

信用评级公告

联合〔2024〕1359号

联合资信评估股份有限公司通过对中关村发展集团股份有限公司及其拟面向专业投资者公开发行的 2024 年公司债券（第一期）的信用状况进行综合分析和评估，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，中关村发展集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监： 

二〇二四年三月十三日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel): (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email):lianhe@lhratings.com

中关村发展集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期）信用评级报告

评级结果：

公司主体长期信用等级：AAA

本期债券信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本期债券发行规模：不超过 20.00 亿元（含 20 亿元）

本期债券期限：分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，品种二债券期限为 10 年。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商根据本期债券发行申购情况，在总发行金额内决定是否行使品种间回拨选择权

偿还方式：按年付息，到期一次还本

募集资金用途：用于偿还公司债务

评级时间：2024 年 3 月 13 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	1
			经营分析	2
财务风险	F1	现金流	资产质量	3
			盈利能力	1
			现金流量	1
		资本结构		2
		偿债能力		1
指示评级				aaa
个体调整因素：无				--
个体信用等级				aaa
外部支持调整因素：无				--
评级结果				AAA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

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北京市推动中关村国家自主创新示范区（以下简称“中关村示范区”）发展的市场化资源配置主体和中关村示范区的开发建设实体，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建设业务收入存在不确定性、科技金融及产业投资业务经营风险提高等因素可能对其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。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

- 外部发展经营环境良好。**近年来，北京市经济总量不断增长，财政实力非常强。2023 年，北京市实现地区生产总值 43760.7 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%；一般公共预算收入 6181.1 亿元。
- 综合竞争实力强，具有较强的区域专营优势。**公司作为北京市推动中关村示范区发展的市场化资源配置主体和中关村示范区的开发建设实体，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，综合竞争实力强，具有较强的区域专营优势。
- 持续获得有力的外部支持。**2020—2022 年，公司分别确认政府补助 1.78 亿元、2.00 亿元和 2.48 亿元。

同业对比：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
GDP（亿元）	41610.9	41610.9	41610.9	41610.9
一般公共预算收入（亿元）	5714.3	5714.3	5714.3	5714.3
资产总额（亿元）	1193.05	1014.15	478.38	680.03
所有者权益（亿元）	406.87	247.57	233.43	273.80
营业总收入（亿元）	91.12	6.43	112.27	93.08
利润总额（亿元）	9.04	0.04	2.19	2.22
资产负债率（%）	65.90	75.59	51.20	59.74
全部债务资本化比率（%）	50.31	10.90	23.14	47.64
全部债务/EBITDA（倍）	20.13	33.99	2.36	12.33
EBITDA 利息倍数(倍)	1.49	2.03	9.74	2.47

注：公司 1 为北京市公联公路联络线有限责任公司，公司 2 为北京市热力集团有限责任公司，公司 3 为北京亦庄投资控股有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料整理

分析师：马玉丹（项目负责人）

孙 婧

陈 帅

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

关注

1. **园区开发及建设收入存在不确定性。**2020—2022 年，北京怀柔科学城建设发展有限公司、北京中关村石景山园发展有限公司和北京中关村电子城建设有限公司等从事园区开发业务的子公司陆续不再纳入公司合并范围，公司资产、权益、收入均有所减少。因北京市相关政策以及公司业务模式有所转变，公司未来园区开发及建设收入实现存在不确定性。
2. **宏观经济下行压力大，公司科技金融及产业投资业务经营风险提高。**2021 年以来，宏观经济下行压力大，企业经营压力加大，信用风险水平攀升；同时，公司投资收益下降及交易性金融资产公允价值波动对利润总额影响较大，未来需持续关注投资业务相关的市场风险和信用风险。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
现金类资产(亿元)	250.31	240.82	207.85	152.33
资产总额(亿元)	1380.10	1302.81	1193.05	945.81
所有者权益(亿元)	427.86	422.04	406.87	362.95
短期债务(亿元)	155.20	157.35	120.80	118.25
长期债务(亿元)	326.00	232.52	291.18	199.31
全部债务(亿元)	481.20	389.86	411.98	317.56
营业总收入(亿元)	121.32	144.08	91.12	46.48
利润总额(亿元)	17.15	41.90	9.04	16.85
EBITDA(亿元)	31.35	56.96	20.46	--
经营性净现金流(亿元)	35.06	21.59	22.90	-19.35
营业利润率(%)	20.46	36.57	27.47	32.97
净资产收益率(%)	2.38	7.10	1.67	--
资产负债率(%)	69.00	67.61	65.90	61.63
全部债务资本化比率(%)	52.93	48.02	50.31	46.67
流动比率(%)	210.15	220.33	239.33	239.52
经营现金流动负债比(%)	7.97	5.44	7.70	--
现金短期债务比(倍)	1.61	1.53	1.72	1.29
EBITDA 利息倍数(倍)	1.30	3.15	1.49	--
全部债务/EBITDA(倍)	15.35	6.84	20.13	--
公司本部				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
资产总额(亿元)	377.07	361.24	363.43	347.83
所有者权益(亿元)	292.87	267.95	268.08	223.38
全部债务(亿元)	75.71	82.04	61.51	95.21
营业总收入(亿元)	1.14	1.04	0.77	0.66
利润总额(亿元)	5.40	20.19	6.39	4.00
资产负债率(%)	22.33	25.83	26.24	35.78
全部债务资本化比率(%)	20.54	23.44	18.66	29.89
流动比率(%)	115.56	184.71	175.64	118.57
经营现金流动负债比(%)	-1.31	7.89	-3.42	--
现金短期债务比(倍)	0.29	1.65	37.42	1.46

注: 1. 公司 2023 年三季度财务报表未经审计; 2. 已将其他应付款、其他流动负债、卖出回购金融资产和长期应付款等科目中的有息部分纳入核算; 3 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
资料来源: 公司审计报告、财务报表及提供资料

主体评级历史:

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2023/06/16	马玉丹 胡元杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型(打分表) V4.0.202208	阅读全文
AAA	稳定	2015/07/22	程晨、刘新泉、徐荣伟	城投债评级方法及风险点简介(2013 年)	阅读全文

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅; 2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型无版本编号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受中关村发展集团股份有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

中关村发展集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期）信用评级报告

一、主体概况

中关村发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）是北京市市委市政府为进一步加快中关村国家自主创新示范区（以下简称“中关村示范区”）建设，加大市级统筹力度，运用市场化手段配置创新资源而设立的国有大型企业，是中关村示范区的开发建设实体。公司成立于 2010 年 3 月 31 日，由北京市海淀区国有资本运营有限公司、中关村科技园区丰台园科技创业服务中心、北京经济技术投资开发总公司（现更名为北京亦庄投资控股有限公司）、北京科技园建设（集团）股份有限公司、中关村科技园区昌平园创业服务中心等 16 家机构共同发起设立，初始注册资本为 100.00 亿元。经过多次增资和股权变更，截至 2022 年 9 月底，公司注册资本 187.99 亿元，实收资本为 186.54 亿元，北京中关村发展投资中心有限公司（以下简称“中关村投资公司”）持股 45.45%（以实缴资本算），为公司第一大股东，公司实际控制人为北京市人民政府。2022 年 12 月，北京市人民政府国有资产监督管理委员会向北京国有资本运营管理有限公司（以下简称“北京国管公司”）下达了《关于印发〈北京中关村发展投资中心改革方案〉的通知》（京国资〔2022〕89 号），将改制后中关村投资公司所持公司股权按 2021 年未经审计的净资产值无偿划转至北京国管公司持有，公司第一大股东变更为北京国管公司，实际控制仍为北京市人民政府。根据 2023 年 1 月公司发布的减资公告，为了进一步实施北京市政府于 2019 年 11 月批复的综合改革方案（即公司不再承担科技园区土地一级开发任务，按照“一区一企一策”原则，解决九家“区企共管”公司历史遗留问题），公司拟将下属子公司北京金桥科技产业基地开发有限公司（以下简称“金桥公司”）和北京丰台科技园建设发展有限公司（以下简称“丰科建公司”）

按照“以资产股权还原剥离”方式从公司剥离，同时做减资处理，即公司将上述两家“区企共管”公司股权按照入资时的净资产值转回至所在区，所在区以同样对价从公司股东层面减资退出。以金桥公司和丰科建公司股权资产认购公司股份的股东通州区北京金桥伟业投资发展公司、北京通政国有资产经营公司（现更名为“北京通政国有资产经营有限公司”）和北京丰科创园国际企业孵化器有限公司合计减持公司注册资本 18.77 亿元，公司注册资本由 187.99 亿元调整为 169.22 亿元。2023 年 9 月，公司已完成上述减资事宜的工商变更登记手续。截至 2023 年 9 月底，公司注册资本 169.22 亿元，实收资本为 167.77 亿元，北京国管公司持股 50.41%（以认缴出资计算）。

公司主营业务包括园区开发建设、房产销售、物业租赁、产业投资、融资担保和小额贷款等。

截至 2023 年 9 月底，公司本部内设资金财务部、战略管理部、风控法务部、资本运营部等职能部门；合并范围包含 28 家一级子公司，主要为中关村各大园区的开发主体、科技金融、产业投资等板块运营主体。

