中关村发展集团股份有限公司

（住所：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层）

2018年公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商

CMS 招商证券

（住所：深圳市福田区益田路江苏大厦38-45层）

联席主承销商

光大证券股份有限公司 EVERBRIGHT SECURITIES CO.,LTD

（住所：上海市静安区新闸路1508号）

签署日： 年 月 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项：

(一)债券期限：

本期债券期限为3+N年期；本期债券在每个约定的周期末附发行人续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期（即延长3年），并在不行使续期选择权全额兑付时到期。

（二）发行人续期选择权：

本期债券以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将根据网下面向机构投资者询价配售结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致后在利率询价区间内确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

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

基准利率的确定方式：中债银行间固定利率国债收益率

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；

后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

（三）递延支付利息权：

本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前5个工作日披露《递延支付利息公告》。

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

（四）递延支付利息的限制

强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

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

（五）发行人赎回选择权

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

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

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人董事长及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

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

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该以赎回之日（即付息日）起法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日（前20个工作日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会［2014］23号）和《关于印发（金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定）的通知》（财会［2014］13号），发行人将本期债券计入权益，若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人董事长及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

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

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该以赎回之日前20个工作日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

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

除了上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定性或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、本期债券债项评级为AAA级，本期债券上市前，发行人2017年末的净资产为3,148,686.10万元（截至2017年末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为73.24%（母公司口径资产负债率为23.14%）。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为68,378.09万元（2015年、2016年和2017年合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的15倍。债券上市前，发行人最近一年末的净资产不低于5亿元人民币，或最近一年末的资产负债率不高于75%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于债券一年利息的1.5倍；按照本期债券分期发行的安排，预计每期债券可达到采取竞价方式交易的条件。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能将越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

四、本期债券面向（公司债券发行与交易管理办法）的合格投资者公开发行，不向公众投资者发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期申在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、截至2017年末，发行人对外担保余额205,000.00万元，基本为发行人子公司对外提供的贷款担保，发行人对外提供担保金额较大，若担保对象不能如期偿还债务将引发代偿责任或债务转引发代偿责任的风险，进而影响发行人的债务偿还力。

六、2015-2017年及2018年一季度，发行人经营活动产生的现金流融净额分别为-63,965.45万元、77,368.77万元、-4,557.15万元和-63,022.35万元。近三年，公司经营活动现金净流量2015年末及2017年末为负的原因是发行人业务不断扩展，支付其他与经营活动有关的现金大幅增加，公司主营业务中科技园区开发及建设业务前期资金投入及拆迁建设成本支出较大。2016年经营活动产生的现金净流入是因为项目开发建设成熟后逐步实现现金回流所致。

七、发行人作为市政府及国家实现科技战略发展需要的重要载体，承担着整个中关村国家自主创新示范区的建设工作，随着中关村国家自主创新示范区开发建设力度的加大，发行人承担的园区开发建设运营业务规模持续扩张，项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。而根据中关村国家自主创新示范区以及公司未来发展规划，发行人2017年园区开发建设、租赁与物业、科技金融和产业投资等业务的资金总投入规模约为100亿元，且在未来五年内对资金依然有不少的需求，资本支出水平较高，将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

八、发行人的园区项目建设规模较大，周期较长，开发过程中的项目形成了发行人的期末存货，存货主要系未完工项目的开发成本。2015-2017年末及2018年3月末，发行人存货余额分别为4,166,060.01万元、5,221,045.72万元和5,392,153.06万元，占总资产的比例分别为47.51%、46.19%、44.38%和43.76%。存货占总资产比例较大，但占比呈波动下降趋势。目前发行人各项目均处于正常的在建和销售状态，其可变现净值高于存货成本，因此发行人未计提存货跌价准备。若未来随着发行人园区开发和经营规模的扩大，发行人存货余额持续增长，而相应销售周转变慢，由此导致的经营性现金流下降可能给发行人偿债带来一定的流动性风险。

九、发行人其他应收款主要为与相关企业的往来款项。2015-2017年末及2018年3月末，发行人其他应收款余额分别为452,177.00万元、461,857.00万元、395,267.69万元和357,016.50万元，占总资产的比例分别为4.76%、4.57%、3.36%和2.90%。其他应收款金额及占比较大，虽然整体占比已经在逐年下降，仍然存在因相关企业出现问题不能收回款项而引起发行人的坏账损失、资金成本和管理成本增加的风险。

十、截至2017年末，发行人所有权受到限制资产账面价值合计共1,198,155.97万元。主要为各子公司为取得各类借款而提供的抵质押。发行人对外抵质押资产金额较大，若发行人无法按时提还相关借款，相关受限资产将面临被转移的风险，将对发行人的正常经营产生一定的影响。

