

北京昌发展产业运营管理股份有限
公司

股票定向发行说明书

住所：北京市昌平区科技园区超前路9号8层
8015室

主办券商

国融证券

（内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道1号四楼）

2023年2月27日

声明

本公司及控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证定向发行说明书中财务会计资料真实、准确、完整。

中国证监会或全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票定向发行所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

目录

目录	3
释义	4
一、 基本信息.....	5
二、 发行计划.....	11
三、 非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况.....	18
四、 本次定向发行对申请人的影响.....	18
五、 本次发行相关协议的内容摘要.....	21
六、 中介机构信息.....	23
七、 有关声明.....	25
八、 备查文件.....	30

释义

在本定向发行说明书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

释义项目		释义
公司、本公司、昌发展	指	北京昌发展产业运营管理股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《北京昌发展产业运营管理股份有限公司章程》
《公众公司办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
现有股东	指	股权登记日在册股东
本次股票发行	指	2023 年第一次股票发行
认购人	指	认购公司股份的发行对象
昌平发展	指	北京昌平科技园发展有限公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司
首冶新元	指	北京首冶新元科技发展有限公司
国贸物业	指	北京昌发展国贸物业管理有限责任公司
锦和商管	指	上海锦和商业经营管理股份有限公司
德必集团	指	上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司

一、基本信息

（一）公司概况

公司名称	北京昌发展产业运营管理股份有限公司
证券简称	昌发展
证券代码	873943
所属层次	基础层
上市公司行业分类	L 租赁和商务服务业 L72 商务服务业
挂牌公司行业分类	L 租赁和商务服务业 L72 商务服务业 L729 其他商务服务业 L7299 其他未列明商务服务业
主营业务	产业园区的运营、管理和服务
发行前总股本（股）	600,000,000
主办券商	国融证券
董事会秘书或信息披露负责人	谢思瑾
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路9号8层8015室
联系方式	010-80199808

公司的主营业务为产业园区的运营、管理和服务，公司致力于对不同产业园区的规划建设或更新改造，提升产业园区商业价值，为园区各类入驻企业提供房屋租赁、物业管理和其他配套服务，实现入驻企业和公司的共同发展。

公司作为昌平区的国有企业，旨在以“园区房屋租赁、产业促进服务”为核心，在实现公司自身发展的同时，促进昌平区域内的产城融合和产业集聚，吸引更多的优秀企业来昌平区扎根，带动昌平区当地的经济的发展。

公司具体业务模式如下：

①销售模式

公司通过多种方式实现与客户的触达，招商中心一方面深入到市场寻找行业群，深入挖掘已入驻企业、园区同行、行业会议、专业招商机构；另一方面打通政府渠道，渗透地方工商联、行业协会、高教科研院所；同时组织创业、创新大赛寻找优质项目，并与投资机构、基金机构、企业服务机构、众创空间等建立联系。在触达并获取客户意向后，公司将对企业综合判断其是否满足入驻条件并逐步推进客户签约，一般物业管理服务随租赁合同一起签署。

②采购模式

公司建立了采购管理制度，采购方式分为外部招标与公司采购两种方式，工程类依据

《中华人民共和国招标投标法》以及《必须招标的工程项目规定》，达到外部招标规定标准的，采用外部招标，按照外部招标流程执行；未超过上述标准的，采用公司采购方式。营销类、运营类、财务类、管理类项目均采用公司采购方式。公司采购工作机构由采购决策小组、采购工作小组组成，根据采购性质主要分为：小额零星采购、询价采购、邀标采购、直接委托、战略采购以及集中采购，除小额零星采购外均由采购工作机构完成。

采购需求部门提出采购申请及估算金额，由成本采购部进行初审后报相应领导或决策机构审核，依据采购制度选用供应商，公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

③服务模式

公司将产业园区划分为多个面积不等的租赁单元，并将其出租给不同的入驻企业，公司以此获取租金收入。此外，为解决入驻企业员工的住宿问题，公司部分产业园区建设了人才配套公寓，为入驻企业员工提供公寓的出租服务。在日常运营中，运营人员重点关注客户经营动态，挖掘客户需求并协助予以解决。每年度末公司开展客户满意度调查，通过获取多维度客户评价，制定后续的改进提升方案。