截至 2022 年底，公司资产总额 1193.05 亿元，所有者权益 406.87 亿元（含少数股东权益 77.67 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 91.12 亿元，利润总额 9.04 亿元。

截至 2023 年 9 月底，公司资产总额 945.81 亿元，所有者权益 362.95 亿元（含少数股东权益 68.37 亿元）；2023 年 1—9 月，公司实现营业总收入 46.48 亿元，利润总额 16.85 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：潘金峰。

二、本期债券概况

经中国证券监督管理委员会批复（证监许可

(2022) 2514 号文)，公司获准面向专业投资者公开发行总额不超过 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券，采取分期发行方式。

公司计划面向专业投资者公开发行 2024 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”），本期债券发行总额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），分为两个品种，品种一债券期限为 5 年，品种二的债券期限为 10 年。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商根据本期债券发行申购情况，在总发行金额内决定是否行使品种间回拨选择权。即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。本期债券按年付息，到期一次还本；募集资金用途为偿还公司债务。

三、宏观经济和政策环境

2023 年，世界经济低迷，地缘政治冲突复杂多变，各地区各部门稳中求进，着力扩大内需。2023 年，中国宏观政策稳中求进，加强逆周期调控。货币政策两次降准、两次降息，采用结构性工具针对性降息，降低实体经济融资成本，突出稳健、精准。针对价格走弱和化债工作，财政政策更加积极有效，发行特别国债和特殊再融资债券，支持经济跨周期发展。宏观政策着力加快现代化产业体系建设，聚焦促进民营经济发展壮大、深化资本市场改革、加快数字要素基础设施建设。为应对房地产供求新局面，优化房地产调控政策、加强房地产行业的流动性支持。

2023 年，中国经济回升向好。初步核算，全年 GDP 按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分季度看，一季度同比增长 4.5%、二季度增长 6.3%、三季度增长 4.9%、四季度增长 5.2%。信用环境方面，2023 年社融规模与名义经济增长基本匹配，信贷结构不断优化，但是居民融资需求总体仍偏弱。银行间市场流动性整体偏紧，实体经济融资成本逐步下降。

2024 年是实施“十四五”规划的关键一年，有利条件强于不利因素，中国经济长期向好的基本趋势没有改变。消费有望保持韧性，在房地产投资有望企稳大背景下固定资产投资增速可能回升，出口受海外进入降息周期拉动有较大可能实现以美元计价的正增长。2024 年，稳健的货币政策强调灵活适度、精准有效，预计中央财政将采取积极措施应对周期因素，赤字率或将保持在 3.5% 左右。总体看，中国 2024 年全年经济增长预期将维持在 5% 左右。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察（2023 年年报）](#)》。

四、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008 年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022 年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023 年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见《[2023 年城市基础设施建设行业分析](#)》。

2. 区域经济环境

近年来，北京市经济保持增长，财政实力非常强，财政自给能力较强；2022 年中关村示范区主要经济指标有所下降。

（1）北京市

根据《北京市国民经济和社会发展统计公报》

及北京市人民政府门户网站披露数据，2021—2023 年，北京市地区生产总值分别为 40269.6 亿元、41610.9 亿元和 43760.7 亿元，分别同比增长 8.5%、0.7%和 5.2%。其中，2023 年，第一产业实现增加值 105.5 亿元，下降 4.6%；第二产业实现增加值 6525.6 亿元，增长 0.4%；第三产业实现增加值 37129.6 亿元，增长 6.1%。三次产业结构成为 0.2：14.9：84.9。按常住人口计算，2022 年北京市人均地区生产总值为 19.0 万元，在全国各省市中保持领先。

2021—2023 年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增速分别为 4.9%和 3.6%和 4.9%。2023 年，分产业看，第一产业投资下降 45.7%；第二产业投资下降 1.1%，其中，制造业下降 1.6%；第三产业投资增长 6.0%，其中，科学研究和技术服务业增长 0.8%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 47.1%，租赁和商务服务业增长 2.3%。

2021—2023 年，北京市房地产开发投资同比增速分别为 5.1%、1.0%和 0.4%。2023 年，全市房屋施工面积 12531.3 万平方米，比上年下降 6.0%，其中，住宅施工面积 6255.5 万平方米，下降 6.8%。全年商品房销售面积 1122.6 万平方米，增长 7.9%，其中，住宅销售面积 811.1 万平方米，增长 9.3%。

财政收入方面，2021—2023 年，北京市一般公共预算收入波动上升，分别为 5932.3 亿元、5714.4 亿元和 6181.1 亿元，税收收入占比保持在 80%左右，2023 年为 86.7%，一般公共预算收入质量较高。2021—2023 年，北京市一般公共预算支出分别为 7205.1 亿元、7469.2 亿元和 7971.6 亿元，财政自给率分别为 82.33%、76.51%和 77.54%，财政自给能力较强。2021—2023 年，北京市政府性基金收入分别为 2705.7 亿元、2227.5 亿元和 2110.3 亿元，对财政收入形成重要补充。

（2）中关村示范区

中关村示范区成立于 2009 年，逐步形成了横跨北京全市 16 个行政区域的高端产业功能区。2023 年 1—9 月，中关村示范区规模以上企业实现总收入 57959.8 亿元，同比增长 0.6%。

2022 年，中关村示范区工业总产值 13190.4 亿元，同比下降 14.2%；实缴税费总额 3269.0 亿元，同比增长 3.1%；利润总额 6901.0 亿元，同比下降 10.7%；出口总额 3202.3 亿元，同比下降 17.8%；期末从业人员 279 万人，其中研究开发人员 100.56 万人，占期末从业人员 36.0%。

五、基础素质分析

1. 股权状况

公司为国有控股企业，截至 2023 年 9 月底，公司注册资本 169.22 亿元，实收资本为 167.77 亿元，北京国管公司持股 50.41%（以认缴出资计算），北京市人民政府为公司实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

公司综合竞争实力强，具有较强的区域专营优势。

公司是北京市人民政府为加快中关村示范区“一区多园”的统筹建设而设立。作为北京市推动中关村示范区发展的市场化资源配置主体和中关村示范区的开发建设实体，公司承担着园区开发、园区产业规划以及引导产业投资的重要任务。在园区业务发展方面，公司业务贯穿园区土地开发、园区载体租赁、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。公司形成了以园区开发业务为基础，以园区载体开展租赁和物业管理及科技金融服务、产业投资业务等辅助业务的多元化业务格局，具备较强的区域专营优势。

3. 人员素质

公司管理层具有丰富的管理经验和良好的专业素质，公司的员工构成基本能满足日常工作需要。

截至 2023 年 3 月底，公司高级管理人员包括总经理 1 名、总会计师 1 名、副总经理 5 名及董事会秘书 1 名。

宣鸿先生，汉族，研究生学历、工商管理硕士，中共党员，研究员；曾任中国农业机械化科学研究院党委委员、副院长，中关村科技园区管

理委员会党组成员、副主任；现任公司党委副书记、董事、总经理。

截至 2022 年底，公司本部员工合计 99 人。从文化素质来看，拥有本科学历及以学历的员工占 100%；从年龄来看，35 岁以下员工占 29%，36 岁到 45 岁员工占 39%，46 岁到 54 岁员工占 27%，55 岁以上员工占 5%。

4. 企业信用记录

公司过往债务履约情况良好。

根据企业提供的公司本部《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：911100005531192122），截至 2024 年 3 月 7 日，公司本部无未结清或已结清的不良或关注类贷款记录。

根据企业提供的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”）《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码：9111010810200570XL），截至 2024 年 3 月 4 日，实创公司无未结清不良或关注类贷款记录。

根据公司及实创公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2024 年 3 月 6 日，联合资信未发现公司及实创公司被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司根据相关规定建立了法人治理结构和内部控制体系，管理制度完善，能够满足公司日常经营管理需要。

1. 法人治理结构

公司依据《公司法》及有关法律、法规制定了公司章程，并建立和完善了法人治理结构。

公司设有股东会、董事会和监事会。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构，依照相关法律、法规决定公司重大事项。

董事会是公司决策执行机构，由 8 名董事组成，其中独立董事 1 名，非独立董事共 7 名。董

事经股东大会选举产生。

公司监事会由 9 名监事组成，其中职工监事 3 名，由公司职工通过职工代表大会选举产生；非职工监事 6 名。

公司设总经理 1 名，其他高级管理人员若干名，由董事会聘任或解聘。

截至报告出具日，公司董事、监事已全部到位。

2. 管理水平

公司制定了货币资金、财务管理、投资与经营管理制度等管理办法，并设立了专门的资金结算中心，以加强对公司的管理。

公司财务管理体系主要包括财务管理体制、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。其中，公司对控股子公司实行全面预算管理。纳入预算范围的子公司，公司预算管理部门对子公司预算的编制及考核、评价给予指导和监督。

投资与经营管理制度方面，公司制定了《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。其中，公司设立了股权投资决策委员会，在投后管理和委托贷款方面也有相应的制度安排。