第一节发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：中关村发展集团股份有限公司

法定代表人：赵长山

注册地址：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层

办公地址：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层

联系人：李永鑫、赵红

邮政编码：100080

设立日期：2010年3月31日

注册资本：2,302,010.50万元

实缴资本：2,036,998.69万元

社会统一信用代码：91110000553119212 2

所属行业：综合类

信息披露事务负责人：芦婧

电话号码：010-82866 8685

传真号码：010-82866 8600

经营范围：投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

中关村发展集团股份有限公司第二届董事会第三十三次会议于2017年6月20日以通讯方式召开。出席会议的董事应到13名，实到董事12名。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申股发行总额不超过100亿元（含100亿元）人民币可续期公司债券，在批准的有效期内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

中关村发展集团股份有限公司2017年度第二次临时股东大会于2017年6月20日以通讯方式召开。出席会议的股东代表17名，代表股份18,128,438,336股，占公司股份总数的100%。本次会议的召集、召开程序符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申股发行总额不超过100亿元（含100亿元）人民币可续期公司债券，在批准的有效期内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

（二）核准情况及核准规模

2017年11月13日，经中国证监会证监许可[2017]2038号文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币100亿元（含100亿元）的可续期公司债券。

发行人与主承销商将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的基本条款

1、发行主体：中关村发展集团股份有限公司。

2、债券名称：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）。本期债券简称“18中关Y1”，债券代码“143989”。

3、发行规模：本次公司债券票面总额不超过人民币100亿元（含100亿元），分期发行。本期债券发行规模不超过40亿元。

4、债券票面金额：本期债券票面金额100元。

5、发行价格：本期债券按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券期限为3+N年期；本期债券在每个约定的周期末附发行人续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期，并在不行使续期选择权全额兑付时到期。

7、发行人续期选择权：本期债券以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将根据网下面向机构投资者询价配售结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致后在利率询价区间内确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

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

基准利率的确定方式：中债银行间固定利率国债收益率

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；

后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

（三）递延支付利息权：

本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前5个工作日披露《递延支付利息公告》。

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

9、递延支付利息的限制

强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

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

（五）发行人赎回选择权

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

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

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人董事长及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

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

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该以赎回之日前20个工作日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

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

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定性或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、本期债券债项评级为AAA级，本期债券上市前，发行人2017年末的净资产为3,148,686.10万元（截至2017年末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为73.24%（母公司口径资产负债率为23.14%）。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为68,378.09万元（2015年、2016年和2017年合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的15倍。债券上市前，发行人最近一年末的净资产不低于5亿元人民币，或最近一年末的资产负债率不高于75%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于债券一年利息的1.5倍；按照本期债券分期发行的安排，预计每期债券可达到采取竞价方式交易的条件。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能将越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

四、本期债券面向（公司债券发行与交易管理办法）的合格投资者公开发行，不向公众投资者发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期申在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、截至2017年末，发行人对外担保余额205,000.00万元，基本为发行人子公司对外提供的贷款担保，发行人对外提供担保金额较大，若担保对象不能如期偿还债务将引发代偿责任或债务转引发代偿责任的风险，进而影响发行人的债务偿还力。

六、2015-2017年及2018年一季度，发行人经营活动产生的现金流融净额分别为-63,965.45万元、77,368.77万元、-4,557.15万元和-63,022.35万元。近三年，公司经营活动现金净流量2015年末及2017年末为负的原因是发行人业务不断扩展，支付其他与经营活动有关的现金大幅增加，公司主营业务中科技园区开发及建设业务前期资金投入及拆迁建设成本支出较大。2016年经营活动产生的现金净流入是因为项目开发建设成熟后逐步实现现金回流所致。

七、发行人作为市政府及国家实现科技战略发展需要的重要载体，承担着整个中关村国家自主创新示范区的建设工作，随着中关村国家自主创新示范区开发建设力度的加大，发行人承担的园区开发建设运营业务规模持续扩张，项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。而根据中关村国家自主创新示范区以及公司未来发展规划，发行人2017年园区开发建设、租赁与物业、科技金融和产业投资等业务的资金总投入规模约为100亿元，且在未来五年内对资金依然有不少的需求，资本支出水平较高，将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

