

中关村发展集团股份有限公司

公司债券半年度报告

(2020 年)

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

一、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

二、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

三、经济周期风险

发行人的园区开发业务、园区配套业务、房地产业务及产业投资业务与宏观经济环境，特别是科技相关行业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人主营业务盈利产生一定的影响。

四、政策调整风险

中关村国家自主创新示范区是国家级的高新技术开发区，发行人的园区开发及配套业务始终得到北京市政府的大力支持，但并不排除未来国家宏观政策或北京市有关政策调整的可能性。若未来政策变化影响园区开发进度，则可能会对发行人的经营活动和业务收入产生一定的影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	21
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	22
八、 受托管理人履职情况.....	22
第三节 业务经营和公司治理情况.....	23
一、 公司业务和经营情况.....	23
二、 投资状况.....	26
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	26
四、 公司治理情况.....	27
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	28
第四节 财务情况.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 主要会计数据和财务指标.....	28
四、 资产情况.....	30
五、 负债情况.....	35
六、 利润及其他损益来源情况.....	37
七、 对外担保情况.....	37
第五节 重大事项.....	37
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	37
二、 关于破产相关事项.....	38
三、 关于司法机关调查事项.....	38
四、 其他重大事项的信息披露.....	38
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	38
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	38
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第八节 备查文件目录.....	39
财务报表.....	41
附件一： 发行人财务报表.....	41

担保人财务报表.....54

释义

发行人/中关村发展集团/本公司/公司/本集团/集团	指	中关村发展集团股份有限公司
15 中关村债	指	发行总额为人民币 11 亿元的 2015 年中关村发展集团股份有限公司公司债券
16 中关村 01	指	发行总额为人民币 20 亿元的中关村发展集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
16 中关村 02	指	发行总额为人民币 11.5 亿元的中关村发展集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）
18 中关 Y1	指	发行总额为人民币 40 亿元的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）
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
软件园公司	指	北京中关村软件园发展有限责任公司
生命园公司	指	北京中关村生命科学园发展有限责任公司
电子城公司	指	北京中关村电子城建设有限公司
金桥公司	指	北京金桥科技产业基地开发有限公司
光谷公司	指	北京光谷科技园开发建设有限公司
京石发展	指	北京中关村石景山园发展有限公司
东方雍和	指	北京东方雍和文化创意投资有限公司
丰科建公司	指	北京丰台科技园建设发展有限公司
海开公司	指	北京海开房地产集团有限责任公司
实创总公司	指	北京实创高科技发展有限责任公司
兴昌公司	指	北京兴昌高科技发展有限公司
中科金公司	指	北京中关村科技创业金融服务集团有限公司
担保公司	指	北京中关村科技融资担保有限公司
领创金融公司	指	北京中关村领创金融信息服务有限公司
中关村创投公司	指	北京中关村创业投资发展有限公司
中关村租赁公司	指	中关村科技租赁股份有限公司
医疗器械园	指	中关村医疗器械园有限公司
中关村生物医药	指	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司
集成电路设计园	指	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司
微纳能源公司	指	北京中关村微纳能源投资有限公司
延庆园公司	指	北京中关村延庆园建设发展有限公司
中关村国际(香港)	指	中关村国际控股有限公司
国际孵化器公司	指	北京中关村国际孵化器有限公司
环促中心	指	北京中关村国际环保产业促进中心有限公司
怀柔科学城公司	指	北京怀柔科学城建设发展有限公司
前沿技术公司	指	中关村前沿技术产业发展有限公司
工业设计院公司	指	北京市工业设计研究院有限公司
最近一年及一期	指	2019 年/末、2020 年 1-6 月/末
报告期	指	2020 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中关村发展集团股份有限公司
中文简称	中关村发展集团
外文名称（如有）	Zhongguancun Development Group Co.,Ltd
外文缩写（如有）	ZGC GROUP
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
办公地址的邮政编码	100081
公司网址	www.zgcgroup.com.cn
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	杨彦文
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事会秘书
联系地址	北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 12 层
电话	010-83453618
传真	yangyw@zgcgroup.com.cn
电子信箱	yangyw@zgcgroup.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交 易场所网站网址	www.sse.com.cn; www.chinabond.com.cn
半年度报告备置地	北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：北京中关村发展投资中心

实际控制人姓名/名称：北京市人民政府

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

2020年6月19日公司召开2019年度股东大会，审议通过了《关于董事变更的议案》，同意邵顺昌先生不再担任公司董事，选举王明兰女士为公司董事，任期至本届董事会届满为止。2020年6月19日公司召开第二届董事会第五十八次会议，审议通过了《关于王明兰女士不再担任公司副总经理的议案》、《关于聘任孙辉东先生为公司总会计师的议案》，同意公司党委副书记、副总经理王明兰女士不再担任公司副总经理职务，同意聘任孙辉东先生为公司总会计师，聘期与本届董事会相同。

六、中介机构情况

债券代码：1580199.IB、127244.SH

债券简称：15 中关村债

（一）会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师（如有）	马传军、王欣

（二）债权代理人

名称	中信银行股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区酒仙桥路14号兆维大厦一层
联系人	吕毅
联系电话	010-64364786

（三）资信评级机构

名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

债券代码：136504.SH

债券简称：16 中关 01

（一）会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师（如有）	马传军、王欣

（二）受托管理人

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	黄凌、谢常刚、刘作生、冯伟、汪翔、刘国平、王明夏、钱瑞哲
联系电话	010-65608349

（三）资信评级机构

名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 1201

债券代码：136870.SH

债券简称：16 中关 02

（一）会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师（如有）	马传军、王欣

（二）受托管理人

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	黄凌、谢常刚、刘作生、冯伟、汪翔、刘国平、王明夏、钱瑞哲
联系电话	010-65608349

（三）资信评级机构

名称	联合信用评级有限公司
----	------------

办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦1201
------	--------------------------

债券代码：143989.SH

债券简称：18 中关 Y1

（一）会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师（如有）	马传军、王欣

（二）受托管理人

名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街1号院3号楼招行大厦16层
联系人	王鲁宁、周韬、郭城
联系电话	010-57783093

（三）资信评级机构

名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦1201

七、中介机构变更情况

无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1580199. IB、127244. SH
2、债券简称	15 中关村债
3、债券名称	2015 年中关村发展集团股份有限公司公司债券
4、发行日	2015 年 8 月 11 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 12 日
8、债券余额	4.40
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券在存续期限内每年付息一次，并设提前偿还本金条款，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，最后五年每年的应付利息

	随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券设提前偿还本金条款，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，最后五年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。报告期内，未触发其他特殊条款。

1、债券代码	136504.SH
2、债券简称	16 中关 01
3、债券名称	中关村发展集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 6 月 24 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 6 月 28 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.38
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。
13、报告期内付息兑付情况	按时足额付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136870.SH
2、债券简称	16 中关 02
3、债券名称	中关村发展集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 12 月 6 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 12 月 7 日
8、债券余额	11.50
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	143989.SH
2、债券简称	18 中关 Y1
3、债券名称	中关村发展集团股份有限公司 2018 年公开发行永续期公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 7 月 12 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 7 月 13 日
8、债券余额	40.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	5.79
10、还本付息方式	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。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能

	力的合格投资者发行。
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期永续期公司债设置递延支付利息选择权及续期选择权，报告期内未触发。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1580199.IB、127244.SH