融资管理方面，公司制定了债务融资管理办法，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信贷风险管理等做出了规定。

担保方面，根据的规定，未经公司批准，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。

下属子公司管理制度方面，公司制定了财务

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。

七、经营分析

1. 经营概况

公司形成了以园区开发业务为基础，以园区载体租赁和物业管理及科技金融服务、产业投资业务等为辅的多元业务格局。公司主营业务收入不断下降，毛利率波动上升。

2020—2022 年，公司主营业务收入不断下降，园区开发与建设和工程施工板块为公司收入主要来源。分业务看，2020—2022 年，公司

园区开发与建设收入波动下降，受园区土地出让进度、园区规划影响较大；工程施工、租赁与物业收入保持相对稳定；科技金融业务收入有所波动；房地产销售收入受交付进度、结转及市场行情影响持续下降。

从毛利率看，2020—2022 年，公司园区开发及建设业务毛利率波动幅度较大，主要受单位土地溢价率变化影响；租赁与物业、房产销售业务毛利率波动上升，科技金融板块毛利率波动下降，均受市场价格波动影响所致。受以上因素综合影响，公司主营业务综合毛利率波动上升。

2023 年 1—9 月，公司实现主营业务收入 46.48 亿元，相当于 2022 年的 51.90%；主营业务综合毛利率较 2022 年全年水平提升 6.37 个百分点。

表 1 公司主营业务收入构成及毛利率变化情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年			2021 年			2022 年			2023 年 1—9 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
园区开发与建设	35.88	30.33	-1.72	43.11	39.59	23.50	23.02	25.70	3.90	0.23	0.49	100.00
租赁及物业	15.25	12.89	18.78	15.19	13.95	34.14	15.07	16.83	25.98	12.47	26.82	22.81
科技金融	14.69	12.42	89.24	12.79	11.75	66.71	14.12	15.76	69.61	11.85	25.50	66.88
房产销售	21.67	18.32	39.37	7.06	6.48	58.20	5.44	6.07	47.19	1.80	3.87	-19.65
工程施工及其他	30.80	26.04	18.90	30.73	28.22	28.59	31.92	35.64	25.70	20.14	43.32	27.33
合计	118.30	100.00	25.11	108.88	100.00	33.75	89.56	100.00	28.37	46.48	100.00	34.74

注：部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成
资料来源：公司提供

2. 经营分析

（1）园区开发及建设

园区开发业务是公司经营的核心业务，收入实现受园区土地出让进度、园区规划影响较大，2020—2022 年收入波动下降。根据相关政策及公司发展战略，公司正逐步由土地一级开发整理业务模式向二级载体建设开发业务模式侧重。随着子公司不再纳入合并范围，公司园区开发建设区域范围有所缩减。

公司园区开发及建设的经营主体主要包括北京中关村延庆园建设发展有限公司、北京中关村京西建设发展有限公司和实创公司，业务范围主要是对园区土地的开发整理和载体建设，覆盖北京市多个行政区。

土地开发整理方面，公司通过政府授权作为

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，由政府相关委办局验收，并由土储中心收储，通过“协议出让”或“招拍挂”方式上市并出让土地使用权后，由市财政返还相应土地开发补偿款，公司由此获取一级土地开发补偿费收入。

回款方面，对于协议出让地块，一般情况下，购地单位与公司在相关土地完成一级开发，并签约土地相关协议后 1 个月内支付 40%~60%土地开发补偿款，余款 1 年内付清。少数情况下，购地单位与公司于土地一级开发前签订土地开发协议或土地一级开发补偿协议，签订协议后 10 个工作日内预收 60%款项，公司完成土地整理并交付给客户土地后收回剩余 40%款项。对于招拍

挂出让地块，上市地块经过北京市土地储备中心挂牌上市，摘地企业在摘得地块后 5 个工作日内全额交纳市财政征地补偿费，同时与公司在 20 个工作日内签订补偿协议。一般情况约 60 个工作日之后通过区财政局拨付公司 90% 款项，剩余的 10% 在项目完工结算后拨付。

载体建设方面，公司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、措施费用等组成，待未来建成后部分销售给符合产业门槛要求的产业园区入住企业，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。

公司园区开发及建设业务受园区土地出让进度、园区规划影响较大。2020—2022 年，公司合计完成土地出让 987.12 亩，以工业用地和居住用地为主，2020 年未实现土地出让（当年收入确认来自以往年度出让的土地）。同期，公司园区开发与建设收入波动下降，整体回款情况良好。

表 2 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	
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	78.48	0.00	0.00	167.21	119.47	97.43	462.59
2022 年	286.63	0.00	0.00	195.75	18.15	24.00	524.43
合计	365.11	0.00	0.00	362.96	137.62	121.43	987.12

资料来源：公司提供

根据北京市人民政府关于怀柔科学城规划建设工作的部署，2020 年公司子公司北京怀柔科学城建设发展有限公司不再纳入公司合并范围。2021 年，公司处置北京中关村电子城建设有限公司（以下简称“中关村电子城建”）股权。2022 年，公司出售北京兴昌高科技发展有限公司（以下简称“兴昌公司”）及北京光谷科技园开发建设有限公司（以下简称“光谷公司”）部分股权，对其丧失控制权。2023 年 1—3 月，公司根据减资方案处置金桥公司和丰科建公司股权。随着上述子公司不再纳入公司合并范围，公司园区开发建设范围有所缩减，后续土地一级开发集中投资规模不大。

根据北京市相关政策，土地一级开发整理逐步由北京市政府、各区政府及相关单位负责，公司正逐步由土地一级开发整理业务模式向二级载体建设开发业务模式侧重。

（2）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，整体出租率

较高。2020—2022 年收入保持相对稳定，毛利率波动上升；因处置资产及出售子公司股权，公司自持物业对外租赁面积有所下降。

公司在完成园区土地的一级开发后，对部分土地会继续进行二级开发，通过建设产业服务载体（主要包括写字楼、研发楼和标准化厂房等），吸引优质高科技企业入驻园区。公司根据自身资金情况决定自持产业载体的面积，通过运营园区内的写字楼、研发楼及酒店等配套设施实现租赁与物业收入。

公司的物业租赁收入主要来源于各园区配套产业载体的租金收入，业主方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”的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；二是针对世界 500 强企业等对配套载体有特殊设计要求的客户，由客户自行完成写字楼及研发中心的设计，公司负责以“招拍挂”的方式取得土地并进行开发建设，完成后双方签订长期租赁合同，公

司取得租金收入以实现资金回流。

公司的物业管理收入主要来源于对园区内的写字楼、研发楼及酒店等配套物业的运营。公司主要的经营模式分为两种，一是负责园区运营的子公司通过下设专门的物业管理公司来实现自主经营，二是通过服务外包的方式，委托专业的物业公司代为运营。

2021 年，公司将中国国际服务外包新市场交易中心项目、中关村软件园国际交流与技术转移中心项目、中关村软件园孵化加速器研发楼项目（合计建筑面积 16.68 万平方米）土地使用权和房屋所有权转让给有关载体用于发行基础设施公募 REITs，实现处置投资性房地产收

入 33.52 亿元（体现在其他业务收入）。2021 年 12 月 17 日，建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金简称“建信中关村产业园 REIT”）在上海证券交易所上市交易。

截至 2022 年底，公司自持物业对外租赁面积合计 35.77 万平方米¹，整体出租率为 86.10%；公司在建物业项目主要包括中关村（京西）人工智能科技园一期项目、高端医疗器械产业园二期项目、中关村生命科学园青年公寓及配套用房项目和志新东路五号项目，计划总投资 61.57 亿元，已投资 21.55 亿元，预计可供租赁面积 42.78 万平方米。

表 3 截至 2022 年底公司在建可供租赁物业情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	类型	预计总投资	已投资	可供租赁面积
中关村（京西）人工智能科技园一期项目	工业研发	39.00	10.21	23.96
高端医疗器械产业园二期项目	标准化生产厂房	12.00	7.42	9.89
中关村生命科学园青年公寓（专家公寓）及配套用房项目（2 号住宅楼（集体宿舍）等 12 项）	公寓、综合	9.70	3.37	7.85
志新东路五号	装修改造（商业）	0.88	0.54	1.09
合计	--	61.57	21.55	42.78

注：高端医疗器械产业园二期项目拟部分用于出租，部分用于出售
资料来源：公司提供

（3）房地产销售

公司房地产业务为园区配套业务，涉及商业物业、写字楼等多种物业类型，收入规模快速下降。该板块的发展受园区整体规划的影响较大，收入稳定性较弱，但在建项目投资规模较大。由于房地产非公司重点发展的业务板块，预计未来房地产销售收入占主营业务收入的比重将保持在较低水平。

公司房地产业务主要的经营主体为北京中关村生命科技园发展有限责任公司、实创公司和中关村医疗器械园有限公司等，物业类型包含商业物业、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。