八、发行人的园区项目建设规模较大，周期较长，开发过程中的项目形成了发行人的期末存货，存货主要系未完工项目的开发成本。2015-2017年末及2018年3月末，发行人存货余额分别为4,166,060.01万元、5,221,045.72万元和5,392,153.06万元，占总资产的比例分别为47.51%、46.19%、44.38%和43.76%。存货占总资产比例较大，但占比呈波动下降趋势。目前发行人各项目均处于正常的在建和销售状态，其可变现净值高于存货成本，因此发行人未计提存货跌价准备。若未来随着发行人园区开发和经营规模的扩大，发行人存货余额持续增长，而相应销售周转变慢，由此导致的经营性现金流下降可能给发行人偿债带来一定的流动性风险。

九、发行人其他应收款主要为与相关企业的往来款项。2015-2017年末及2018年3月末，发行人其他应收款余额分别为452,177.00万元、461,857.00万元、395,267.69万元和357,016.50万元，占总资产的比例分别为4.76%、4.57%、3.36%和2.90%。其他应收款金额及占比较大，虽然整体占比已经在逐年下降，仍然存在因相关企业出现问题不能收回款项而引起发行人的坏账损失、资金成本和管理成本增加的风险。

十、截至2017年末，发行人所有权受到限制资产账面价值合计共1,198,155.97万元。主要为各子公司为取得各类借款而提供的抵质押。发行人对外抵质押资产金额较大，若发行人无法按时提还相关借款，相关受限资产将面临被转移的风险，将对发行人的正常经营产生一定的影响。

第一节发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：中关村发展集团股份有限公司

法定代表人：赵长山

注册地址：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层

办公地址：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层

联系人：李永鑫、赵红

邮政编码：100080

设立日期：2010年3月31日

注册资本：2,302,010.50万元

实缴资本：2,036,998.69万元

社会统一信用代码：91110000553119212 2

所属行业：综合类

信息披露事务负责人：芦婧

电话号码：010-82866 8685

传真号码：010-82866 8600

经营范围：投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

中关村发展集团股份有限公司第二届董事会第三十三次会议于2017年6月20日以通讯方式召开。出席会议的董事应到13名，实到董事12名。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申股发行总额不超过100亿元（含100亿元）人民币可续期公司债券，在批准的有效期内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

中关村发展集团股份有限公司2017年度第二次临时股东大会于2017年6月20日以通讯方式召开。出席会议的股东代表17名，代表股份18,128,438,336股，占公司股份总数的100%。本次会议的召集、召开程序符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申股发行总额不超过100亿元（含100亿元）人民币可续期公司债券，在批准的有效期内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

（二）核准情况及核准规模

2017年11月13日，经中国证监会证监许可[2017]2038号文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币100亿元（含100亿元）的可续期公司债券。

发行人与主承销商将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的基本条款

1、发行主体：中关村发展集团股份有限公司。

2、债券名称：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）。本期债券简称“18中关Y1”，债券代码“143989”。

3、发行规模：本次公司债券票面总额不超过人民币100亿元（含100亿元），分期发行。本期债券发行规模不超过40亿元。

4、债券票面金额：本期债券票面金额100元。

5、发行价格：本期债券按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券期限为3+N年期；本期债券在每个约定的周期末附发行人续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期（即延长3年），并在不行使续期选择权全额兑付时到期。

7、发行人续期选择权：本期债券以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将根据网下面向机构投资者询价配售结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致后在利率询价区间内确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

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

基准利率的确定方式：中债银行间固定利率国债收益率

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；

后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

9、递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前5个工作日披露《递延支付利息公告》。

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

（四）递延支付利息的限制

强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

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

（五）发行人赎回选择权

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

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

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人董事长及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

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

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该以赎回之日前20个工作日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

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

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定性或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、本期债券债项评级为AAA级，本期债券上市前，发行人2017年末的净资产为3,148,686.10万元（截至2017年末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为73.24%（母公司口径资产负债率为23.14%）。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为68,378.09万元（2015年、2016年和2017年合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的15倍。债券上市前，发行人最近一年末的净资产不低于5亿元人民币，或最近一年末的资产负债率不高于75%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于债券一年利息的1.5倍；按照本期债券分期发行的安排，预计每期债券可达到采取竞价方式交易的条件。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能将越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

四、本期债券面向（公司债券发行与交易管理办法）的合格投资者公开发行，不向公众投资者发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期申在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、截至2017年末，发行人对外担保余额205,000.00万元，基本为发行人子公司对外提供的贷款担保，发行人对外提供担保金额较大，若担保对象不能如期偿还债务将引发代偿责任或债务转引发代偿责任的风险，进而影响发行人的债务偿还力。