债券简称	15 中关村债
募集资金专项账户运作情况	在监管银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，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。
募集资金总额	11.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	6 亿元用于固定资产投资项目，5 亿元用于中关村科技租赁融资租赁设备购买。根据公司与中信银行股份有限公司签订的《2015 年中关村发展集团股份有限公司公司债券募集资金和偿债资金使用专项账户监管协议》的约定，在进行资金划转时，公司向中信银行总行出具划款指令书，中信银行总行在接收指令后，对划款指令的要素是否齐全、印鉴是否与公司预留的授权文件内容相符、划款指令中的“划款用途”是否符合募集说明书的约定等进行表面真实性检查，审核无误后按时执行划款指令。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136504.SH

债券简称	16 中关 01
募集资金专项账户运作情况	在监管银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，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。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除发行费用后用于偿还公司债务和补充运营资金。为确保募集资金的使用与募集说明书及摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136870.SH

债券简称	16 中关 02
募集资金专项账户运作情况	在监管银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，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。
募集资金总额	11.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除发行费用后用于偿还公司债务和补充运营资金。为确保募集资金的使用与募集说明书及摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143989.SH

债券简称	18 中关 Y1
募集资金专项账户运作情况	在监管银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，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。
募集资金总额	40.00
募集资金期末余额	1.67
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	扣除发行费用后用于偿还公司债务和补充运营资金。为确保募集资金的使用与募集说明书及摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、资信评级情况

（一）最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1580199.IB、127244.SH
债券简称	15 中关村债
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020年6月28日
评级结果披露地点	http://www.lianheratings.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无影响。

债券代码	136504.SH
债券简称	16 中关 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无影响。

债券代码	136870.SH
债券简称	16 中关 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无影响。

债券代码	143989.SH
债券简称	18 中关 Y1
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA

评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，对投资者权益无影响。

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：1580199.IB、127244.SH

债券简称	15 中关村债
其他偿债保障措施概述	公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，包括：1、继续维持良好的盈利能力是本期债券还本付息的基础；2、强大的综合实力为本期债券偿还本息提供根本保障；3、良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供资金保障；4、可变现资产为本期债券偿付资金来源提供保障；5、优良的资信为本期债券的到期偿还提供坚实保障；6、有效的风控机制为本期债券的偿还提供制度保障；7、有力的政府支持为本期债券的偿还提供政策保障；8、资金监管协议保障募集资金使用和兑付的安全性；9、签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障了债权人权益；10、提前分期还本避免一次性兑付全部本金的风险。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响	无

响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：136504.SH

债券简称	16 中关 01
其他偿债保障措施概述	公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户及专项偿债账户，即：偿债保障金专项账户，组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：136870.SH

债券简称	16 中关 02
其他偿债保障措施概述	公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户及专项偿债账户，即：偿债保障金专项账户，组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：143989.SH

债券简称	18 中关 Y1
其他偿债保障措施概述	公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户及专项偿债账户，即：偿债保障金专项账户，组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
其他偿债保障措施的变化情况	无

况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1580199.IB、127244.SH

债券简称	15 中关村债
偿债计划概述	本期债券发行总规模为 11 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券每年付息一次，并设计本金提前偿还条款，即自本期债券存续期内第三年末起至第七年末，逐年分别按照本期债券发行规模 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，包括：1、继续保持良好的盈利能力是本期债券还本付息的基础；2、强大的综合实力为本期债券偿还本息提供根本保障；3、良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供资金保障；4、可变现资产为本期债券偿付资金来源提供保障；5、优良的资信为本期债券的到期偿还提供坚实保障；6、有效的风控机制为本期债券的偿还提供制度保障；7、有力的政府支持为本期债券的偿还提供政策保障；8、资金监管协议保障募集资金使用和兑付的安全性；9、签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障了债权人权益；10、提前分期还本避免一次性兑付全部本金的风险。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136504.SH

债券简称	16 中关 01
偿债计划概述	本期债券发行总规模为 20 亿元，为 5 年期固定利率债券。本期债券每年付息一次。本期公司债券的起息日为 2016 年 6 月 28 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 6 月 28 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券的本金兑付日为 2021 年 6 月 28 日。如遇非交易日，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。2020 年 6 月 28 日，本期债券已按时足额支付利息。公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户及专项偿债账户，即：偿债保障金专项账户，组

	建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136870.SH

债券简称	16 中关 02
偿债计划概述	本期债券发行总规模为 11.50 亿元，为 5 年期固定利率债券。本期债券每年付息一次。本期公司债券的起息日为 2016 年 12 月 7 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 12 月 7 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券的本金兑付日为 2021 年 12 月 7 日。如遇非交易日，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。截至报告期末，本期债券尚未到下一付息日。公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户及专项偿债账户，即：偿债保障金专项账户，组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：143989.SH

债券简称	18 中关 Y1
偿债计划概述	本期债券发行总规模为 40 亿元，为 3+N 年期固定利率债券。本期债券每年付息一次。本期公司债券的起息日为 2018 年 7 月 13 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019 年至 2021 年间每年的 7 月 13 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券的本金兑付日为 2021 年 7 月 13 日。如遇非交易日，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。截至报告期末，本期债券尚未到下一付息日。公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户及专项偿债账户，即：偿债保障金专项账户，组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
--------------------	---

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：1580199.IB、127244.SH

债券简称	15 中关村债
账户资金的提取情况	公司为本期债券设立偿债资金专户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。按照募集说明书以及相关协议约定进行账户资金提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：136504.SH

债券简称	16 中关 01
账户资金的提取情况	公司为本期债券设立偿债资金专户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。按照募集说明书以及相关协议约定进行账户资金提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：136870.SH

债券简称	16 中关 02
账户资金的提取情况	公司为本期债券设立偿债资金专户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。按照募集说明书以及相关协议约定进行账户资金提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：143989.SH

债券简称	18 中关 Y1
账户资金的提取情况	公司为本期债券设立偿债资金专户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。按照募集说明书以及相关协议约定进行账户资金提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码：1580199.IB、127244.SH

债券简称	15 中关村债
受托管理人履行职责情况	本期债券为企业债券，未聘请债券受托管理人。发行人聘请中信银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与之签订了《债权代理协议》。中信银行总行较好地履行了债权代理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：136504.SH

债券简称	16 中关 01
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：136870.SH

债券简称	16 中关 02
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：143989.SH

债券简称	18 中关 Y1
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、业务情况概述

<p>公司从事的主要业务</p>	<p>公司通过构建 4+2 业务体系（空间运营服务、科技服务、产业投资服务、科技金融服务+全国布局、海外布局），搭建创新平台、汇聚创新资源，为双创主体提供全方位的服务，与双创主体共成长，助力全国科技创新中心建设。</p>
<p>主要产品及其用途</p>	<p>公司始终以服务创新发展为使命，逐步形成了集空间运营、产业投资、科技金融、科技服务于一体的业务体系，并通过国内协同、国际合作在全球范围内配置创新资源，已成为中关村创新创业生态中不可或缺的重要一环，无主要产品。</p>
<p>经营模式</p>	<p>1、空间运营服务 聚焦北京“三城一区”和中关村“一区多园”，按照“建用并举”的理念经营园区，搭建起一批高端化、特色化的科技载体，为创新创业主体提供高品质的空间运营服务，逐步形成“高精尖”产业聚集效应。园区累计实现开发建设投资额超过 1000 亿元，开发整理土地面积近 29 平方公里，科技载体竣工约 500 万平方米。</p> <p>2、科技服务 面对创新创业主体多样化、高质量的服务需求，补齐服务短板、延展服务链条，以“服务力”驱动“创新力”，围绕知识产权运营、创新企业孵化、共性技术服务、科技大数据、产业研究咨询、论坛会展、人才服务等，为企业提供全周期、一站式、管家式的集成服务。</p> <p>3、产业投资服务 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。参与设立的基金 140 余支，基金系总规模超过 1300 亿元，累计投资产业项目 2000 多个，投资金额近 600 亿元。</p>

