589.00	95~100	3.70
科贸大厦	上地信息产业基地	办公楼	1,689.00	95~100	4.30
商服中心	上地信息产业基地	商业用房	11,306.32	99.00	4.00
二号标厂	上地信息产业基地	工业用房	6,310.49	100.00	4.00

运营项目	园区名称	物业类型	出租面积（平方米）	出租率（%）	平均租金（元/平方米/天）
青年公寓	上地信息产业基地	公租房	5,912.30	98.00	3,500 元/套/月
景秀园人才公租房	石景山园	公租房	13,953.05	83.62	2,500 元/套/月
志新东路 5 号	海开公司	商业用房	615.00	100.00	7.00
厂洼 3 号	海开公司	商业用房	1,071.99	100.00	4.00
海淀南路 21 号 5-9 层	海开公司	办公楼	4,740.00	100.00	5.00
万泉庄 10 号	海开公司	商业用房	1,290.12	100.00	1.80
万泉庄 11 号	海开公司	商业用房	948.14	100.00	4.60
万泉庄 12 号	海开公司	商业用房	144.26	100.00	4.60
海淀南路 21 号 1-4 层	海开公司	办公楼	4,929.50	100.00	4.40
海泰大厦 3-4	海开公司	商业用房	9,841.10	100.00	3.00
十七区 18 号楼 十八区 25 号楼	中关村科技园区丰台园	办公楼	39,000.00	80.00	4.20

附件 2　中关村发展集团股份有限公司
主要财务指标

项目	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
资产总额（亿元）	1,176.44	1,321.55	1,323.61
所有者权益（亿元）	314.89	388.06	388.40
短期债务（亿元）	84.98	157.01	108.88
长期债务（亿元）	416.52	388.01	406.40
全部债务（亿元）	501.50	545.02	515.28
营业收入（亿元）	95.22	138.64	15.41
净利润（亿元）	7.55	12.94	0.23
EBITDA（亿元）	21.58	29.80	--
经营性净现金流（亿元）	-0.46	-30.22	20.88
应收账款周转次数（次）	10.61	16.46	--
存货周转次数（次）	0.14	0.17	--
总资产周转次数（次）	0.09	0.11	--
现金收入比率（%）	163.41	98.25	154.59
总资本收益率（%）	1.70	2.02	--
总资产报酬率（%）	1.53	1.92	--
净资产收益率（%）	2.59	3.68	--
营业利润率（%）	21.18	24.53	29.83
费用收入比（%）	17.70	12.00	28.71
资产负债率（%）	73.23	70.64	70.66
全部债务资本化比率（%）	61.43	58.41	57.02
长期债务资本化比率（%）	56.95	50.00	51.13
EBITDA 利息倍数（倍）	4.14	6.28	--
EBITDA 全部债务比（倍）	0.04	0.05	--
流动比率（倍）	2.82	2.49	2.61
速动比率（倍）	1.15	1.04	1.06
现金短期债务比（倍）	2.47	1.70	2.15
经营现金流动负债比率（%）	-0.15	-7.61	5.57
EBITDA/待偿本金合计（倍）	0.54	0.75	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 如未特别说明，本报告所有财务数据均为合并口径下的财务数据；3. EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。4. 其他流动负债中“短期融资券”及卖出回购金融资产均已纳入“短期债务”核算。

附件 3　有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	（1）2 年数据：增长率=（本期-上期）/上期×100% （2）n 年数据：增长率=[(本期/前 n 年)^（1/(n-1)）-1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转率	营业收入/ [(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转率	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转率	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	（净利润+计入财务费用的利息支出）/[（期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务）/2]×100%
总资产报酬率	（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（期初总资产+期末总资产）/2] ×100%
净资产收益率	净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%
主营业务毛利率	（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
营业利润率	（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%
费用收入比	（管理费用+营业费用+财务费用）/营业收入×100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）×100%
长期债务资本化比率	长期债务/（长期债务+所有者权益）×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
本期公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期公司债券到期偿还额

注：现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+

一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4　公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，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。

AAA 级：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；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。