公司结合不同入驻企业的不同需求，提供多种产业服务，主要包括：装修指导、智慧园区系统配置、政策咨询、协助对接政府部门、协助证件资质办理、指导申领政府补助、引荐金融机构、推荐客户和供应商、举办线上或线下交流活动、引荐人才、协助招聘、举办论坛或展会、搭建多种特色产业服务平台（实验室）出租给入驻企业使用等。

此外，公司设立专门的物业管理公司，向入驻企业、受托管理产业园区提供客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等方面的物业服务。

④盈利模式

公司以房屋租金收入、物业服务收入为主要收入来源，除搭建特色产业服务平台（实验室）出租给入驻企业使用以外，公司其他产业服务均不单独收取费用。

公司的成本主要包括产业园区的承租成本、人员薪酬成本、招商运营的营销成本、智慧化数字系统搭建成本、物业服务的劳务外包成本、对外借款的利息成本等。

公司上述收入和成本的差额，形成公司的盈利。公司依据市场价格为基础，结合双方意愿协商谈判确定房屋租赁和物业服务价格，以确保公司合理的利润。公司业务符合国家产业政策和全国股转系统定位。

(二) 公司及相关主体是否存在下列情形：

1	公司不符合《非上市公众公司监督管理办法》关于合法规范经营、公司治理、信息披露、发行对象等方面的规定。	否
2	公司存在违规对外担保、资金占用或者其他权益被控股股东、实际控制人严重损害的情形，且尚未解除或者消除影响的。	否
3	董事会审议通过本定向发行说明书时，公司存在尚未完成的普通股、优先股发行、可转换公司债券发行和股份回购事宜。	否
4	公司处于收购过渡期内。	否
5	公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司为失信联合惩戒对象。	否

(三) 发行概况

拟发行数量（股）/拟发行数量上限（股）	63,660,000.00
拟发行价格（元）/拟发行价格区间（元）	3.05
拟募集金额（元）/拟募集金额区间（元）	194,163,000.00
发行后股东人数是否超 200 人	否
是否存在非现金资产认购	全部现金认购
是否导致公司控制权发生变动	否
是否存在特殊投资条款	否
是否属于授权发行情形	否

(四) 公司近两年及一期主要财务数据和指标

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
资产总计（元）	3,850,979,652.81	5,476,643,821.59	5,212,395,620.17
其中：应收账款（元）	33,256,681.32	32,736,189.33	62,211,743.80
预付账款（元）	5,216,653.05	5,062,638.05	4,391,022.81
存货（元）			
负债总计（元）	3,026,316,781.80	4,668,255,557.45	3,192,547,992.67
其中：应付账款（元）	125,786,143.12	231,509,337.85	77,328,621.91
归属于母公司所有者的净资产（元）	790,922,866.64	534,381,331.33	1,804,200,794.23
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	1.46	0.89	3.01
资产负债率	60.04%	76.67%	61.25%
流动比率	0.10	0.10	0.44
速动比率	0.09	0.09	0.41

项目	2020年度	2021年度	2022年1月—9月
营业收入（元）	121,125,562.97	170,922,516.46	244,230,742.51
归属于母公司所有者的净利润（元）	-100,006,979.61	-155,554,333.16	21,586,293.49
毛利率	45.24%	28.89%	47.47%
每股收益（元/股）	-0.37	-0.29	0.04
加权平均净资产收益率 （依据归属于母公司所有者的净利润计算）	-18.09%	-21.81%	3.96%
加权平均净资产收益率 （依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-16.84%	-15.03%	4.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	50,553,832.32	123,805,536.24	185,780,377.01
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.19	0.23	0.31
应收账款周转率	3.45	4.22	5.14
存货周转率			