	<p>4、科技金融服务</p> <p>着力解决科技型中小微企业融资难、融资贵的问题，运用科技担保、科技租赁、科技信贷、科技投资等多元化手段，不断创新金融产品，为不同成长阶段的科技创新企业提供全方位的综合金融服务。目前，累计为企业提供金融支持超过 3500 亿元，服务科技企业超过 5 万家（次）。</p> <p>5、全国布局</p> <p>立足北京、辐射全国，以京津冀协同创新为重点，构建跨区域协同创新科技产业链，推动一批重大项目落地，与合作区域携手打造一流的区域协同创新高地，着力推动天津滨海—中关村科技园、京津中关村科技城等津冀重点项目，设立了国内首支协同创新投资基金，领创空间、信息谷以轻资产运营模式构筑中关村新的创新网络。协同创新网络覆盖全国 30 多个城市和地区，运营服务科技载体约 110 万平方米。</p> <p>6、海外布局</p> <p>积极参与全球创新治理，研究搭建包括海外科学家、中关村新型科研机构、创新技术成果转化的跨境孵化网络，打造扩展海外创新孵化平台，不断完善海外创新中心运营服务模式，在硅谷核心地带设立中关村硅谷创新中心，并将业务逐步扩展到北美、欧洲，建立起覆盖多个全球创新资源富集区域的国际创新网络枢纽。</p>
<p>所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位</p>	<p>1、所属行业的发展阶段及周期性特点从公司主营业务收入占比来讲，公司的业务主要分布于园区开发行业、租赁与物业行业、科技金融行业、房地产行业。（1）园区开发行业方面，国家通过出台关于节约集约利用土地、加快科技服务业、规范税收、鼓励创新创业等政策支持和带动园区的快速发展，园区开发行业政策环境良好。随供给侧改革推进产业结构调整 and 转型升级的背景下，国家级高新区以创新驱动为核心，高技术产业比重进一步提高，技术收入不断增加；国家级经开区以提质增效为核心，产业发展向战略性新兴产业、服务业倾斜，协调发展先进制造业和现代服务业。从这个角度上而言，开发区的运营由以往的重资产（开发-建设-出售-再开发）模式逐渐向轻资产（园区孵化+地产开发模式、专业开发+基金运作模式等）模式发展，追求产业转型以及资源集约化管理。（2）租赁与物业行业方面，作为房地产开发链条的后周期节点，市场增量滞后于商品房新开工及销售情况。目前在一、二线城市，商业地产发</p>

	<p>展已逐步趋向成熟，市场上优质项目逐渐增加。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前我国物管行业政策由规范型向鼓励型转变，物业服务行业规模及发展前景必然得益于房地产扩张与政策开放的红利而蓬勃发展。（3）科技金融行业方面，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。2018年8月银保监会出台76号文，要求大力发展普惠金融和消费金融，强化小微企业、“三农”、民营企业等领域金融服务。普惠金融及消费金融对于风控、渠道、管理等IT系统的大幅提升。此外，随着2019年银行理财子公司成立、期货市场放开以及科创板设立，金融科技的需求有望提速，科技金融行业将获得较大的发展机会。（4）房地产行业方面，房地产行业作为经济运行、金融安全、地方财税收入、产业结构调整最好的气垫，房地产行业带动性强，上游产业涉及面广，是我国经济的支柱性产业，其稳定对于中国经济的平稳运行至关重要且短期内不可替代。随着新型城镇化建设的发展、土地制度改革和户籍改革的深化推进，行业融资政策边际宽松，人口和土地要素的流动更加灵活，劳动力资源加速集中，土地资源配置效率提升。人口和土地是房地产市场中最重要两要素，人口和土地的资源匹配将帮助房地产市场实现长期稳定发展。</p> <p>2、公司的行业地位：公司是承担特殊使命的国有股份制企业，是北京市政府落实党中央、国务院关于中关村建设国家自主创新示范区批复精神的唯一投资平台，是北京市政府整合创新资源的唯一市级平台，肩负着助力北京市建设具有全球影响力的全国科技创新中心的重任。</p>
<p>报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响</p>	<p>无</p>

2、公司经营情况分析

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
主营业务						
科技园区开发及建设收入	0.13	0.05	0.53	4.49	3.46	16.53

房产销售	2.61	1.16	10.55	4.90	2.83	18.04
租赁及物业收入	7.56	4.93	30.55	7.27	4.25	26.75
担保费相关收入	3.36	-0.26	13.58	3.48	-3.11	12.80
劳务收入	1.93	1.15	7.80	0.95	0.07	3.51
工程施工及其他	8.59	7.07	34.71	5.92	3.89	21.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间公允价值变动损益	0.55	-	2.22	0.16	-	0.59
主营业务小计	24.75	14.11	100.00	27.17	11.39	100.00
其他业务						
临时房屋租赁收入	0.10	0.08	21.74	0.31	0.09	52.84
服务管理费收入	0.19	0.12	41.30	0.06	0.05	9.57
资金占用费	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	3.73
补偿费收入及其他	0.17	0.02	36.96	0.20	0.08	33.86
其他业务小计	0.46	0.23	100.00	0.59	0.22	100.00
合计	25.21	14.33	-	27.76	11.61	-

（二） 公司未来展望

构建全周期、一站式、管家式的专业服务体系，轻资产、强服务、活机制，实现由“开发商”向“服务商”转变，全面提升成果转化、创新孵化、空间服务、产业投资、金融服务、资本服务等平台功能，打造国际一流的创新生态集成服务商，助力北京建设具有全球影响力的全国科技创新中心。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《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，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、业务独立：公司与出资人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员独立：公司按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事人选均符合《公司章程》的规定，不存在出资人利用其地位干预公司董事会已经做出的人事任免的情况。公司设有独立行政管理机构（包括劳动、人事及工资管理机构），有一套完整的、系统的管理规章和制度。公司与出资人及其他关联方在人员方面是独立的。

3、资产独立：公司与出资人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构独立：公司拥有独立的部门，与出资人在机构设置上完全分开并独立运行。公司办公机构和生产经营场所与出资人及其他关联方是分开的。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会、监事会等，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务独立：公司设立独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系。可根据经营需要独立作出财务决策。公司独立运作、独立核算、独立纳税。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

(1) 非经营性往来占款或资金拆借情况

单位：元币种：人民币

项目	2020年6月末余额	占比(%)
往来占款	910,000,000.00	92.05
资金拆借	-	-
其他	78,630,733.86	7.95
非经营性合计	988,630,733.86	100.00

(2) 1000万元以上非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：元币种：人民币

占款/拆借方名称	与发行人的关联关系	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
北京丰台科技园孵化器有限公司	关联方	900,000,000.00	否	往来款	按照协议约定回款
北京丰科瑞智信息技术有限公司	关联方	10,000,000.00	否	往来款	按照协议约定回款
合计	-	910,000,000.00	-	-	-