2020—2022 年，受交付结转进度、市场行

情、不同地区不同项目价格差异等因素影响，公司房地产签约销售面积及签约销售均价均逐年下降。

表 4 主要房地产销售情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
销售项目（个）	4	3	5
签约销售面积（万平方米）	5.20	3.75	3.66
签约销售均价（万元/平方米）	3.95	2.95	0.89
签约销售金额（亿元）	20.57	11.07	3.25

资料来源：公司提供

截至 2022 年底，公司主要在建房地产项目共 5 个，计划总投资 66.43 亿元，已投资 40.49 亿元，尚需投资 25.94 亿元；公司拟建项目 1 个，计划总投资 46.43 亿元，系产业园区建设项目。

¹ 统计范围不含 2023 年一季度公司合并范围减少的子公司所持物业

表 5 截至 2022 年底公司在建房地产项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	类型	预计总投资	已投资	规划建筑面积
南宁中关村信息谷科技园	工业园	3.28	1.98	8.4
居易园住宅小区 A 区 1#配套公建	配套公建	0.98	0.82	0.27
云溪华庭项目	商品房及配套商业	11.50	6.17	23.29
高端医疗器械产业园二期项目	标准化生产厂房	12.00	7.42	19.77
工联科创中心	产业园区建设	38.68	24.10	16.86
合计	--	66.43	40.49	68.59

注：高端医疗器械产业园二期项目拟部分用于出租，部分用于出售
资料来源：公司提供

（4）科技金融

公司科技金融业务以科技担保和科技租赁为主，同时涵盖科技信贷以及创业投资等业务类型，主要服务于园区内的科技企业，2020-2022 年收入小幅波动。

出于服务战略性新兴产业的需要，公司以并购、整合、业务合作为手段，搭建金融服务平台，为园区内新技术企业创新发展提供支持。公司科技金融板块主要包括子公司北京中关村科技创业金融服务集团有限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、中关村科技租赁股份有限公司（以下简称“中关村租赁”）的融资租赁业务和参股公司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”）旗下的小额信贷业务。

科技担保

公司科技担保业务的经营主体是中关村担保。中关村担保是北京市人民政府出资的政策性信用担保机构，成立于 1999 年 12 月 16 日，经过多次股权变更和增资，截至 2022 年底实收资本为 49.63 亿元。

2020-2022 年，中关村担保业务规模逐年扩大，新增担保额保持增长；同期，营业总收入波动增长，代偿率波动下降，代偿余额逐年下降。

表 6 公司担保业务经营情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
注册资本（亿元）	29.13	49.63	49.63
营业总收入（亿元）	7.42	7.34	7.66
担保资金投资收益（亿元）	3.53	2.90	3.40
年新增担保户数（户）	5711	6645	10303

期末在保户数（户）	5005	6173	9056
年新增担保额（亿元）	380.99	410.50	539.32
期末在保余额（亿元）	344.95	394.10	494.43
代偿余额（亿元）	8.15	6.91	4.21
代偿率（%）	2.16	0.58	0.76

资料来源：公司提供

科技租赁

中关村租赁于 2013 年 5 月正式对外开展业务，是公司科技租赁业务的经营主体，业务主要布局于大数据、大环境、大健康、大智造、大消费等行业，客户多为民营控股的科创型中小企业，客户集中度相对较低。风险控制方面，中关村租赁建立了一套全面的风险管理架构和政策，并持续优化风险管理工具（包括主体信用评级模型、项目尽调报告、项目审查报告、租赁物报告等）和决策流程。2020 年 1 月 21 日，中关村租赁于香港联交所上市（股票代码“01601.HK”，股票简称“中关村科技租赁”）。2022 年，中关村租赁实现营业收入 7.48 亿元，同比增长 13.85%；实现净利润 2.26 亿元，同比增长 15.31%。

小额信贷

小额信贷业务主要由中关村小贷运营，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。2022 年，中关村小贷发放贷款 109 笔，贷款金额 13.27 亿元；中关村小贷存续贷款 82 笔，贷款余额 9.78 亿元。

创业投资

公司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”）以及北京中关村瞪羚投资基金管理有限公司

司运营。

中关村创投所投资的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产业。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。截至 2022 年底，中关村创投直接投资业务累计投资 51 家科技企业，累计投资额 3.88 亿元。截至 2022 年底，中关村创投管理基金 69 家，基金总规模约 494 亿元，承诺出资总额约 27 亿元，实现放大倍数约 18 倍；基金共投资创新创业企业 1229 家，投资总额约 432 亿元。其中，565 家为示范区企业，占投资项目总数的约 46%，占投资资金总额的约 37%。截至 2022 年底，中关村创投已投资企业中，119 家实现上市，274 家实现并购退出。

（5）产业投资业务

公司产业投资规模较大，主要集中在集成电路等高精尖产业，能够贡献一定规模的投资收益，同时需对投资业务相关的市场风险及信用风险保持关注。

公司本部承担了引导园区产业投资、推进重大科技成果转化和产业化重要职能。公司所投资项目涵盖新一代信息技术、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，部分项目涉及所属产业的关键节点技术，具有较强的技术领先优势和良好的市场前景。

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。公司产业投资主要有两大资金来源，一是政府资金，由公司承接并完成对中关村示范区企业的股权投资，拟投资项目需上报北京市联席会议审议；二是公司自有资金，由公司产业投资部负责对园区内高科技企业、高成长企业及拟进入资本市场的企业进行股权投资。对于代持政府资金投资，一般是约定在一定期限内按照银行活期存款利率回购；对于公司本部自有资金投资，主要以委托贷款附带认股权的方式和股权投资的方式进行投资。

截至 2022 年底，公司代持政府资金共出资 129 个，金额合计 24.12 亿元，其中在投项目 49 个，金额合计 14.11 亿元，已退出项目 85 个（其

中部分退出 5 个），金额合计 10.01 亿元。自有资金投资方面，公司自有资金投资项目共 57 个，出资金额 18.12 亿元，退出的项目共涉及 51 个（全部退出 45 个，部分退出项目 6 个），退出投资项目本金合计 12.23 亿元，取得投资收益 5.53 亿元。截至 2022 年底，公司在投项目共计 12 个，出资金额合计 5.89 亿元。项目大部分分布在北京市，主要涉及科学研究和技术服务业、制造业、批发零售业等。

产业投资基金方面，截至 2022 年底，公司直接管理母基金 7 支，认缴总规模 124.72 亿元；母基金共投资子基金 106 支。直接管理直投基金 30 支，认缴总规模 178.97 亿元，共投资项目 241 个，总投资额 74.75 亿元。其中，公司参与投资北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司，该基金注册资本 60.06 亿元，下设 4 支子基金，基金规模 240 亿元；集成电路母基金已投资 2 个直投项目，投资金额 7.78 亿元，主要投资方向为显示驱动、音频芯片、集成电路生产线和存储器制造等高精尖产业。

（6）工程施工业务

2020 年公司新增工程施工业务，收入保持增长，为公司营业收入提供有力补充。

公司工程施工收入来源于子公司北京市工业设计研究院有限公司（以下简称“工业设计院公司”），2020—2022 年收入保持增长，分别为 22.29 亿元、23.85 亿元和 25.09 亿元。

工业设计院公司成立于 1961 年，注册资本 3.72 亿元，现有职工 1000 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，于 2020 年纳入公司合并范围。工业设计院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，此外工业设计院公司拥有机械、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，工业设计院公司已完成国内外工程规划、设计、建设项目 5000 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。

3. 未来发展

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，未来仍继续培育科技服务产业，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。

八、财务分析

1. 财务概况

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020—2021 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留的审计结论。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留的审计结论。公司 2023 年三季度财务报表未经审计。

截至 2023 年 9 月底，公司纳入合并范围的一级子公司共 28 家。合并范围方面，2021 年，公司新纳入合并范围一级子公司 2 家，均为投资设立；不再纳入合并范围一级子公司 1 家，系出售中关村电子城建股权，处置日中关村电子城建总资产 57.01 亿元，所有者权益 12.75 亿元，2021 年初至处置日，中关村电子城建营业收入 4.19 亿元，利润总额 0.43 亿元。2022 年，公司新纳入合并范围一级子公司 3 家，均为新投资设立；不再纳入合并范围一级子公司 2 家，因公司出让股权，原一级子兴昌公司持股

比例由 50.54%降至 37.32%，原一级子公司光谷公司持股比例由 100%降至 42.95%，公司丧失控制权不再纳入合并范围；2023 年前三季度，公司合并范围新增 1 家一级子公司，系新投资设立；不再纳入合并范围一级子公司 2 家（金桥公司和丰科建公司），系股权处置；上述 4 家公司 2021 年主要财务数据见表 7，整体经营规模较大。总体看，公司合并范围变动对财务数据可比性有一定影响。

表 7 公司丧失控制权一级子公司情况

（单位：亿元）

公司名称	主要业务	总资产	所有者权益	营业收入	净利润
光谷公司	产业园区建设	62.22	12.33	18.72	5.50
丰科建公司	产业园区建设	202.75	23.00	0.88	-2.23
兴昌公司	产业园区建设	66.79	15.56	0.85	-0.26
金桥公司	产业园区建设	58.40	3.91	0.38	-0.14