（五）报告期内主要财务数据和指标变动分析说明

1、资产总计：2021年末，资产总额相比2020年末上涨，主要原因系：第一，2021年度，公司营业收入相比2020年度大幅度增加，公司销售商品、提供劳务收到的现金增加，导致2021年末货币资金余额相比2020年末增加；第二，公司为提高闲置资金的收益，购买了结构化存款，促使交易性金融资产增加；第三，待抵扣进项税大幅增加，促使其他流动资产增加；第四，2021年收购了子公司首冶新元，促使投资性房地产增加；第五，2021年1月1日起执行新租赁准则，促使使用权资产增加。2022年9月底资产总额较2021年末下降较多，主要系：2022年公司处置了子公司昌信硕泰，导致资产减少。

2、应收账款：2021年末、2020年末应收账款比较稳定，波动不大。2022年9月底应收账款较2021年末增加，主要原因系2022年1-9月营业收入增加，尚未到期应收随之增加。

3、预付账款：报告期内，公司预付账款比较稳定，波动不大。

4、负债总额：2021年末负债总额相比2020年末上升，主要原因系：2021年末，

公司非同一控制下取得子公司首冶新元，导致其他应付款、长期应付款等负债类科目增加。2022年9月底，公司负债总额相比2021年末下降，主要系：第一，股东昌平发展将对公司的债权转为资本公积12.69亿元，导致所有者权益增加，负债总额减少；第二，公司偿还了股东昌平发展借款1.92亿元，减少了资金拆借；第三，公司支付了北京首都开发股份有限公司的购房款，导致应付账款大幅下降。

5、应付账款：2021年末公司应付账款相比2020年末大幅增加，主要原因为2021年度公司经营规模扩大，投资性房地产增加，应付的工程款也大幅增加；2022年9月末公司应付账款大幅下降，主要原因为2022年1-9月公司支付了北京首都开发股份有限公司的购房款1.16亿元。

6、归属于母公司所有者的净资产、归属于母公司所有者的每股净资产：2021年末归属于母公司所有者的净资产、归属于母公司所有者的每股净资产相比2020年末总体变动不大，2022年9月末公司归属于母公司所有者的净资产、归属于母公司所有者的每股净资产较2021年末增加主要原因系：股东昌平发展将对公司的债权转为资本公积，导致所有者权益增加。

7、资产负债率：2021年末，公司资产负债率相比2020年末有所提高，主要原因系：第一，2021年末，公司非同一控制下取得子公司首冶新元，导致其他应付款、长期应付款等负债类科目增加；第二，公司2021年度净利润为负数，导致所有者权益减少；第三，2021年度，公司同一控制下取得昌基置业、昌科国际股权使得资本公积减少5,000.00万元，导致所有者权益减少。2022年9月30日公司资产负债率较2021年末有所下降，主要系股东昌平发展将对公司的债权转为资本公积、公司支付了供应商到期的款项和归还了股东昌平发展1.92亿元拆借款，导致负债总额减少所致。

8、流动比率、速动比率：2022年9月末，流动比率、速动比率相比2020年末、2021年末均有所上涨，主要系股东昌平发展将对公司的债权转为资本公积，导致流动负债减少所致。

9、营业收入：2021年度公司营业收入较2020年度增长，主要系随着投入运营项目数量、可供租赁面积的增加，公司主营业务收入保持持续上升趋势。2022年1-9月年营业收入较2021年同期增长82.12%，主要系：第一，2021年12月末，公司非同一控制下取得子公司首冶新元，首冶新元成立时间较长，经营管理较为成熟，业务规模较大；

第二，新增项目使可租赁面积增加，收入随之增加；第三，奥瑞金项目步入稳定运营期，出租率增加，营业收入随之增加。

10、毛利率：2021年度，公司毛利率相比2020年度下降，主要系受子公司国贸物业的影响，2021年度，国贸物业的营业收入为4,684.41万元，占公司总收入的比例为27.41%，占比较大，国贸物业成立于2020年9月，由于其成立时间较短，物业相关收入尚未形成规模，毛利率较低，从而拉低了公司整体毛利率水平。2022年1-9月毛利率比2021年度上涨，2021年12月末，公司非同一控制下取得子公司首冶新元，首冶新元成立时间较长，经营管理较为成熟，且经营模式以自持运营模式为主，其毛利率相对较高，且收入占总收入较大，从而使得2022年1-9月公司整体毛利率相比2021年度上升。