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,382.38	1,417.03	-2.45	-
2	总负债	967.35	1,006.09	-3.85	-
3	净资产	415.03	410.94	1.00	-
4	归属母公司股东的净资产	341.13	338.20	0.87	-
5	资产负债率（%）	69.98	71.00	-1.44	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	70.94	71.76	-1.14	-
7	流动比率	2.53	2.28	10.96	-
8	速动比率	1.09	0.90	21.11	-
9	期末现金及现金等价物余额	220.30	238.14	-7.49	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	25.21	27.76	-9.19	-
2	营业成本	14.33	11.61	23.43	-
3	利润总额	3.76	7.91	-52.47	注 1
4	净利润	1.57	5.28	-70.27	注 2
5	扣除非经常性损益后净利润	1.66	4.50	-63.14	注 3
6	归属母公司股东的净利润	2.00	4.71	-57.54	注 4
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	11.35	10.63	6.77	-
8	经营活动产生的现金流净额	12.30	17.01	-27.69	-
9	投资活动产生的现金流净额	-19.62	-27.37	28.32	-
10	筹资活动产生的现金流净额	-10.79	-14.52	25.69	-
11	应收账款周转率	0.79	3.06	-74.18	注 5
12	存货周转率	0.02	0.02	0.00	-
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00	-
14	利息保障倍数	0.57	0.57	0.00	-
15	现金利息保障倍数	2.25	3.21	-29.91	-
16	EBITDA 利息倍数	0.78	0.77	1.30	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要系营业成本、税金及附加及财务费用增加导致营业总成本增加所致。其中，从二级公司来看，丰科建公司利润总额降低 2.17 亿元，主要系营业收入减少 4.66 亿元、营

业成本减少 3.47 亿元、税金及附加增加 1.42 亿元所致；生命园公司利润总额降低 1.19 亿元，主要系营业收入减少 0.20 亿元、营业成本增加 0.20 亿元、财务费用增加 0.48 亿元、投资收益减少 0.20 亿元所致。

注 2：主要系营业成本、税金及附加及财务费用增加导致营业总成本增加所致。净利润的减少主要系利润总额大幅减少所致，详见“注 1”。

注 3：主要系子公司丰科建公司对销售的房产进行了土地增值税清算，子公司生命园公司本期利息全部费用化，另外疫情因素影响使集团利润减少。

注 4：主要系营业成本、税金及附加及财务费用增加导致营业总成本增加所致。

注 5：主要系应收账款大幅减少所致。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
一、流动资产				
货币资金	228.29	248.31	-8.06	-
应收账款	22.11	41.52	-46.75	注 1
预付款项	7.69	14.89	-48.35	注 2
其他应收款	88.32	31.57	179.76	注 3
存货	565.42	627.56	-9.90	-
流动资产合计	992.13	1,033.51	-4.00	-
二、非流动资产				
固定资产	35.04	29.21	19.96	-
无形资产	11.70	11.88	-1.52	-
其他非流动资产	28.22	28.92	-2.42	-
非流动资产合计	390.25	383.52	1.75	-
三、资产总计	1,382.38	1,417.03	-2.45	-

2.主要资产变动的原因

注 1：主要系对北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市怀柔区财政局及北京市海淀区保障性住房发展有限公司应收账款减少所致。本期出售怀柔科学城公司，导致应收账款减少 6.19 亿元；本期实创总公司预收 J 地块土地款满足确认条件，冲减应收账款 9.99 亿；本期生命园公司和医疗器械园公司收到售房款，冲减应收账款 2.17 亿元。

注 2：主要系对北京密云经济开发区管理委员会等预付款项减少所致。本期出售怀柔科学城公司，导致预付款项减少 5.24 亿元；生命园公司上期预付北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司股权款，本期已完成股权变更，冲减预付款 0.94 亿元；工业设计院公司前期预付的工程项目分包款，本期结转成本，冲减预付款 0.98 亿元。

注 3：主要系增加与北京中关村发展投资中心股权转让往来款 51.35 亿元所致。

（二）资产受限情况

受限资产总额（账面价值）：149.37 亿元

项目	所属二级公司	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	中科金公司	26.04	客户交易金(注 1)

项目	所属二级公司	期末账面价值 (元)	受限原因
		333,213,709.71	专项引导资金(注2)
	中关村租赁公司	66,678,800.64	银行承兑票据保证金(注4)
	电子城公司	4,011,330.14	专项资金(注6)
		100,000,000.00	(注7)
	实创总公司	18,399,693.77	保证金等(注9)
	丰科建公司	255,400,940.00	专户资金(注11)
	中关村国际(香港)	21,234,300.00	信用证抵押(注18)
	工业设计院公司	61,484.00	保函保证金(注12)
持有至到期投资	中科金公司	1,226,514,683.71	债券质押(注3)
投资性房地产	—	—	—
海淀区上地信息路22号(上地科技综合楼)	实创总公司	61,528,332.04	设立抵押登记(注10)
海淀区上地创业中路36号2层、海淀区上地东路29号1、2、3、4、5、7层房产	实创总公司	10,472,512.98	
海淀区上地西里颂芳园2号楼	实创总公司	1,472,186.87	
信息中心A、B座房产及对应土地资产	软件园公司	63,512,088.08	借款抵押(注13)
出口服务中心二、三区房产及对应土地资产	软件园公司	178,853,625.16	
云计算房产及对应土地资产	软件园公司	138,678,359.57	
出口基地二区部分房产及对应土地资产	软件园公司	28,767,136.83	
昌平区生命园路20号院1号楼	生命园公司	63,116,972.36	借款抵押(注14)
昌平区生命园路20号院2号楼	生命园公司	41,397,824.50	
昌平区生命园路20号院4号楼	生命园公司	39,152,245.89	
昌平区生命园路20号院5号楼	生命园公司	106,285,571.83	
昌平区生命园路20号院7号楼	生命园公司	46,963,867.45	
昌平区生命园路20号院8号楼	生命园公司	129,992,306.97	
创新大厦	生命园公司	78,505,992.37	
青年公寓	生命园公司	35,457,691.76	
医药科技中心1号楼	生命园公司	168,067,524.47	
医药科技中心2号楼	生命园公司	363,224,540.46	
医药科技中心4号楼	生命园公司	166,912,331.88	
医药科技中心5号楼	生命园公司	168,929,060.27	

项目	所属二级公司	期末账面价值 (元)	受限原因
北京市朝阳区利泽东街5号院1号楼	电子城公司	1,576,475,455.98	借款抵押(注8)
北京市朝阳区利泽东街5号院2号楼	电子城公司		
北京市朝阳区望京东路1号的车位及科研楼等	电子城公司		
B12一期1#楼	电子城公司		
大兴区永旺西路26号院6号楼	医疗器械园	203,005,135.30	借款抵押(注17)
大兴区永旺西路26号院1号楼	医疗器械园	137,047,858.53	
大兴区永旺西路26号院100幢-1层(1号车库)	医疗器械园	82,651,571.59	
大兴区永旺西路26号院200幢-1至1层(2号车库)	医疗器械园	80,210,343.95	
枢密院6号楼	光谷公司	74,017,746.70	借款抵押(注19)
枢密院21号楼	光谷公司	31,800,000.00	
枢密院30号楼	光谷公司	16,748,132.69	
枢密院35号楼	光谷公司	11,214,985.05	
固定资产	—	—	—
枢密院8号楼	光谷公司	34,814,000.00	借款抵押(注19)
枢密院9号楼	光谷公司	27,604,000.00	
枢密院10号楼	光谷公司	32,895,213.00	
枢密院11号楼	光谷公司	26,574,000.00	
枢密院14号楼	光谷公司	30,145,113.54	
枢密院16号楼	光谷公司	28,287,419.42	
枢密院23号楼	光谷公司	11,800,000.00	
枢密院31号楼	光谷公司	13,653,884.97	
枢密院36号楼	光谷公司	10,419,551.40	
昌平区超前路37号院9号楼1至5层101	兴昌公司	21,196,871.05	借款抵押(注15)
昌平区生命园路20号院6号楼	生命园公司	51,762,749.21	借款抵押(注14)
大兴区永旺西路26号院7号楼	医疗器械园	28,459,375.52	借款抵押(注20)
无形资产	前沿技术公司	45,896,800.00	借款抵押(注16)
存货	生命园公司	966,245,632.99	借款抵押(注14)
	医疗器械园	210,523,444.78	借款抵押(注17)
在建工程	前沿技术公司	214,279,957.56	借款抵押(注16)
	医疗器械园	223,743,635.62	借款抵押(注17)
长期应收款	中关村租赁公司	6,828,311,302.70	(注5)
总计	—	14,936,589,321.30	—