注：财务数据时间节点为 2021 年

资料来源：公司提供

2. 资产质量

受合并范围减少子公司影响，公司资产规模有所下降，其中园区开发成本占比较大。同时，公司持有较多可租赁物业和基金投资，货币资金充裕，资产质量较高。

2020—2022 年底，公司资产规模持续下降，年均复合下降 7.02%，2022 年底，公司资产总额较上年底下降 8.42%，主要受合并范围变动影响所致。其中，流动资产占 59.67%，非流动资产占 40.33%，公司非流动资产占比较上年底上升较快。

表 8 公司资产主要构成情况（单位：亿元、%）

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	924.79	67.01	873.67	67.06	711.84	59.67	453.52	47.95
货币资金	225.53	16.34	221.27	16.98	192.26	16.11	137.83	14.57
应收账款	60.92	4.41	12.98	1.00	10.91	0.91	12.90	1.36
存货	502.41	36.40	471.84	36.22	351.21	29.44	154.57	16.34
一年内到期的非流动资产	44.52	3.23	69.02	5.30	84.35	7.07	86.71	9.17
非流动资产	455.31	32.99	429.14	32.94	481.22	40.33	492.29	52.05
可供出售金融资产	112.91	8.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00	31.85	2.44	28.46	2.39	35.92	3.80

其他债权投资	0.00	0.00	26.33	2.02	42.26	3.54	33.30	3.52
其他权益工具投资	0.00	0.00	14.06	1.08	5.24	0.44	2.73	0.29
其他非流动金融资产	0.00	0.00	101.41	7.78	130.51	10.94	124.04	13.11
长期股权投资	89.04	6.45	58.50	4.49	60.48	5.07	60.10	6.35
投资性房地产	106.94	7.75	68.86	5.29	80.19	6.72	100.16	10.59
资产总额	1380.10	100.00	1302.81	100.00	1193.05	100.00	945.81	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2020—2022 年底，公司货币资金持续下降，年均复合下降 7.67%。2022 年底，公司货币资金较上年底下降 13.11%，年末仍保持较大存量规模，主要由银行存款构成（191.24 亿元），其中受限货币资金 7.96 亿元，受限比例为 4.14%，主要为专项资金。

2020—2022 年底，公司应收账款持续下降，年均复合下降 57.69%。2022 年底，公司应收账款较上年底下降 15.98%，主要系主要系兴昌公司和光谷公司不再纳入合并范围所致；应收账款账龄以 3 年以上为主，占账面余额的比重为 68.13%，整体账龄较长，累计计提坏账准备 1.58 亿元；集中度方面，公司前五大欠款方账面余额合计占比为 68.94%，集中度较高，主要为应收北京市土地整理储备中心延庆区分中心款项。

2020—2022 年底，公司存货持续下降，年均复合下降 16.39%。2022 年底，公司存货较上年底下降 25.57%，主要系兴昌公司和光谷公司不再纳入合并范围及部分土地资产转入投资性房地产核算所致；公司存货主要由房地产及土地开发成本（账面价值 310.35 亿元）构成，累计计提跌价准备 3.66 亿元。

2020—2022 年底，公司一年内到期的非流动资产持续增长，年均复合增长 37.64%。2022 年底，公司一年内到期的非流动资产主要由一年内到期的应收融资租赁款、委托贷款和债权投资构成，较上年底增长 22.21%，主要系一年内到期的应收融资租赁款增加所致。

公司债权投资、其他债权投资主要为国债、企业债及公司债、定融计划等债权投资，未计提减值准备。2022 年底，公司债权投资较上年底下降 10.65%，其他债权投资较上年底增长 60.49%。公司其他权益工具投资较上年底下降 62.73%，主要系兴昌公司和光谷公司不再纳入

合并范围所致。

2021 年底，因适用新准则，公司将可供出售金融资产、持有至到期投资调整至其他金融工具核算及列报。公司其他非流动金融资产为交易性权益工具投资，2022 年底较年初公允价值增加 29.10 亿元；期末公允价值最大的前五项投资合计 65.88 亿元，被投资单位主要为半导体、集成电路等高端制造行业，详见表 9。

表 9 2022 年底公司其他非流动金融资产公允价值前五
大投资明细（单位：亿元）

项目	账面价值
建广广铭（德州）产业投资合伙企业（有限合伙）	20.00
北京集成电路制造和装备股权投资中心（有限合伙）	19.05
北京集成电路设计和封测股权投资中心（有限合伙）	9.67
北京集成电路先进制造和高端装备股权投资基金中心（有限合伙）	8.86
北京发那科机电有限公司	8.30
合计	65.88

资料来源：公司审计报告

2020—2022 年底，公司长期股权投资波动下降，年均复合下降 17.58%。2022 年底，公司长期股权投资较上年底增长 3.38%，主要系出售原二级子公司兴昌公司部分股权后，对其剩余投资计入长期股权投资核算所致。

2020—2022 年底，公司投资性房地产波动下降，年均复合下降 13.41%。2022 年底，公司投资性房地产较上年底增长 16.45%，主要系土地使用权增加所致；投资性房地产由 62.79 亿元房屋建筑物和 17.41 亿元土地使用权构成，未计提减值准备。

截至 2022 年底，公司受限资产 179.55 亿元，占总资产的 15.05%。其中，除受限货币资金外，其他受限资产主要包括各类金融资产、存货和投资性房地产。

表 10 2022 年底公司受限资产情况 (单位: 亿元、%)

受限资产类别	资产受限金额	占该类别资产账面价值的比例
各类金融资产	109.49	55.40
投资性房地产	27.53	34.33
存货	26.34	7.50
货币资金	7.96	4.14
在建工程	7.47	27.31
固定资产	0.73	3.42
无形资产	0.03	0.36
合计	179.55	--

注: 各类金融资产包括长期应收款、债权投资、其他债权投资及一年内到期的非流动资产
资料来源: 公司审计报告

2023 年 9 月底, 公司资产总额较上年底下降 20.72%, 主要系合并范围减少子公司使得货币资金、其他应收款及存货减少所致。

3. 资本结构

受减资及会计政策变更影响, 公司所有者权

益持续下降, 可续期债券及未分配利润占比较高, 所有者权益稳定性一般。

2020—2022 年底, 公司所有者权益持续下降, 年均复合下降 2.48%。

2021年底, 公司实收资本和资本公积分别较上年底减少34.96亿元和16.64亿元, 主要系减资所致。2022年底, 公司所有者权益较上年底下降 3.60%, 主要系部分业务适用政策变化, 调整期初存货账面价值并冲减未分配利润所致。

2023 年 9 月底, 公司所有者权益较上年底下降 10.79%, 主要系减资及可续期债券到期所致; 公司实收资本、资本公积和其他权益工具分别较2022年底减少18.77亿元、2.53亿元和23.50亿元。所有者权益构成中, 其他权益工具(可续期债券)和少数股东权益占比分别为 6.75%和 18.84%, 公司权益结构稳定性一般。

表11 公司主要所有者权益构成情况 (单位: 亿元、%)

项目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	221.50	51.77	186.54	44.20	186.54	45.85	167.77	46.22
其他权益工具	39.98	9.34	47.99	11.37	47.99	11.80	24.50	6.75
资本公积	26.50	6.19	9.86	2.34	10.05	2.47	7.52	2.07
未分配利润	43.83	10.24	88.13	20.88	73.48	18.06	84.15	23.19
归属于母公司所有者权益合计	353.61	82.65	341.60	80.94	329.20	80.91	294.58	81.16
少数股东权益	74.25	17.35	80.44	19.06	77.67	19.09	68.37	18.84
所有者权益合计	427.86	100.00	422.04	100.00	406.87	100.00	362.95	100.00

资料来源: 联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

因处置子公司股权, 公司负债、有息债务规模及杠杆水平均明显下降, 公司债务负担一般。

2020—2022 年底, 公司负债规模持续下降, 年均复合下降 9.14%; 以非流动负债为主, 流动负债占比持续下降。

表12 公司负债主要构成情况 (单位: 亿元、%)

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	440.06	46.21	396.53	45.02	297.43	37.83	189.35	32.49
预收款项	85.92	9.02	2.54	0.29	3.06	0.39	4.62	0.79
其他应付款(合计)	158.15	16.61	121.74	13.82	82.07	10.44	24.88	4.27
一年内到期的非流动负债	109.09	11.46	102.20	11.60	58.00	7.38	49.32	8.46
合同负债	0.02	0.00	72.21	8.20	54.70	6.96	11.23	1.93
非流动负债	512.18	53.79	484.24	54.98	488.76	62.17	393.51	67.51
长期借款	265.21	27.85	118.79	13.49	182.17	23.17	87.87	15.08
应付债券	45.02	4.73	94.28	10.70	89.46	11.38	96.73	16.60

长期应付款（合计）	182.37	19.15	242.94	27.58	167.66	21.33	157.75	27.07
负债总额	952.24	100.00	880.76	100.00	786.18	100.00	582.86	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2020—2022 年底，公司预收款项波动下降，年均复合下降 81.14%。2021 年底，公司预收款项较上年底下降 97.05%，主要系合并范围变化、适用新准则部分调整至合同负债核算及列报所致。