11、归属于母公司所有者的净利润：2021年度、2020年度归属于母公司所有者的净利润均为负数，主要原因系：第一，公司成立时间不长，项目前期投入成本较大，公司通过长期借款和关联方拆借款满足自身对资金的需求，利息支出导致财务费用较多；第二，受疫情影响新增项目平均出租率不高，收入尚不足以覆盖成本所致；第三，2021年受国家政策的冲击，从事教育培训的大客户出现了退租的情况，对收入造成一定影响。2022年1-9月归属于母公司所有者的净利润较2020年度、2021年度上升，主要原因系：第一，收购的首冶新元项目处于稳定运营期，盈利能力较好，促使公司营业收入增加；第二，公司开源节流，对销售费用支出进行有效控制和股东昌平发展将对公司的债务转为资本公积，公司财务费用减少，促使公司期间费用率降低；第三，投资性房地产公允价值变动收益增加。

12、每股收益、加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的净利润计算）、加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）：2021年度每股收益、加权平均净资产收益率和加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算），相比2020年度相比变动不大。2022年1-9月每股收益、加权平均净资产收益率和加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）较2021年度相比增长，主要原因系第一，公司营业收入增加；第二，公司期间费用率降低；第三，投资性房地产公允价值变动收益增加。

13、2022年1-9月、2021年度、2020年度，公司经营活动产生的现金流量净额和每股经营活动产生的现金流量净额呈上升的趋势，主要原因系：公司营业收入逐年上升，公司销售商品、提供劳务收到的现金增加和公司收到的税费返还逐年增加。

报告期内，公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异较大，主要系：第一，财务费用支出较多，财务费用影响净利润，但不影响经营活动现金流量净额；第二，固定资产、使用权资产、长期待摊费用等长期资产的折旧、摊销较多，长期资产的摊销折旧影响净利润，但无现金支出；第三，其他非流动金融资产公允价值变动损益及投资性房地产公允价值变动损益影响净利润，不影响经营活动现金流量净额；第四，经营性应收、应付项目变动较大，影响现金流量表，不影响利润表。

14、应收账款周转率：2022年1-9月、2021年度、2020年度，公司应收账款周转率逐年上升，主要系受营业收入的影响，随着投入运营项目数量、可供租赁面积、出租率的增加，公司营业收入逐年增加。

二、发行计划

（一）发行目的

为确保公司战略目标的实现，保障公司可持续发展，拟通过本次定向发行补充公司流动资金，优化公司财务结构，保持公司业务规模稳步增长，提升公司的盈利能力和抗风险能力，促进公司的经营和发展。

（二）优先认购安排

《公司法》第三十四条规定“股东按照实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，股东有权优先按照实缴的出资比例认缴出资。但是，全体股东约定不按照出资比例分取红利或者不按照出资比例优先认缴出资的除外。”

《公司章程》第二十条公司发行股份增加公司注册资本时，现有股东享有优先认购权。公司现有股东已签署放弃本次定向发行优先认购权的承诺，根据《定向发行规则》第十二条规定“发行人应当按照《公众公司办法》的规定，在股东大会决议中明确现有股东优先认购安排。”公司董事会会议、**2023年第二次临时股东大会**审议且通过了《关于本次股票定向发行现有股东不享有优先认购权》议案。

