

中信建投证券股份有限公司  
关于中关村发展集团股份有限公司减资的

临时受托管理事务报告

|                |                |
|----------------|----------------|
| 债券简称：21 中关村 01 | 债券代码：175785.SH |
| 债券简称：21 中关村 Y1 | 债券代码：188007.SH |
| 债券简称：21 中关村 Y2 | 债券代码：188220.SH |
| 债券简称：21 中关村 Y3 | 债券代码：188221.SH |
| 债券简称：21 中关村 02 | 债券代码：188346.SH |
| 债券简称：21 中关村 03 | 债券代码：188820.SH |
| 债券简称：21 中关村 05 | 债券代码：188889.SH |
| 债券简称：21 中关村 Y5 | 债券代码：185071.SH |

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 1 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《中关村发展集团股份有限公司与中信建投证券股份有限公司关于中关村发展集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券之债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及中关村发展集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于中关村发展集团股份有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

## 一、 公司债券基本情况

### (一) 中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行科技创新公司债券(第一期) (面向专业投资者)

- 1、发行规模：10 亿元。
- 2、债券期限：3 年。
- 3、起息日：2021 年 3 月 8 日。
- 4、付息日：2022 年至 2024 年每年的 3 月 8 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 5、兑付日：2024 年 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 6、担保情况：本期公司债券无担保。
- 7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于基金出资、偿还公司债务和补充营运资金。

### (二) 中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第一期）（面向专业投资者）

- 1、发行规模：20 亿元。
- 2、债券期限：2+N 年。
- 3、起息日：2021 年 4 月 16 日。
- 4、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，付息日为每年的 4 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息）。
- 5、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑

付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

6、担保情况：本期公司债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、置换前期基金出资资金和补充营运资金。

### （三）中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第二期）（面向专业投资者）（品种一）

1、发行规模：5 亿元。

2、债券期限：2+N 年。

3、起息日：2021 年 6 月 18 日。

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

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

6、担保情况：本期公司债券无担保。

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

### （四）中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第二期）（面向专业投资者）（品种二）

1、发行规模：15 亿元。

2、债券期限：3+N 年。

3、起息日：2021年6月18日。

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

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

6、担保情况：本期公司债券无担保。

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

**（五）中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）  
（面向专业投资者）**

1、发行规模：20亿元。

2、债券期限：本期公司债券的期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、起息日：2021年7月6日。

4、付息日：债券存续期内每年的7月6日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）

5、兑付日：本期债券的兑付日为2026年7月6日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年7月6日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

6、担保情况：本期公司债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务

和补充营运资金。

**（六）中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）  
（面向专业投资者）（品种一）**

1、发行规模：10 亿元。

2、债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年期。

3、起息日：2021 年 9 月 28 日。

4、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

5、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

6、担保情况：本期公司债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债务和补充营运资金。

**（七）中关村发展集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第四期）  
（面向专业投资者）（品种一）**

1、发行规模：10 亿元。

2、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一的债券期限为 3 年期。

3、起息日：2021 年 10 月 22 日。

4、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

5、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

6、担保情况：本期公司债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金。

#### **（八）中关村发展集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）（品种二）**

1、发行规模：10 亿元。

2、债券期限：本期债券分为两个品种，品种二的期限为 3+N 年期，基础期限 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

3、起息日：2021 年 12 月 1 日。

4、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，品种二付息日为 2022 年至 2024 年 12 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息）。

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

6、担保情况：本期公司债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金。

## **二、 重大事项**

### **（一）减资基本情况**

1、减资原因

根据北京市人民政府 2019 年 11 月批复《关于推进中关村发展集团综合改革的方案》，中关村发展集团股份有限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”的历史遗留问题。

公司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”）主要承担通州园金桥科技产业基地范围内的土地一级开发业务。2010 年，通州区北京金桥伟业投资发展公司（以下简称“金桥伟业公司”）和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，以下简称“通政国资公司”）分别以持有的金桥公司 66.64% 股权和 33.36% 的股权，按照 2009 年 12 月 31 日的净资产账面值作价 55,666,365 元和 27,866,596 元，认购公司 55,666,365 股股份和 27,866,596 股股份，金桥伟业公司和通政国资公司成为公司股东，金桥公司成为公司全资子公司。