2020—2022 年底，公司其他应付款（合计）持续下降，年均复合下降 27.96%。2022 年底，公司其他应付款（合计）较上年底下降 32.59%，主要系保证金及押金减少所致；公司其他应付款主要由资金拆借及往来款项构成。

2022 年底，公司一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款 12.97 亿元、一年内到期的应付债券 38.48 亿元、一年内到期的长期应付款 5.28 亿元和一年内到期的租赁负债 1.28 亿元。

2020—2022 年底，公司合同负债波动增长。2022 年底，公司合同负债较上年底下降 24.25%，主要系兴昌公司和光谷公司不再纳入合并范围所致。

2020—2022 年底，公司长期借款波动下降，年均复合下降 17.12%。2022 年底，公司长期借款较上年底增长 53.35%；长期借款中质押借款 5.17 亿元（年末利率期间 4.00%~4.75%）、抵押借款 46.72 亿元（年末利率期间 3.70%~4.90%）、保证借款 121.83 亿元（年末利率期间 4.74%~4.75%）、信用借款 8.45 亿元（年末利率期间 3.85%~6.50%）。

2020—2022 年底，公司应付债券波动增长，年均复合增长 40.96%。公司本部存续债券详见表 13。

表 13 截至 2024 年 2 月底公司本部存续债券情况（单位：亿元、%）

证券名称	发行规模	当前余额	起息日期	下一行权日	到期日期	票面利率(当期)
23 中关村集 MTN002B	10.00	10.00	2023/4/12	/	2028/4/12	3.41
23 中关村集 MTN001B	7.00	7.00	2023/3/10	/	2028/3/10	3.47
21 中关 02	20.00	20.00	2021/7/6	2024/7/6	2026/7/6	3.49
23 中关村集 MTN002A	5.00	5.00	2023/4/12	/	2026/4/12	3.19
23 中关村集 MTN001A	8.00	8.00	2023/3/10	/	2026/3/10	3.30
22 中关 01	10.00	10.00	2022/12/12	/	2025/12/12	3.70
21 中关 Y5	10.00	10.00	2021/12/1	2024/12/1	2024/12/1	3.40
21 中关 05	10.00	10.00	2021/10/22	/	2024/10/22	3.47
21 中关 03	10.00	10.00	2021/9/28	/	2024/9/28	3.34
21 中关 Y3	15.00	15.00	2021/6/18	2024/6/18	2024/6/18	3.90
21 中关 01	10.00	10.00	2021/3/8	/	2024/3/8	3.76
24 中关村集 SCP001	5.00	5.00	2024/2/5	/	2024/9/23	2.49
合计	120.00	120.00	--	--	--	--

资料来源：联合资信根据 Wind 资讯公开资料整理

2020—2022 年底，公司长期应付款（合计）波动下降，年均复合下降 4.12%。2022 年底，公司长期应付款（合计）较上年底下降 30.99%，主要系兴昌公司和光谷公司不再纳入合并范围所致；长期应付款中向区域政府单位借款及融资租赁款项 5.71 亿元为有息债务，纳入长期债务计算；专项应付款余额为 25.58 亿元，较上年底下降 50.13%，主要系兴昌公司和光谷公司不再纳入合并范围所致。

2023 年 9 月底，公司负债总额较上年底下降 25.86%，主要系合并范围减少子公司使得其他应付款、合同负债和长期借款下降所致；公司负债以非流动负债为主，流动负债占比进一步下降。

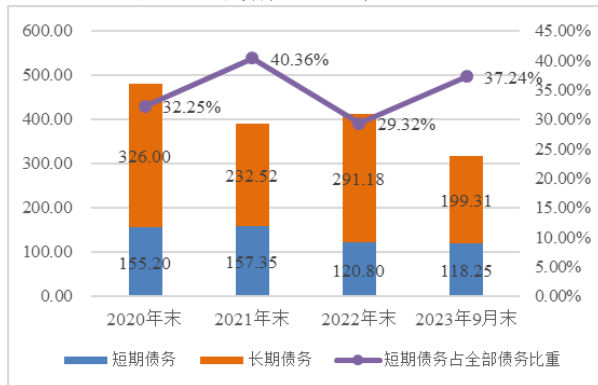
有息债务方面，2020—2022 年，公司全部债务波动下降，年均复合下降 7.47%。截至 2022 年底，公司全部债务中短期债务占 29.32%，长期债务占 70.68%，以长期债务为主。

从债务指标来看,2020—2022年,公司资产负债率持续下降,全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均波动下降。

2023年9月底,因合并范围减少子公司,公司全部债务较2022年底大幅下降22.92%;债务

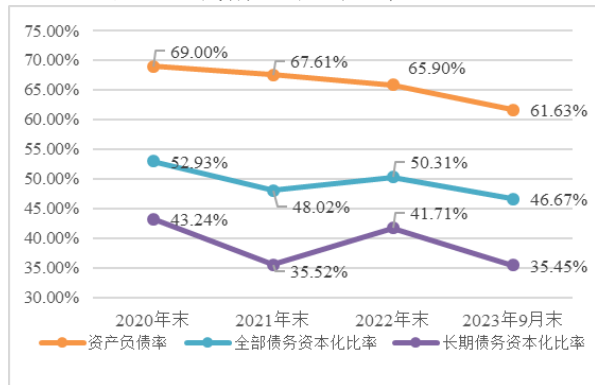
期限结构方面,短期债务占37.24%;融资渠道方面,债券融资约占44%,银行借款约占38%。从债务指标来看,2023年9月底,公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较2022年底均有所下降。公司债务负担一般。

图1 公司债务结构(单位:亿元)



资料来源:公司财务报告,联合资信整理

图2 公司债务杠杆水平(单位:%)



资料来源:公司财务报告,联合资信整理

考虑到公司其他权益工具中可续期公司债的性质及特点,若将其从所有者权益中剔除并计入长期债务,公司债务负担有所加重,具体调整测算表如下:

表14 公司调整后付息债务情况(单位:亿元、%)

项目	2020年	2021年底	2022年底	2023年9月底
长期债务	365.98	280.51	339.18	223.81
全部债务	521.18	437.86	459.98	342.06
资产负债率	71.90	71.29	69.92	64.22
全部债务资本化比率	57.33	53.93	56.17	50.27
长期债务资本化比率	48.55	42.85	48.59	39.81

资料来源:联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

4. 盈利能力

2020—2022年,公司营业总收入和利润总额波动下降,期间费用对利润侵蚀较大;投资收益下降及交易性金融资产公允价值波动对公司利润总额有较大影响。

2020—2022年,公司营业总收入波动下降,年均复合下降13.34%。2021年,公司营业总收入同比增长18.77%,主要系出售投资性房地产(33.52亿元)使得其他业务收入大幅增长。2020—2022年,公司营业成本持续下降,年均复合下降14.99%。同期,公司营业利润率波动

增长。

2020—2022年,公司期间费用波动下降,年均复合下降3.27%;构成上以销售费用和管理费用为主,2022年占比分别为22.76%和64.32%。2020—2022年,公司期间费用率分别为16.74%、15.06%和20.86%。

表15 公司盈利能力情况(单位:亿元、%)

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
营业总收入	121.32	144.08	91.12	46.48
营业成本	89.15	83.74	64.43	30.33
期间费用	20.31	21.69	19.00	13.84
资产减值损失	-7.89	-3.52	0.00	2.84
信用减值损失	-0.42	-4.67	-2.96	-1.72
投资收益	16.12	16.11	12.35	15.79
其他收益	2.62	3.05	2.53	1.33
公允价值变动收益	2.66	0.97	-8.51	-2.43
利润总额	17.15	41.90	9.04	16.85
营业利润率	20.46	36.57	27.47	32.97
总资产收益率	2.01	4.55	1.53	--
净资产收益率	2.38	7.10	1.67	--

资料来源:联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

非经常性损益方面,2020—2022年,公司资产减值损失和信用减值损失主要系计提存货跌价准备、坏账损失和其他金融资产减值损失。同期,公司投资收益有所下降,主要来源于持

有及处置交易性权益工具投资、长期股权投资有关处置、持有期间以权益法核算形成的投资收益；公司其他收益保持相对稳定，主要为政府补助和债务重组收益；公允价值变动收益大幅波动，主要系资本市场波动导致投资项目估值变化；投资收益相当于利润总额的 93.97%、38.46%和 136.62%，对利润总额影响较大。

2020—2022 年，公司利润总额波动下降。2021 年，公司利润总额同比增长 144.33%，主要受益于出售投资性房地产获利。

从盈利指标看，2020—2022 年，公司总资产收益率和净资产收益率均波动下降。公司主要盈利指标表现一般。

2023 年 1—9 月，公司营业总收入相当于 2022 年的 51.01%；同期，营业利润率较去年全年上升 5.51 个百分点，公司实现利润总额 16.85 亿元，主要来源于投资收益。