公司本次发行优先认购安排符合《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》和《公司章程》的要求。

（三）发行对象

本次发行属于发行对象确定的发行。

1、基本信息

本次发行对象为 1 名机构投资者，基本信息如下：

发行对象名称	北京昌平科技园发展有限公司
发行对象类型	有限责任公司（国有独资）
住所	北京市昌平区科技园区超前路 9 号 801 室
统一社会信用代码	911101143442238738
注册资本	376053.670669 万元人民币
经营范围	科技中介服务;项目投资;建设工程项目管理;企业管理咨询;出租商业用房;出租办公用房;技术推广服务;物业管理;设计、制作、发布广告;机动车公共停车场的经营管理;租赁建筑机械设备。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
法定代表人	刘智勇
成立日期	2015-05-22

2、投资者适当性

（1）本次股票发行对象北京昌平科技园发展有限公司为公司在册股东，符合《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》规定的相关要求，满足投资者适当性要求。

（2）发行对象是否属于失信联合惩戒对象

通过查询信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、

中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）等相关网站公示信息，截至本说明书签署之日，本次发行对象不属于失信联合惩戒对象。

（3）发行对象是否为持股平台、私募基金/基金管理人

本次发行对象为 1 个机构投资者，不存在单纯以认购股份为目的而设立的不具有实际经营业务的公司法人、合伙企业等持股平台，不存在股份代持行为，亦不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，符合《非上市公众公司监督管理办法》和《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》的相关规定，有权参与本次股票发行。

3、关联关系

昌平发展是公司控股股东；公司董事长王颖在昌平发展任经理、董事；公司董事、总经理兼财务总监吕剑锋在昌平发展任董事；公司监事会主席王登在昌平发展任监事会主席；昌平发展是公司持股 10% 股东北京昌科金智基金管理中心（有限合伙）的控股股东。除此之外，发行对象与公司、其他董事、监事及高级管理人员之间不存在关联关系。

认购信息：

序号	发行对象	发行对象类型			认购数量 (股)	认购金额 (元)	认购方式
1	北京昌平科技园发展有限公司	在册股东	非自然人投资者	控股股东	63,660,000	194,163,000.00	现金
合计	-	-			63,660,000	194,163,000.00	-

本次发行中，发行对象承诺认购资金来源于自有资金或合法自筹资金，不存在向公司借款的情况，也不存在由公司为发行对象提供担保的情况，不存在他人代为缴款情形，不存在非法募集他人资金进行投资的情形，本次发行对象的认购资金来源合法合规。

本次发行中，发行对象出具了无代持声明，本次拟认购的北京昌发展产业运营管理股份有限公司为真实持有，与其他股东及任何第三方之间不存在任何委托持股、信托持股或其他利益安排。

（四）发行价格

本次发行股票的价格为3.05元/股。

1. 发行价格

发行价格为3.05元/股。

2. 定价方法及定价合理性

（1）每股净资产

2022年9月30日、2021年12月31日和2020年12月31日，公司归属于母公司所有者的每股净资产分别为3.01元、0.89元和1.46元，本次发行价格不低于公司每股净资产。

（2）二级市场价格

公司股票自2023年1月5日正式挂牌至今为集合竞价交易方式，挂牌以来没有交易，没有可供参考的二级市场交易情况。

（3）权益分派

公司自挂牌以来，未发生分红派息与转增股本事宜，不存在除权除息、分红派息及转增股本对公司股价产生影响的情形。

（4）前次发行价格

公司自挂牌以来，未进行过股票发行，无可参考的前次股票发行价格。

（5）公司所属行业“商务服务业”，主要从事产业园区的运营、管理和服务，选取了市场上交易活跃的同属于“商务服务业”的上市公司锦和商管和德必集团。

同行业公司2022年第三季度市盈率、市净率、每股净资产对比：

公司简称	静态市盈率	市净率	每股净资产（元）
锦和商管(603682)	24.07	2.47	2.36
德必集团(300947)	25.29	1.60	8.58
昌发展(873943)	76.25	1.01	3.01