1.中科金公司

注 1：客户交易金指本公司下属公司领创金融公司金融平台收到的投资人及借款人存入的资金。依据《资金存管业务合作协议》，客户交易金所有权属于相应的投资人及借款人，领创金融公司无权使用存管账户中属于投资人及借款人的交易金。

注 2：专项引导资金指本公司之下属公司中关村创投公司尚未使用完毕的政府专项引导资金，该资金专项用于代持政府指定对外投资的股权。

注 3：使用权受限的持有至到期投资 1,226,514,683.71 元，为本公司之下属公司担保公司实施债券正回购，期末处于质押状态下的债券。

2.中关村租赁公司

注 4：中关村租赁公司因办理银行承兑汇票业务存放于银行账户的受限资金余额 43,831,832.45 元；银行保理业务和资产证券化业务存放于银行账户的受限资金余额 22,846,968.19 元。

注 5：中关村租赁公司因证券化质押的长期应收款期末余额为 4,618,289,902.17 元；因保理借款质押的长期应收款期末余额为 436,697,284.04 元；因长短期借款质押的长期应收款期末余额为 1,773,324,116.49 元。

3.电子城公司

注 6：电子城公司存放于北京农村商业银行股份有限公司高碑店支行的银行存款，期末金额为 3,994,694.91 元，该资金属于专户资金，使用受监管。

注 7：电子城公司存放于上海浦东发展银行期限为三个月至一年的保本浮动利息结构性存款，期末金额为 100,000,000.00 元，该资金使用受限。

注 8：电子城公司发行 2019 年资产支持票据（“19 中电 ABN001”），与中国金谷国际信托有限责任公司签订主债权及不动产抵押合同，合同编号：金谷信（2019）第 63-3 号-1，主债权金额 1,101,000,000.00 元，将北京市朝阳区利泽东街 5 号院 2 号楼作为抵押物。

2016 年 5 月 10 日，电子城公司与北京农村商业银行股份有限公司商务中心支行签订编号为 2016000779 号的借款合同，借款金额为人民币 380,000,000.00 元，同时签订 2016000779-01 号抵押合同，将北京市朝阳区利泽东街 5 号院 1 号楼等不动产作为长期借款的抵押物。

2016 年 8 月 27 日，电子城公司与北京农村商业银行股份有限公司商务中心支行签订编号为 2016001348 号的借款合同，借款金额为人民币 1,000,000,000.00 元，同时签订 2016001348-01 号抵押合同，将北京市朝阳区望京东路 1 号的车位及科研楼等不动产作为长期借款的抵押物。

2018 年 9 月 21 日，电子城公司与中国光大银行股份有限公司北京定慧桥支行签订合同编号为 BJ 定慧桥 DBDK18001 号的借款合同，合同金额 230,000,000.00 元，借款期限自 2018 年 9 月 25 日起至 2028 年 6 月 20 日，借款利率 6.37%。同时，北京望京新兴产业区综合开发有限公司与中国光大银行股份有限公司北京定慧桥支行签订合同编号为 BJ 定慧桥 DBBZ18001 号的保证合同，为电子城公司提供保证。合同约定在电子城公司中关村科技园区电子城西区望京研发创新基地 B12 一期 2#研发楼工程达到不动产登记中心规定的工程进度标准后，由电子城公司办理不动产抵押登记，相关资料报送贷款行审核同意后，保证人的连带责任保证担保自动解除。2019 年 5 月，电子城公司已办理了 B12 一期 2#研发楼工程不动产抵押登记，上述连带责任保证担保已解除。截至 2020 年 6 月 30 日，电子城公司在上述借款合同下的借款余额为 230,000,000.00 元。

4.实创总公司

注 9：期末实创总公司代管基金和大中修基金专户 15,160,198.97 元，诉讼冻结 2,000,000.00 元，履约保证金 1,239,494.80 元。

注 10：实创总公司于 2015 年 3 月 2 日与北京农村商业银行上地支行签订合同编号为 2014001616 号的借款合同，借款 200,000,000.00 元，期限 10 年，同时签订了合同编号为 2014001616-01 号抵押合同，抵押物为海淀区上地信息路 22 号房产及土地。

实创总公司于 2014 年 9 月 1 日与中国工商银行北京海淀支行签订合同编号为 2014 年（海淀）字 0114 号的长期借款合同，同时签订了合同编号为 2014 年（海淀）抵字 0045 号最高额抵押合同，最高授信额度为 82,000,000.00 元，期限 10 年，抵押物为海淀区创业中路 36 号 2 层及上地东路 29 号 1、2、3、4、5、7 层房产。

实创总公司于2016年5月3日与北京银行中关村科技园区支行签订合同编号为0339131号的借款合同，借款44,000,000.00元，期限10年，同时签订了合同编号为0339131-001号抵押合同，抵押物为海淀区上地西里颂芳园2号楼。

5.丰科建公司

注11：期末使用受限制的银行存款为丰台区财政局拨入丰科建公司的财政资金。根据丰台区财政局《关于财政资金监管的函》（丰财国库[2015]429号），丰科建公司收到的1,074,407,000.00元财政资金受到监管，如需调用该资金需持有丰台区财政局出示的相关文件。截至2020年6月30日，尚余255,400,940.00元处于受限制状态。

6.工业设计院公司

注12：期末工业设计院公司保函保证金61,484.00元。

7.软件园公司

注13：2015年6月5日，软件园公司与北京银行股份有限公司上地支行签订编号为[2015]011号的借款合同，借款金额400,000,000.00元，借款期限9年，借款年利率4.9%。同时签订0279590001号抵押合同，将北京市海淀区东北旺西路8号9号楼二、三区房地产，海淀区东北旺中关村软件园信息中心房地产作为长期借款的抵押物。截至2020年6月30日，借款余额3.85亿元，其中重分类至一年内到期的非流动负债15,000,000.00元。

2014年9月1日，软件园公司与北京银行股份有限公司上地支行签订编号为[2014]-028号的借款合同，借款金额300,000,000.00元，借款期限9年，借款年利率4.9%。同时签订0235251001号抵押合同，将北京市海淀区东北旺西路8号9号楼二、三区房地产作为长期借款的抵押物。截至2020年6月30日，借款余额280,000,000.00元，其中重分类至一年内到期的非流动负债40,000,000.00元；2014年9月5日，软件园公司与北京银行股份有限公司上地支行签订编号为[2014]026号的借款合同，借款金额100,000,000.00元，借款期限9年，借款年利率4.9%。同时签订0235249001号抵押合同，将北京市海淀区东北旺西路8号9号楼二、三区房地产作为长期借款的抵押物。截至2020年6月30日，借款余额88,000,000.00元，其中重分类至一年内到期的非流动负债12,000,000.00元。