5. 现金流分析

2020—2022 年，公司经营活动现金保持净流入，收入实现质量高；投资活动现金持续净流出，筹资活动现金流量净额波动幅度较大。

表 16 公司现金流量情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—9 月
经营活动现金流入小计	328.67	226.62	200.45	116.79
经营活动现金流出小计	293.61	205.03	177.55	136.14
经营活动现金流量净额	35.06	21.59	22.90	-19.35
投资活动现金流入小计	146.94	142.69	113.84	118.54
投资活动现金流出小计	181.53	181.40	162.65	152.08
投资活动现金流量净额	-34.59	-38.71	-48.82	-33.54
筹资活动现金流入小计	2929.04	319.93	150.88	154.47
筹资活动现金流出小计	2950.12	304.49	150.14	154.07
筹资活动现金流量净额	-21.08	15.44	0.74	0.40
现金收入比	113.74	137.53	176.48	218.82

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营活动现金流入量和流出量均持续下降，主要系合并范围减少子公司，经营业务收支规模下降及往来款收支波动下降所致。同期，公司现金收入比保持在高水平，收入实现质量高。

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投

资活动现金持续净流出。投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金（收回信托、债券、定向融资计划等资金）和收到其他与投资活动有关的现金（收回委贷资金、保本理财产品本金、结构性存款等资金）。投资活动现金流出主要系科技金融业务发放委贷资金及其他金融业务支付的资金等。

从筹资活动来看，2020—2022 年，公司筹资活动现金流量净额波动较大。2020 年，公司收到、支付其他与筹资活动有关的现金规模较大，主要系中科金公司国债逆回购产生的现金收支。2021—2022 年，公司收到其他与筹资活动有关的现金主要是发行 ABN 和 ABS、开展正回购业务质押融资等，2022 年同比明显收缩系开展正回购业务质押融资现金由总额法改为净额法所致。此外，公司筹资活动现金流入主要为发行永续期公司债融入资金及取得借款收到的现金。公司筹资活动现金流出主要系偿还债务本息支付的现金。

2023 年 1—9 月，公司经营活动现金呈净流出；投资活动现金净流出 33.54 亿元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 32.51 亿元（主要是投资性房地产开发投入）和支付其他与投资活动有关的现金 81.30 亿元（委托贷款、理财、结构性存款、开展逆回购业务投出净额等支付资金）。同期，公司筹资活动现金净流入 0.40 亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标表现较好，长期偿债能力指标表现尚可，间接融资渠道畅通，或有负债风险较低。

表 17 公司偿债能力指标情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
短期偿债能力				
流动比率(%)	210.15	220.33	239.33	239.52
速动比率(%)	95.98	101.34	121.25	157.89
现金短期债务比(倍)	1.61	1.53	1.72	1.29
长期偿债能力				

EBITDA (亿元)	31.35	56.96	20.46	--
全部债务/EBITDA(倍)	15.35	6.84	20.13	--
EBITDA/利息支出(倍)	1.30	3.15	1.49	--

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

从短期偿债能力指标看，2020—2023 年 9 月底，公司流动比率和速动比率均有所提升，现金短期债务比有所波动。2023 年 9 月底，公司现金短期债务比为 1.29 倍，现金类资产对短期债务的保障程度较好。整体看，公司短期偿债能力指标较强。

从长期偿债能力指标看，2020—2022 年，公司 EBITDA 波动下降，EBITDA 利息倍数和全部债务/EBITDA 波动上升。整体看，公司长期偿债能力指标尚可。

截至 2023 年 9 月底，公司合计取得银行综合授信额度 803.52 亿元，尚未使用的额度 685.25 亿元，间接融资渠道畅通。

截至 2023 年 9 月底，公司合并口径对外担保（不含担保业务）总额 1.05 亿元，占净资产的 0.29%。担保对象为北京中关村小额贷款股份有限公司，担保对象为国有企业，不存在失信被执行情况。公司担保比率低，或有负债风险可控。

截至 2023 年 9 月底，公司不存在对其财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

7. 公司本部财务分析

公司收入主要来自子公司，公司本部债务负担轻，短期偿债压力不大。

公司收入主要来自于园区开发子公司和科技金融子公司，公司本部对全资持有的园区开发子公司及科技金融板块子公司的管控能力强。

2022 年底，公司本部资产总额 363.43 亿元，较上年底增长 0.60%，较上年底变化不大。其中，流动资产主要由货币资金（占 54.16%）、一年内到期的非流动资产（占 27.26%）和其他流动资产（占 13.97%）构成；非流动资产主要

由长期应收款（占 12.88%）和长期股权投资（占 81.70%）构成。截至 2022 年底，公司本部货币资金为 29.96 亿元。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 268.08 亿元，较上年底增长 0.05%。在所有者权益中，实收资本为 186.54 亿元（占 69.58%）、其他权益工具 49.99 亿元（占 18.65%）资本公积 3.89 亿元（占 1.45%）、未分配利润 19.53 亿元（占 7.28%）、盈余公积 7.79 亿元（占 2.90%）。

2022 年底，公司本部负债总额 95.35 亿元，较上年底增长 2.20%，以非流动负债为主（占比 66.96%）。2022 年底，公司本部资产负债率为 26.24%，全部债务资本化比率 18.66%，债务负担很轻。截至 2022 年底，公司本部现金短期债务比为 37.42 倍。

2022 年，公司本部营业总收入为 0.77 亿元，利润总额为 6.39 亿元，主要来源于投资收益 5.08 亿元。

2023 年 9 月底，公司本部资产总额 347.83 亿元，所有者权益为 223.38 亿元，负债总额 124.45 亿元；公司本部资产负债率 35.78%；全部债务 95.21 亿元，全部债务资本化比率 29.89%，现金短期债务比 1.46 倍。2023 年 1—9 月，公司本部营业总收入 0.66 亿元，利润总额 4.00 亿元，投资收益 3.79 亿元。

九、外部支持

1. 支持能力

2020—2023 年，北京市经济保持增长，财政实力非常强。截至 2022 年底，北京市政府债务余额为 10565.33 亿元。北京市政府支持能力非常强。

2. 支持可能性

公司作为北京市推动中关村示范区发展的市场化资源配置主体和中关村国家自主创新示范区的开发建设实体，在北京市产业发展方面承担重要职能。北京市国资委为公司实际控制

人。公司在资本注入和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

资本注入

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》，中关村投资公司对公司增资1.36亿元，其中1.13亿元计入实收资本，0.22亿元计入资本公积。

政府补助

2019—2022年，公司分别确认政府补助1.82亿元、1.78亿元、2.00亿元和2.48亿元，计入“其他收益”和“营业外收入”。

公司的国资背景、区域地位以及业务的专属性特征有利于其获得政府支持。

十、本期债券偿还能力分析

1. 本期债券对公司现有债务的影响

公司本期债券发行规模上限为20.00亿元，分别占公司2023年9月底长期债务和全部债务的10.03%和6.30%，对公司现有债务结构有一定影响。

以2023年9月底财务数据为基础，本期债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由61.63%、46.67%和35.45%上升至62.42%、48.19%和37.67%。考虑到本期债券募集资金拟用于偿还公司债务，公司实际债务负担或将低于预测值。

2. 本期债券偿还能力分析

以2023年9月底债务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期债券发行后，公司经营活动现金流入量和EBITDA对发行后长期债务的覆盖能力较强。

表 18 本期债券偿还能力测算

项目	2023年9月底
发行后长期债务*（亿元）	219.31
2022年经营活动现金流入量/发行后长期债务（倍）	0.91
2022年经营活动现金净流量/发行后长期债务（倍）	0.10
发行后长期债务/2022年EBITDA（倍）	10.72