注：锦和商管、德必集团数据来源于同花顺；昌发展在计算静态市盈率时，采用本次认购价格除以第三季度每股收益。

公司本次发行静态市盈率高于同行业可比上市公司、市净率低于同行上市公司，主要系：与上市公司相比，公司成立时间尚短，个别项目投入运营时间尚短，出租率不

高，收入规模低于上市公司，规模效应尚未体现，公司抗风险能力、盈利能力低于上市公司。报告期内，公司的业务开展受到当地疫情影响，但公司成长空间大，随着经济复苏，市场需求增加，公司报告期内新增项目将步入稳定运营期，出租率将得到提升，公司业务规模及毛利率将得到提升，规模效应逐渐显现，公司未来的市盈率、市净率将会与上市公司缩小差距。

综上，本次股票发行价格综合考虑了前次发行价格、公司最近一期的每股净资产、公司股东权益的市场价值、公司成长性、行业前景等多方面因素，并经公司与潜在认购对象沟通后最终确定。定价过程公正、公平，定价结果合法有效。

3. 股份支付情况

根据《企业会计准则第11号—股份支付》规定，股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本次定向发行不存在以获取职工或其他方服务为目的的情况，不涉及股权激励事项，不适用股份支付。

4. 董事会决议日至新增股票登记日期间预计权益分派情况。

董事会决议日至新增股票登记日期间预计不会发生除权、除息等权益分派事项，不会导致发行数量和发行价格做相应调整。

（五）发行股票数量及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。本次发行股票不超过 63,660,000.00 股，预计募集资金总额不超过 194,163,000.00 元。

1. 发行股票数量或数量上限：

发行股份数量：不超过 6,366 万股（含 6,366 万股）。

2. 预计募集资金总额

预计募集资金总额：不超过 19,416.30 万元（含 19,416.30 万元）。

（六）限售情况

序号	名称	认购数量 (股)	限售数量 (股)	法定限售数量 (股)	自愿锁定数量 (股)
1	北京昌平科技园	63,660,000	0	0	0

	发展有限公司				
合计	-	63,660,000	0	0	0

本次定向发行的新增股份将登记在中国证券登记结算有限公司北京分公司，本次发行股票根据《公司法》和《公司章程》规定需要进行限售的，将按《公司法》和《公司章程》的规定执行。

本次发行对象无自愿锁定承诺。

（七）报告期内的募集资金使用情况

报告期内，公司未实施股票发行融资行为。

（八）本次募集资金用途及募集资金的必要性、合理性、可行性

募集资金用途	拟投入金额（元）
补充流动资金	194,163,000.00
偿还借款/银行贷款	
项目建设	
购买资产	
其他用途	
合计	194,163,000.00

1. 募集资金用于补充流动资金

本次发行募集资金中有 194,163,000.00 元拟用于补充流动资金。

序号	预计明细用途	拟投入金额（元）
1	支付供应商货款	194,163,000.00
合计	-	194,163,000.00

随着公司业务的持续发展，采购需求日益增加，公司需要补充流动资金以保障公司日常经营的持续和健康发展。

2. 请结合募集资金用途，披露本次发行募集资金的必要性、合理性、可行性

随着公司业务的持续发展，采购需求日益增加，公司需要补充流动资金以保障公司日常经营的持续和健康发展。

本次股票发行募集资金用于补充流动资金，与公司主营业务紧密相关，可以优化公司

财务结构，增强公司的综合竞争力，提升公司的盈利能力和抗风险能力，促进公司的经营和发展，具有合理性及必要性。

本次发行后，公司总资产、净资产、每股净资产等财务指标提高。有利于优化公司现金流状况，便于公司的业务开拓，促进公司利润增长，公司货币资金将进一步增加，筹资活动产生的现金流量净额将有所增加。

综上，本次发行募集资金符合国家产业政策和法律、行政法规的规定，是必要、合理的、可行的。

（九）本次发行募集资金专项账户的设立情况以及保证募集资金合理使用的措施

公司第三届董事会第十次会议、2023年第二次临时股东大会已审议通过了《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》。公司将在本次定向发行说明书经股东大会审议通过后开立募集资金专项账户，公司将严格按照规定建立募集资金专项账户，并在本次发行认购结束后，与主办券商、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议并向监管部门报备。