2015年8月14日，软件园公司与本公司、中信银行股份有限公司总行营业部签订编号为[2015]016号的委贷合同，本公司为委托人，软件园公司为借款人，中信银行股份有限公司总行营业部为受托人。委托贷款金额425,000,000.00元，借款期限7年，借款年利率5.145%。同时签订集J合字201550号抵押合同，将北京市海淀区西北旺东路10号院东区01号楼房地产作为长期借款的抵押物。截至2020年6月30日，借款余额255,000,000.00元，其中重分类至一年内到期的非流动负债85,000,000.00元。

8.生命园公司

注14：生命园公司与北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行签订的编号为2015000521借款合同，借款金额320,000,000.00元。以昌平区生命园路20号院1号楼、2号楼、4号楼、7号楼房产及土地分摊面积作为抵押物，与北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行签订编号2015000521001抵押合同。截至2020年6月30日，该笔借款期末余额186,916,299.00元。

生命园公司与北京银行股份有限公司中关村分行、本公司于2016年6月28日签订委托贷款协议，借款金额200,000,000.00元，借款期间2016年6月28日至2021年6月23日，该笔借款以青年公寓作为抵押物，截至2020年6月30日，该笔借款期末余额为200,000,000.00元；于2016年12月9日签订委托贷款协议，借款金额150,000,000.00元，借款期间为2016年12月9日至2021年12月2日，该笔借款是以创新大厦10,169.22平方米作为抵押物（备注：创新大厦建筑面积50,746.60平方米），截至2020年6月30日，该笔借款期末余额150,000,000.00元。

生命园公司与北京银行中关村科技园区支行于2017年11月22日签订了债权融资计划承销协议，借款金额300,000,000.00元，借款期间为2017年11月22日至2020年11月22日。该笔借款以生命广场5、6号楼作为抵押物。截至2020年6月30日，该笔借款期末余额300,000,000.00元。

生命园公司与中信银行股份有限公司北京上地支行、本公司签订委托贷款协议，借款金额175,000,000.00元，借款期间为2015年8月11日至2022年8月11日。上述借款以

昌平区生命园路20号院8号楼作为抵押物。截至2020年6月30日，该笔借款期末余额105,000,000.00元。

生命园公司与中国建设银行股份有限公司北京中关村分行、北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行于2017年7月17日签订银行借款合同，合同约定总金额1,200,000,000.00元，截至2020年6月30日，已提取借款金额922,669,377.20元。该借款用于医药科技中心项目的开发建设，以医药科技中心作为抵押物，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京中关村分行。

9.兴昌公司

注15：2019年9月19日兴昌公司之子公司中关村兴业（北京）高科技孵化器股份有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签订抵押合同，向银行借款6,500,000.00元，抵押不动产昌平区超前路37号院9号楼1至5层101（京（2017）昌不动产权第0023344号）。

10.前沿技术公司

注16：2019年9月5日，前沿技术公司与北京银行股份有限公司窦店支行签订了抵押借款合同，借款额度2.7亿元，期限13年，利率为4.90%。以前沿技术公司位于房山区窦店镇高端制造业基地03街区F区工业用地使用权及二期在建工程作为抵押物

11.医疗器械园

注17：2016年3月31日医疗器械园与北京银行股份有限公司中关村分行签订借款合同，额度总计700,000,000.00元，用于中关村高端医疗器械产业园（一期）项目。借款合同期限自首次提款日起10年整。该项借款以大兴区永旺西路26号院1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、7号楼、8号楼、9号楼、11号楼、12号楼、13号楼、15号楼、16号楼、100幢-1层（1号车库）和200幢-1至1层（2号车库）设定抵押。

2020年4月3日医疗器械园与交通银行股份有限公司北京大兴支行签订长期借款合同，额度总计1,000,000,000.00元，期限20年，贷款利率：每次放款时的贷款利率不低于贷款发放日前最近一次发布的五年期以上LPR减39个基点（一个基点=0.01%），利率按年浮动；抵押物：医疗器械园二期项目土地及地上建筑物。

12.中关村国际（香港）

注18：华美银行向中关村国际（香港）下属中关村（北美）控股公司的全资子公司ZGCBostonInnovationManagementLLC所租赁物业的业主开具担保信用证，中关村（北美）控股公司用在华美银行的部分存款作为信用证抵押金，期末抵押金余额为300万美元，折算成人民币为21,234,300元。

13.光谷公司

注19：光谷公司与宁波银行股份有限公司签订编号为NBWZTZ(2016)A0018862-BC-01的《委托债权投资协议》补充协议，将编号为NBWZTZ(2016)A0018862的《委托债权投资协议》项下的委托投资期限展期至2020年12月28日，借款金额合计300,000,000元，抵押金额合计384,300,000元，抵押物为通州区嘉创路10号院6号楼、8号楼、9号楼、10号楼、11号楼、14号楼、16号楼、21号楼、23号楼、30号楼、31号楼、35号楼、36号楼。

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
一、流动负债				
短期借款	8.93	12.76	-30.02	注1
应付账款	31.41	37.62	-16.51	-
预收款项	44.29	40.12	10.39	-
应交税费	3.26	10.72	-69.59	注2

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应付款	201.01	204.43	-1.67	-
一年内到期的非流动负债	72.95	128.68	-43.31	注3
流动负债合计	391.63	452.88	-13.52	-
二、非流动负债				
长期借款	305.16	337.90	-9.69	-
应付债券	69.76	52.26	33.49	注4
长期应付款	181.66	137.66	31.96	注5
非流动负债合计	575.72	553.21	4.07	-
三、负债合计	967.35	1,006.09	-3.85	-

2.主要负债变动的的原因

注1：主要系中关村国际（香港）及丰科建公司保证借款偿还所致。

注2：主要系企业所得税及土地增值税大幅减少所致。

注3：主要系实创总公司一年内到期的长期应付款 43.51 亿元已偿还所致。

注4：主要系发行 3 亿美元公募债所致。

注5：主要系实创总公司本期收到海淀区财政局财政拨款 42.01 亿元、海淀北部地区开发建设委员会办公室财政拨款 5.06 亿元，用于永丰产业基地建设所致。

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	106.51	38.48	68.03
工商银行	51.82	28.05	23.77
光大银行	23.91	19.08	4.83
华夏银行	23.35	10.88	12.47
交通银行	12.00	1.30	10.70
民生银行	54.04	48.27	5.77
南京银行	5.00	0.10	4.90
南洋商业银行	2.00	0.33	1.67
浦发银行	3.50	0.15	3.35
江苏银行	37.52	35.51	2.01
建设银行	63.53	16.03	47.50
汇丰银行	2.50	0.93	1.57

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
宁波银行	14.87	11.87	3.00
兴业银行	129.06	44.87	84.19
中国银行	11.20	1.80	9.40
大连银行	0.50	0.42	0.08
浙商银行	5.00	1.39	3.61
北京农商行	91.22	82.64	8.58
天津农商行	2.60	0.40	2.20
上海银行	5.00	0.00	5.00
国民银行	0.50	0.50	0.00
杭州银行	13.35	9.95	3.40
恒生银行	1.50	1.19	0.31
中关村银行	2.00	0.62	1.38
新华信托	6.50	0.00	6.50
招商银行	2.00	0.10	1.90
农业银行	5.09	3.69	1.40
渤海银行	10.86	10.86	0.00
中信银行	2.55	2.55	0.00
平安银行	3.00	0.64	2.36
中信国际	1.20	0.00	1.20
恒丰银行	3.00	0.00	3.00
星展银行	2.50	0.00	2.50
邮储银行	10.00	0.00	10.00
合计	709.18	372.600	336.58