注：发行后长期债务为将本期债券发行额度上限计入后测算的长期债务总额

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

十一、结论

基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

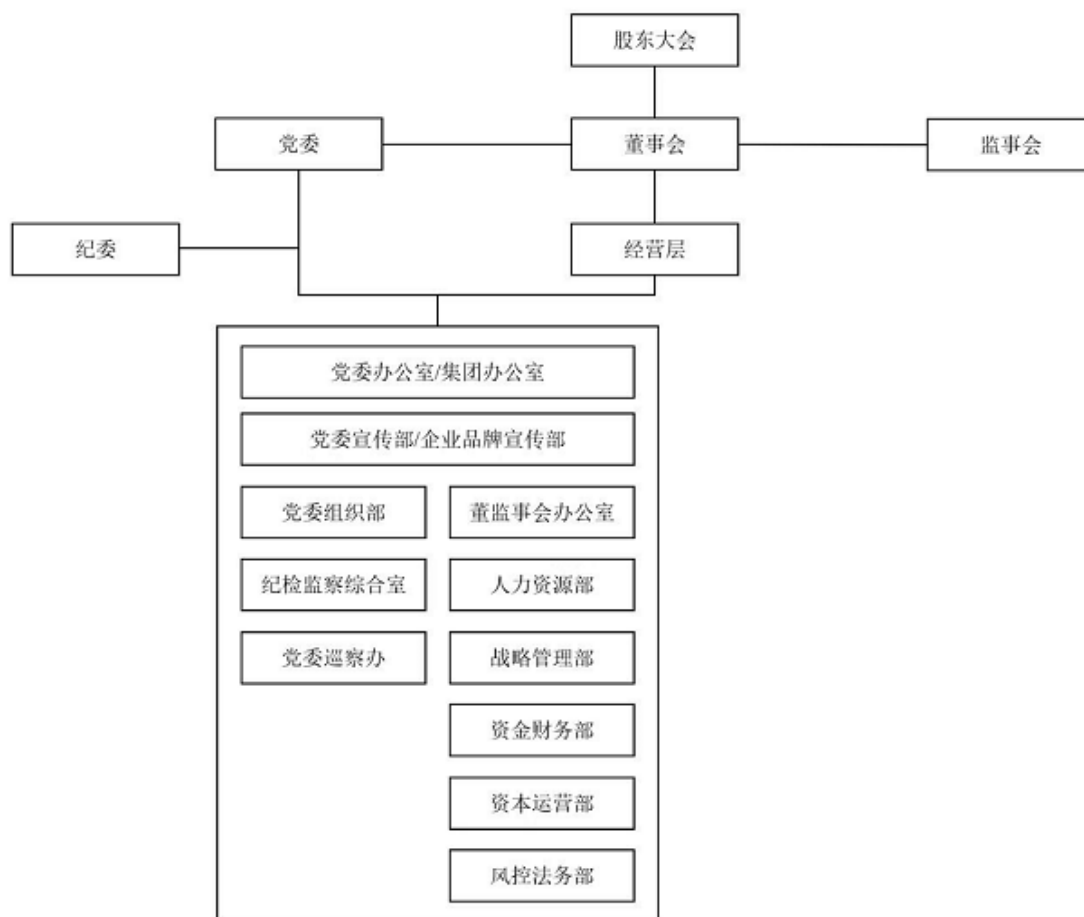
附件 1-1 截至 2023 年 9 月底公司股权结构

(单位: 万元、%)

序号	股东全称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
1	北京国有资本运营管理有限公司	853109.22	50.41	847737.56	50.53
2	北京市海淀区国有资本运营有限公司	260000.00	15.36	260000.00	15.50
3	北京亦庄投资控股有限公司	150000.00	8.86	150000.00	8.94
4	北京科技园建设(集团)股份有限公司	89253.63	5.27	89253.63	5.32
5	北京昌平科技园发展有限公司	68829.97	4.07	68829.97	4.10
6	北京首钢股权投资管理有限公司	50000.00	2.95	50000.00	2.98
7	北京北控置业集团有限公司	50000.00	2.95	50000.00	2.98
8	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	42706.54	2.52	42706.54	2.55
9	北京工业发展投资管理有限公司	38569.33	2.28	38569.33	2.30
10	中国建筑股份有限公司	27522.94	1.63	18348.62	1.09
11	北京京东开光机电一体化产业基地开发有限公司	20508.82	1.21	20508.82	1.22
12	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	20000.00	1.18	20000.00	1.19
13	北京市石景山区国有资本投资有限公司	13502.61	0.80	13502.61	0.80
14	北京东方文化资产经营有限公司	8200.00	0.48	8200.00	0.49
合计		1692203.06	100.00	1677657.08	100.00

资料来源: 公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 9 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 9 月底公司一级子公司情况

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
1	中关村国际控股有限公司	投资管理	100.00		设立
2	北京知识产权运营管理有限公司	知识产权服务	63.13	--	设立
3	北京集成电路产业发展股权投资基金有限公司	投资管理	99.90	--	设立
4	北京中关村科技创业金融服务集团有限公司	金融服务	100.00	--	收购
5	北京市工业设计研究院有限公司	工程设计	38.75	--	收购
6	北京实创高科技发展有限责任公司（合并）	产业园区建设	100.00	--	收购
7	北京中关村科技园区建设投资有限公司	房地产	100.00	--	收购
8	北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	园区运营	77.48	--	设立
9	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	产业园区建设	40.00	10.00	设立
10	北京中关村软件园发展有限责任公司	园区管理服务	97.00	--	收购
11	北京中关村海外科技园有限责任公司	商务服务	86.85	--	收购
12	中关村至臻环保股份有限公司（合并）	生态保护和环境治理	35.00	--	收购
13	北京中关村协同创新投资基金管理有限公司	投资管理	60.78	30.81	设立
14	北京中关村资本基金管理有限公司	投资管理	100.00	--	设立
15	北京中发助力壹号投资基金（有限合伙）	投资管理	64.05	34.35	设立
16	北京中发基金种子创业投资中心（有限合伙）	投资管理	99.17	0.83	设立
17	北京中关村科技服务有限公司	科技推广和应用服务	100.00	--	设立
18	北京中关村前沿技术产业发展有限公司	产业园区建设	21.43	35.72	设立
19	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	产业园区建设	66.00	--	收购
20	中关村医疗器械园有限公司	产业园区建设	52.63	--	设立
21	北京中关村微纳能源投资有限公司	产业园区建设	79.97	--	设立
22	石家庄中关村协同发展有限公司	产业园区建设	30.00	20.00	设立
23	北京中关村中发投资建设基金（有限合伙）	投资管理	25.00	25.00	设立
24	北京中关村工业互联网产业发展有限公司	产业园区建设	90.00	--	设立
25	北京中发智源人工智能科技发展有限公司	科技推广和应用服务业	65.00	15.00	设立
26	北京中关村高精尖创业投资基金（有限合伙）	创业投资基金	54.35	0.36	设立
27	北京中发高精尖臻选创业投资基金（有限合伙）	资本市场服务	0.00	100.00	设立
28	北京北脑创业投资基金（有限合伙）	资本投资服务	99.02	0.08	设立

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	250.31	240.82	207.85	152.33
资产总额（亿元）	1380.10	1302.81	1193.05	945.81
所有者权益（亿元）	427.86	422.04	406.87	362.95
短期债务（亿元）	155.20	157.35	120.80	118.25
长期债务（亿元）	326.00	232.52	291.18	199.31
全部债务（亿元）	481.20	389.86	411.98	317.56
营业总收入（亿元）	121.32	144.08	91.12	46.48
利润总额（亿元）	17.15	41.90	9.04	16.85
EBITDA（亿元）	31.35	56.96	20.46	--
经营性净现金流（亿元）	35.06	21.59	22.90	-19.35
财务指标				
现金收入比（%）	113.74	137.53	176.48	218.82
营业利润率（%）	20.46	36.57	27.47	32.97
总资本收益率（%）	2.01	4.57	1.53	--
净资产收益率（%）	2.38	7.10	1.67	--
长期债务资本化比率（%）	43.24	35.52	41.71	35.45
全部债务资本化比率（%）	52.93	48.02	50.31	46.67
资产负债率（%）	69.00	67.61	65.90	61.63
流动比率（%）	210.15	220.33	239.33	239.52
速动比率（%）	95.98	101.34	121.25	157.89
经营现金流动负债比（%）	7.97	5.44	7.70	--
现金短期债务比（倍）	1.61	1.53	1.72	1.29
EBITDA 利息倍数（倍）	1.30	3.15	1.49	--
全部债务/EBITDA（倍）	15.35	6.84	20.13	--

注：1. 公司 2023 年三季度财务报表未经审计；2. 已将其他应付款、其他流动负债、卖出回购金融资产和长期应付款等科目中的有息部分纳入核算；3 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

资料来源：根据公司财务报告整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	17.68	51.71	31.25	35.93
资产总额（亿元）	377.07	361.24	363.43	347.83
所有者权益（亿元）	292.87	267.95	268.08	223.38
短期债务（亿元）	60.86	31.35	0.84	24.54
长期债务（亿元）	14.85	50.69	60.68	70.67
全部债务（亿元）	75.71	82.04	61.51	95.21
营业总收入（亿元）	1.14	1.04	0.77	0.66
利润总额（亿元）	5.40	20.19	6.39	4.00
EBITDA（亿元）	8.30	24.01	9.26	--
经营性净现金流（亿元）	-0.87	3.02	-1.08	-0.05
财务指标				
现金收入比（%）	90.81	104.12	112.50	114.04
营业利润率（%）	67.24	69.75	76.00	67.06
总资本收益率（%）	1.82	6.39	2.66	--
净资产收益率（%）	1.42	7.06	2.34	--
长期债务资本化比率（%）	4.83	15.91	18.46	24.03
全部债务资本化比率（%）	20.54	23.44	18.66	29.89
资产负债率（%）	22.33	25.83	26.24	35.78
流动比率（%）	115.56	184.71	175.64	118.57
速动比率（%）	115.56	184.71	175.64	118.57
经营现金流动负债比（%）	-1.31	7.89	-3.42	--
现金短期债务比（倍）	0.29	1.65	37.42	1.46
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	9.12	3.42	6.64	--

注：1. 公司本部 2023 年三季度财务报表未经审计；2. 未获取到母公司利息支出数据，未计算 EBITDA 利息倍数，部分指标无法计算数值，以“/”表示；3 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

资料来源：根据公司财务报告整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(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%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
债务结构指标	
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/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	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	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 中关村发展集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期）的跟踪评级安排

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

中关村发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

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

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