同时，公司将严格按照《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》的规定和公司《募集资金管理制度》的要求，规范募集资金存储、使用、监管和责任追究的内部控制制度，明确募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。

（十）是否存在新增股票完成登记前不得使用募集资金的情形

1	公司未在规定期限或者预计不能在规定期限内披露最近一期定期报告。	否
2	最近 12 个月内，公司或其控股股东、实际控制人被中国证监会采取行政监管措施、行政处罚，被全国股转公司采取书面形式自律监管措施、纪律处分，被中国证监会立案调查，或者因违法行为被司法机关立案侦查等。	否

无。

（十一）本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次股票发行前公司滚存未分配利润由发行后公司新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

（十二）本次发行是否需要经中国证监会注册

截至 2023 年 1 月 31 日，公司有股东 2 名，根据公司发行安排，本次发行股东数量为 1 名，本次发行后股东数量将不会超过 200 人。由全国股转公司自律管理，豁免中国证监会注册。

（十三）本次定向发行需要履行的国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案的情况

北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会于 2023 年 2 月 9 日出具《关于同意北京昌平科技园发展有限公司向北京昌发展产业运营管理股份有限公司进行增资的决定》，同意昌平发展于 2023 年度向昌发展进行增资，增资 6,366.00 万股，每股价格为 3.05 元，合计增资金额 19,416.30 万元。本次定向发行无需履行外资等主管部门的审批、核准或备案。

（十四）挂牌公司股权质押、冻结情况

无。

三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

（一）董事会关于资产交易价格合理性的说明

不适用。

（二）其他说明

不适用。

（三）结论性意见

不适用。

四、本次定向发行对申请人的影响

（一）本次定向发行对公司经营管理的影响

本次定向发行后，公司治理结构不会发生重大变化，本次定向发行将补充公司的流动资金，对公司的经营管理有积极意义。

（二）本次定向发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次定向发行，募集资金将用于补充流动资金，有利于降低公司的资产负债率，增强公司的抗风险能力和盈利能力，对公司的经营活动现金流量不会造成不利影响。

（三）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次定向发行后，公司的控股股东保持不变，不会影响公司生产经营的独立性，也不会导致与控股股东及其关联人之间的关联交易增加。

本次定向发行后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等方面没有发生变化。

（四）发行对象以资产认购公司股票的，是否导致增加本公司债务或者或有负债

不适用。

（五）本次定向发行前后公司控制权变动情况

本次发行前，北京昌平科技园发展有限公司直接持有公司 54,000.00 万股股份，占公司股本总额的 90%，通过昌科金智有限合伙间接持有公司 10% 股份，因此，北京昌平科技园发展有限公司为公司控股股东。

北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持有北京昌平科技园发展有限公司 100% 的股份，故认定北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

本次发行后，实际控制人仍为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，公司实际控制权未发生变动。

类型	名称	本次发行前		本次发行 认购数量 (股)	本次发行后（预计）	
		持股数量 (股)	持股比例		持股数量 (股)	持股比例
第一大股东	北京昌平	600,000,000	100%	63,660,000	663,660,000	100%

东	科技园发 展有限公 司					
实际控 制人	北京市昌 平区人民 政府国有 资产监督 管理委员 会	600,000,000	100%	63,660,000	663,660,000	100%

请根据股权结构合并计算实际控制人直接、间接持股数量及持股比例。

截至2023年2月24日，昌发展股本为600,000,000股，公司第一大股东昌平发展直接持有公司54,000.00万股股份，占公司股本总额的90%，通过昌科金智有限合伙间接持有公司6,000.00万股股份，占公司股本总额的10%股份；公司实际控制人为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，直接持有昌平发展100%的股份，间接持有公司60,000.00万股股份，占公司股本总额的100%的股权。

本次发行后，按照本次发行数量及发行对象认购数量计算，公司股本将变更为663,660,000股，第一大股东昌平发展将直接持有公司60,366.00万股股份，占公司股本总额的90.9592%，通过昌科金智有限合伙间接持有公司6,000.00万股股份，占公司股本总额的9.0408%股份，仍为公司第一大股东，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会间接持有公司66,366.00万股股份，占公司股本总额的100%的股权。