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：29.51 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：29.51 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码	143989.SH
债券简称	18 中关 Y1
债券余额	40.00
续期情况	报告期内不涉及
利率跳升情况	报告期内不涉及
利息递延情况	报告期内不涉及
强制付息情况	报告期内不涉及
是否仍计入权益及相关会计处理	计入所有者权益-其他权益工具

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为中关村发展集团股份有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年06月30日

编制单位:中关村发展集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	22,829,298,191.02	24,831,255,780.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	797,296,548.41	744,142,921.84
衍生金融资产		
应收票据	30,217,851.99	48,086,229.82
应收账款	2,211,353,123.21	4,151,641,586.87
应收款项融资		
预付款项	769,379,327.72	1,488,867,118.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,832,398,899.67	3,156,916,294.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	1,011,000.00	1,626,000.00
存货	56,541,825,983.76	62,755,514,289.98
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,969,720,649.46	3,610,471,533.58
其他流动资产	3,230,674,563.56	2,562,277,141.17
流动资产合计	99,213,176,138.80	103,350,798,895.84
非流动资产：		
发放贷款和垫款	27,958,668.57	24,884,861.00
债权投资		
可供出售金融资产	9,788,708,765.63	8,895,369,088.24
其他债权投资		
持有至到期投资	2,886,314,683.71	2,201,188,433.41
长期应收款	3,400,190,999.28	3,963,740,206.05
长期股权投资	3,396,324,377.40	3,443,480,314.07

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,330,568,144.22	8,642,702,336.11
固定资产	3,504,303,342.10	2,921,364,056.06
在建工程	2,067,806,337.05	2,935,348,813.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	204,451.09	343,394.53
无形资产	1,169,521,556.62	1,188,469,315.24
开发支出	24,499,715.23	17,667,586.23
商誉	711,954,751.86	306,548,451.16
长期待摊费用	182,995,612.21	215,411,346.89
递延所得税资产	710,891,696.59	703,805,818.35
其他非流动资产	2,822,293,947.44	2,891,675,241.13
非流动资产合计	39,024,537,049.00	38,351,999,262.13
资产总计	138,237,713,187.80	141,702,798,157.97
流动负债：		
短期借款	893,481,239.39	1,275,623,211.72
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	290,850,000.00	108,322,000.00
应付账款	3,140,662,294.15	3,762,217,850.62
预收款项	4,429,298,586.37	4,011,898,876.27
卖出回购金融资产款	1,659,800,000.00	1,054,800,000.00
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	172,336,413.29	341,368,307.53
应交税费	325,548,637.80	1,071,883,805.60
其他应付款	20,100,811,003.28	20,442,820,991.61
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款	7,655,307.47	3,246,965.66
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,294,863,180.12	12,867,644,121.42
其他流动负债	847,586,225.06	347,748,063.25
流动负债合计	39,162,892,886.93	45,287,574,193.68
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	30,516,100,193.41	33,790,344,381.83
应付债券	6,976,283,986.93	5,226,311,946.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		46,501.42
长期应付款	18,165,719,711.77	13,765,729,475.20
长期应付职工薪酬	183,641.55	183,641.55
预计负债	550,828.04	353,780.57
递延收益	264,202,885.15	899,615,309.09
递延所得税负债	424,855,082.72	423,220,315.89
其他非流动负债	1,224,355,079.79	1,215,146,929.80
非流动负债合计	57,572,251,409.36	55,320,952,282.34
负债合计	96,735,144,296.29	100,608,526,476.02
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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
其中：优先股		
永续债	3,998,132,075.47	3,998,132,075.47
资本公积	2,716,754,819.75	2,640,447,678.89
减：库存股		
其他综合收益	1,154,681,386.90	1,056,988,668.71
专项储备	1,376,304.92	1,376,304.92
盈余公积	165,033,626.71	165,033,626.71
一般风险准备	44,049,322.61	44,049,322.61
未分配利润	3,883,312,857.37	3,764,780,223.29
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	34,112,985,609.25	33,820,453,116.12
少数股东权益	7,389,583,282.26	7,273,818,565.83
所有者权益（或股东权益）合计	41,502,568,891.51	41,094,271,681.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	138,237,713,187.80	141,702,798,157.97

法定代表人：赵长山 主管会计工作负责人：孙辉东 会计机构负责人：杨彦文

母公司资产负债表

2020年06月30日

编制单位：中关村发展集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,763,722,724.38	5,365,265,722.56

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,935,868.93	4,220,557.47
其他应收款	5,496,258,631.86	294,183,326.37
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	544,474,711.08	614,674,711.08
其他流动资产	1,300,509,775.02	1,345,501,488.75
流动资产合计	13,107,901,711.27	7,623,845,806.23
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
可供出售金融资产	758,657,390.69	1,027,550,858.97
长期应收款	4,116,484,000.00	3,526,484,000.00
长期股权投资	18,672,729,579.86	23,764,122,301.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	5,669,743.12	5,894,777.42
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	505,260,230.31	511,391,176.65
开发支出	20,659,230.85	14,156,230.85
商誉		
长期待摊费用	61,609,664.77	71,721,208.87
递延所得税资产	25,919,443.65	25,898,512.20
其他非流动资产	1,355,291,178.02	1,408,298,866.20
非流动资产合计	25,522,280,461.27	30,355,517,932.18
资产总计	38,630,182,172.54	37,979,363,738.41
流动负债：		
短期借款	1,246,108,671.73	1,309,492,416.09
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款		
预收款项	10,266,743.25	19,762,303.00
合同负债		
应付职工薪酬	5,710,200.94	18,322,895.47
应交税费	6,800,283.11	17,696,910.72
其他应付款	528,942,811.10	762,797,713.10
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	221,000,000.00	269,000,000.00
其他流动负债	500,000,000.00	
流动负债合计	2,518,828,710.13	2,397,072,238.38
非流动负债：		
长期借款	1,269,000,000.00	1,269,000,000.00
应付债券	3,584,515,485.74	3,582,490,847.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,907,427,308.71	1,743,526,743.34
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	21,445,913.34	25,995,964.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,782,388,707.79	6,621,013,555.41
负债合计	9,301,217,417.92	9,018,085,793.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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
其中：优先股		
永续债	3,998,132,075.47	3,998,132,075.47
资本公积	2,200,942,421.71	2,200,942,421.71
减：库存股		
其他综合收益	64,337,740.06	86,094,593.43
专项储备		
盈余公积	164,932,378.35	164,932,378.35
未分配利润	750,974,923.51	361,531,260.14
所有者权益（或股东权益）合计	29,328,964,754.62	28,961,277,944.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,630,182,172.54	37,979,363,738.41

法定代表人：赵长山 主管会计工作负责人：孙辉东 会计机构负责人：杨彦文

合并利润表
2020年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入	2,550,380,123.33	2,809,619,095.00
其中：营业收入	2,520,718,088.53	2,776,434,141.85
利息收入	29,662,034.80	33,184,953.15
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,492,642,773.23	1,846,938,725.85
其中：营业成本	1,433,242,175.60	1,161,074,697.75
利息支出	22,682,964.56	15,320,253.59
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	288,649,869.95	104,036,812.94
销售费用	142,716,441.62	151,098,525.45
管理费用	443,709,254.70	497,794,000.23
研发费用	24,827,499.62	3,580,258.74
财务费用	136,814,567.18	-85,965,822.85
其中：利息费用	342,505,742.99	338,938,557.04
利息收入	175,726,005.31	428,790,906.25
加：其他收益	66,150,243.53	48,505,701.11
投资收益（损失以“-”号填列）	547,020,557.14	245,121,374.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-23,621,024.97	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-396,874.78	734,168.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,327,333.97	