六、2015-2017年及2018年一季度，发行人经营活动产生的现金流融净额分别为-63,965.45万元、77,368.77万元、-4,557.15万元和-63,022.35万元。近三年，公司经营活动现金净流量2015年末及2017年末为负的原因是发行人业务不断扩展，支付其他与经营活动有关的现金大幅增加，公司主营业务中科技园区开发及建设业务前期资金投入及拆迁建设成本支出较大。2016年经营活动产生的现金净流入是因为项目开发建设成熟后逐步实现现金回流所致。

七、发行人作为市政府及国家实现科技战略发展需要的重要载体，承担着整个中关村国家自主创新示范区的建设工作，随着中关村国家自主创新示范区开发建设力度的加大，发行人承担的园区开发建设运营业务规模持续扩张，项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。而根据中关村国家自主创新示范区以及公司未来发展规划，发行人2017年园区开发建设、租赁与物业、科技金融和产业投资等业务的资金总投入规模约为100亿元，且在未来五年内对资金依然有不少的需求，资本支出水平较高，将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

八、发行人的园区项目建设规模较大，周期较长，开发过程中的项目形成了发行人的期末存货，存货主要系未完工项目的开发成本。2015-2017年末及2018年3月末，发行人存货余额分别为4,166,060.01万元、5,221,045.72万元和5,392,153.06万元，占总资产的比例分别为47.51%、46.19%、44.38%和43.76%。存货占总资产比例较大，但占比呈波动下降趋势。目前发行人各项目均处于正常的在建和销售状态，其可变现净值高于存货成本，因此发行人未计提存货跌价准备。若未来随着发行人园区开发和经营规模的扩大，发行人存货余额持续增长，而相应销售周转变慢，由此导致的经营性现金流下降可能给发行人偿债带来一定的流动性风险。

九、发行人其他应收款主要为与相关企业的往来款项。2015-2017年末及2018年3月末，发行人其他应收款余额分别为452,177.00万元、461,857.00万元、395,267.69万元和357,016.50万元，占总资产的比例分别为4.76%、4.57%、3.36%和2.90%。其他应收款金额及占比较大，虽然整体占比已经在逐年下降，仍然存在因相关企业出现问题不能收回款项而引起发行人的坏账损失、资金成本和管理成本增加的风险。

十、截至2017年末，发行人所有权受到限制资产账面价值合计共1,198,155.97万元。主要为各子公司为取得各类借款而提供的抵质押。发行人对外抵质押资产金额较大，若发行人无法按时提还相关借款，相关受限资产将面临被转移的风险，将对发行人的正常经营产生一定的影响。

第一节发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：中关村发展集团股份有限公司

法定代表人：赵长山

注册地址：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层

办公地址：北京市海淀区彩和坊路6号11-12层

联系人：李永鑫、赵红

邮政编码：100080

设立日期：2010年3月31日

注册资本：2,302,010.50万元

实缴资本：2,036,998.69万元

社会统一信用代码：91110000553119212 2

所属行业：综合类

信息披露事务负责人：芦婧

电话号码：010-82866 8685

传真号码：010-82866 8600

经营范围：投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

中关村发展集团股份有限公司第二届董事会第三十三次会议于2017年6月20日以通讯方式召开。出席会议的董事应到13名，实到董事12名。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申股发行总额不超过100亿元（含100亿元）人民币可续期公司债券，在批准的有效期内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

中关村发展集团股份有限公司2017年度第二次临时股东大会于2017年6月20日以通讯方式召开。出席会议的股东代表17名，代表股份18,128,438,336股，占公司股份总数的100%。本次会议的召集、召开程序符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，会议合法有效。会议以记名投票方式审议通过，同意公司申股发行总额不超过100亿元（含100亿元）人民币可续期公司债券，在批准的有效期内分期发行。在股东大会批准本次债券发行并授权董事会后，由董事会授权公司经营层办理债券发行具体事宜。本决议自股东大会通过本次债券发行议案之日起有效期三年。

（二）核准情况及核准规模

2017年11月13日，经中国证监会证监许可[2017]2038号文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币100亿元（含100亿元）的可续期公司债券。

发行人与主承销商将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的基本条款

1、发行主体：中关村发展集团股份有限公司。

2、债券名称：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）。

3、本期债券：简称为“18中关Y1”，债券代码为“143989”。

4、发行规模：本次债券发行规模不超过100亿元（含100亿元），分期发行。本期债券发行规模不超过40亿元。

5、票面金额：本期债券面值100元。

6、发行价格：按面值平价发行。

7、债券期限：本期债券期限为3+N年期；在每个约定的周期末附发行人续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期，并在不行使续期选择权全额兑付时到期。

8、债券形式及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将根据网下面向机构投资者询价配售结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致后在利