公司子公司北京丰台科技园建设发展有限公司（以下简称“丰科建公司”）主要承担丰台园产业基地范围内的土地一级开发业务。2011 年，中关村科技园区丰台园科技创业服务中心（以下简称“丰台创服”）以持有的丰科建公司的 75% 股权，按照 2009 年 12 月 31 日的净资产账面值作价 1,793,877,317 元，认购公司 1,793,877,317 股股份，丰台创服成为公司股东，丰科建公司成为公司控股子公司。2021 年 11 月，丰台创服将其所持公司全部股权无偿划转至北京丰科创园国际企业孵化器有限公司（以下简称“丰科创园公司”），丰科创园公司成为公司股东。

金桥公司、丰科建公司纳入公司后，采取“区企共管”模式，即资产并表且相关事务由公司与子公司所在区政府分别管理。为实现公司退出土地一级开发的重要改革目标，经通州区、丰台区人民政府同意，拟以资产股权还原剥离的方式进行重组。2022 年 12 月 19 日，北京市人民政府正式批复《关于金桥公司、丰科建公司改革重组工作的请示》，同意将金桥伟业公司、通政国资公司、丰科创园公司从公司剥离减资。

## （2）剥离减资实施方案

以资产股权还原剥离的方式进行重组，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。截至 2022 年 9 月末，公司总资产为 1,310.26 亿元，总负债为 891.59 亿



元。金桥伟业公司、通政国资公司、丰科创园公司合计减持公司注册资本 1,877,410,278 元，减资后，公司注册资本由 18,799,440,871 元调整到 16,922,030,593 元。具体方案如下：

#### （1）金桥公司

公司将金桥公司 100% 股权按照入资公司时该股权所对应的净资产值 83,532,961 元分别转回金桥伟业公司（对应净资产值 55,666,365 元）和通政国资公司（对应净资产值 27,866,596 元），金桥伟业公司、通政国资公司对持有公司的股份（金桥伟业公司持有公司 55,666,365 股股份、通政国资公司持有公司 27,866,596 股股份）按照入资时相应股本原价值合计 83,532,961 元予以等值减资，不再持有公司股份。

#### （2）丰科建公司

公司将持有的丰科建公司 75% 股权按照入资公司时该股权所对应的净资产值 1,793,877,317 元转回丰科创园公司，丰科创园公司对持有公司的股份按照入资时相应股本原价值 1,793,877,317 元予以等值减资，不再持有公司股份。

### 3、减资决议及批复情况

公司于 2022 年 12 月 30 日召开 2022 年第二次股东大会会议，审议通过了《关于因重组金桥公司、丰科建公司集团减资的议案》。

### 4、减资的实施情况

截至本报告出具日，本次减资尚未进行工商变更登记。公司将按照《中华人民共和国公司法》等相关规定履行后续程序。

## （二）减资的影响分析和应对措施

### 1、影响分析

（1）优化公司资本结构。以 2022 年 9 月 30 日数据模拟测算，完成金桥公司、丰科建公司重组后，在 2022 年 9 月末执行率为 68.05% 的资产负债率基础上，公司资产负债率可降低约 5 个百分点。

(2) 公司将退出通州区、丰台区土地一级开发业务。完成金桥公司、丰科建公司重组后，公司将退出通州区、丰台区的一级开发业务，聚焦“轻资产、强服务、活机制”加快公司转型发展。

上述减资事项预计不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

## 2、应对措施

按照“有进有退”的原则，公司与通州区、丰台区人民政府积极构建新型政企合作机制，导入公司科技创新全周期集成服务的主营业务，加快提升科技园区产业服务组织水平。公司将对标国际一流深化改革，优化投资和资产结构，提高企业发展质量，保障投资者和债权人的合法权益。

### (二) 受托管理人声明

投资者如对上述事项有任何问题可与中信建投证券联系，中信建投证券将依据债券受托管理协议和相关规定忠实履行债券受托管理人职责，维护债券投资人的合法权益。

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

（此页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于中关村发展集团股份有限公司减资的临时受托管理事务报告》之盖章页）