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-264,458,521.55	-456,279,298.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-13,816,363.48	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	366,909,056.99	800,762,314.38
加：营业外收入	11,756,481.29	10,186,157.16
减：营业外支出	2,648,410.76	20,104,818.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	376,017,127.52	790,843,653.06
减：所得税费用	219,157,975.49	262,820,146.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	156,859,152.03	528,023,506.65
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	156,859,152.03	528,023,506.65
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	200,084,746.61	470,527,795.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-43,225,594.58	57,495,711.36
六、其他综合收益的税后净额	99,146,770.13	-9,908,790.01
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	97,692,718.19	-9,959,184.62
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	97,692,718.19	-9,959,184.62
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(6) 外币财务报表折算差额	13,179,686.55	4,459,102.61
(7) 其他	-8,106,700.00	
(8) 可供出售金融资产公允价值变动损益	92,619,731.64	-14,418,287.23
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,454,051.94	50,394.61
七、综合收益总额	256,005,922.16	518,114,716.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	297,777,464.80	460,568,610.67
归属于少数股东的综合收益总额	-41,771,542.64	57,546,105.97
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：赵长山 主管会计工作负责人：孙辉东 会计机构负责人：杨彦文

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	49,105,579.85	66,725,567.96
减：营业成本	9,639,039.50	15,355,376.50
税金及附加	4,548,737.96	2,419,804.44
销售费用	1,941,432.18	849,659.15
管理费用	54,654,550.34	44,604,341.07
研发费用		
财务费用	-116,657,706.50	-158,519,590.12
其中：利息费用	119,619,405.76	165,356,719.54
利息收入	238,678,537.03	326,185,854.67
加：其他收益		83,616.35
投资收益（损失以“-”号填列）	416,955,147.42	180,905,022.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,178,937.92	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		1,722,500.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	511,934,673.79	344,727,116.04
加：营业外收入	326,582.46	42,283.43
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	512,261,256.25	344,769,399.47
减：所得税费用	122,817,592.88	61,505,855.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	389,443,663.37	283,263,543.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	389,443,663.37	283,263,543.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-21,756,853.37	-64,762,500.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-21,756,853.37	-64,762,500.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

6.外币财务报表折算差额		
7.其他	-8,106,700.00	
8.可供出售金融资产公允价值变动损益	-13,650,153.37	-64,762,500.00
六、综合收益总额	367,686,810.00	218,501,043.68
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：赵长山 主管会计工作负责人：孙辉东 会计机构负责人：杨彦文

合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
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	6,059,429,213.23	4,430,232,831.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	28,607,374.29	34,554,022.46
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	14,151,834.79	3,090,445.96
收到其他与经营活动有关的现金	6,246,190,015.53	9,148,648,999.74
经营活动现金流入小计	12,348,378,437.84	13,616,526,299.53
购买商品、接受劳务支付的现金	5,259,570,586.26	7,184,847,970.74
客户贷款及垫款净增加额	21,796,603.00	19,549,522.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		

为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	654,454,561.24	634,499,304.53
支付的各项税费	1,333,465,206.33	863,070,416.06
支付其他与经营活动有关的现金	3,848,594,131.81	3,213,977,749.51
经营活动现金流出小计	11,117,881,088.64	11,915,944,962.84
经营活动产生的现金流量净额	1,230,497,349.20	1,700,581,336.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,553,299,924.88	915,817,461.07
取得投资收益收到的现金	404,532,572.25	354,862,809.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,939,381.55	13,814.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	217,769,638.43	-1,613,402,518.58
收到其他与投资活动有关的现金	5,540,876,930.58	8,808,336,861.71
投资活动现金流入小计	7,743,418,447.69	8,465,628,428.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192,309,009.84	536,646,371.42
投资支付的现金	3,386,367,377.49	1,255,523,841.41
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		720,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	6,126,959,950.49	9,409,484,077.08
投资活动现金流出小计	9,705,636,337.82	11,202,374,289.91
投资活动产生的现金流量净额	-1,962,217,890.13	-2,736,745,861.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,657,116,227.90	1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,620,951,601.42	1,000,000.00
取得借款收到的现金	10,781,846,177.20	7,113,396,536.15
收到其他与筹资活动有关的现金	100,733,851,946.55	130,980,961,954.72
筹资活动现金流入小计	113,172,814,351.65	138,095,358,490.87

偿还债务支付的现金	14,642,543,224.26	6,931,287,222.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,599,724,223.01	1,489,069,589.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,359,316.40	4,697,829.72
支付其他与筹资活动有关的现金	98,009,146,763.19	131,127,049,488.31
筹资活动现金流出小计	114,251,414,210.46	139,547,406,300.74
筹资活动产生的现金流量净额	-1,078,599,858.81	-1,452,047,809.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	27,093,859.45	-6,440,078.13
五、现金及现金等价物净增加额	-1,783,226,540.29	-2,494,652,413.06
加：期初现金及现金等价物余额	23,813,524,447.01	25,390,754,508.61
六、期末现金及现金等价物余额	22,030,297,906.72	22,896,102,095.55

法定代表人：赵长山 主管会计工作负责人：孙辉东 会计机构负责人：杨彦文

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
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	56,945,580.08	61,452,715.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	278,986,244.40	355,221,562.39
经营活动现金流入小计	335,931,824.48	416,674,277.54
购买商品、接受劳务支付的现金	1,898,216.00	7,670,250.00
支付给职工及为职工支付的现金	29,500,201.18	33,663,740.19
支付的各项税费	151,289,646.23	81,823,601.83
支付其他与经营活动有关的现金	47,788,778.48	275,225,965.37
经营活动现金流出小计	230,476,841.89	398,383,557.39
经营活动产生的现金流量净额	105,454,982.59	18,290,720.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	253,352,740.42	400,000,000.00
取得投资收益收到的现金	331,770,208.00	314,927,706.32
处置固定资产、无形资产和其	196,231.00	

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	301,573,898.00	5,179,087.50
收到其他与投资活动有关的现金	1,085,200,000.00	
投资活动现金流入小计	1,972,093,077.42	720,106,793.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,718,904.00	92,911,075.55
投资支付的现金	158,212,000.00	386,750,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,560,008,892.52	968,050,000.00
投资活动现金流出小计	1,723,939,796.52	1,447,711,075.55
投资活动产生的现金流量净额	248,153,280.90	-727,604,281.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,351,907,272.00	1,192,770,556.51
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,351,907,272.00	1,192,770,556.51
偿还债务支付的现金	2,963,291,016.36	2,499,809,520.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	343,370,137.31	147,620,879.19
支付其他与筹资活动有关的现金	397,380.00	373,380.00
筹资活动现金流出小计	3,307,058,533.67	2,647,803,780.08
筹资活动产生的现金流量净额	44,848,738.33	-1,455,033,223.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	398,457,001.82	-2,164,346,785.15
加：期初现金及现金等价物余额	5,365,265,722.56	5,032,561,518.92
六、期末现金及现金等价物余额	5,763,722,724.38	2,868,214,733.77

法定代表人：赵长山 主管会计工作负责人：孙辉东 会计机构负责人：杨彦文

担保人财务报表

适用 不适用