因此，本次股票发行完成后，公司第一大股东和实际控制人均不发生变化，不会导致公司控制权发生变动。

（六）本次定向发行对其他股东权益的影响

本次发行后，公司股本、净资产等财务指标将有所提高，资产负债率将有所下降，对其他股东权益有一定的积极影响，公司实力和竞争力将大幅提升，股东未来可分享的每股收益更具有成长性。

（七）本次定向发行相关特有风险的披露

本次发行股票不存在相关的特有风险。

五、本次发行相关协议的内容摘要

（一）附生效条件的股票认购合同的内容摘要

1. 合同主体、签订时间

（一）附生效条件的股票认购合同的内容摘要

1. 合同主体、签订时间

甲方：北京昌发展产业运营管理股份有限公司

乙方：北京昌平科技园发展有限公司

本合同由甲乙双方于 2023 年 2 月 7 日签订。

2. 认购方式、支付方式

认购方式：乙方以现金方式认购甲方本次定向发行的股票，最终认购价款根据甲方本次定向发行价格及乙方实际认购股票数量确定。

支付方式：乙方不可撤销地同意按照本合同第一条确定的认购数量、认购价格及认购方式认购甲方本次定向发行的股票，并同意在甲方发出认购公告或认购价款缴纳通知之日起五个工作日内足额缴纳认购价款。

3. 合同的生效条件和生效时间

本合同经双方正式签署盖章后成立。

本合同在下列条件均得到满足之日起生效：

- 本次发行及本协议经甲方董事会审议并获得批准、形成有效决议；
- 本次发行经甲方股东大会审议并获得批准、形成有效决议；
- 本次发行取得全国股转公司关于本次股票定向发行的无异议函。

（备注：合同签订时间为 2023 年 2 月 7 日，全面注册制尚未实施，因此合同生效条件参照原核准制签订。）

4. 合同附带的任何保留条款、前置条件

协议除所述的生效条件外，未附带其他任何保留条款、前置条件。

5. 相关股票限售安排

双方同意，甲方向乙方定向发行股票无限售安排，且无自愿锁定承诺，若乙方为董事、监事、高级管理人员，其在本次定向发行中认购的股票将按照《中华人民共和国公司法》

相关规定进行转让，除该等情形之外，乙方本次定向发行中所认购的股份可以一次性进入全国中小企业股份转让系统进行转让。

6. 特殊投资条款

无。

7. 发行终止后的退款及补偿安排

全国股转公司终止本次股票发行的自律审查时，甲方将在五个工作日之内退回乙方所缴纳的全部款项，相关手续费由乙方承担。

8. 风险揭示条款

甲方是在全国中小企业股份转让系统挂牌企业。全国中小企业股份转让系统制度规则与上海、深圳证券交易所制度规则存在较大差别。中国证监会和全国中小企业股份转让系统公司不对挂牌公司投资价值及投资者收益作出实质性判断或者保证。

在认购甲方股票之前，乙方应认真阅读《全国中小企业股份转让系统业务规则》等有关业务规则、细则、指引和通知，并密切关注相关制度调整。挂牌公司股票价格可能因多种原因发生波动，乙方应充分关注投资风险。

本合同需要满足双方约定的条件后方能生效并实际履行，本次发行亦需取得监管部门无异议函方能实际履行。如果生效条件未能得到满足或不能取得监管部门的同意，则本次交易将无法完成。本次交易的实施存在一定的不确定性。

9. 违约责任条款及纠纷解决机制

违约责任：

任何一方未履行或未适当履行其在合同项下应承担的任何义务，或违反其在合同项下作出的任何陈述和/或保证，均视为违约，违约方应在守约方向其送达要求纠正的通知之日起 30 日内纠正其违约行为；如该等期限届满后，违约方仍未纠正其违约行为，则守约方有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。如守约方因违约方的违约行为而蒙受任何损失、承担任何责任和/或发生任何费用（包括利息、合理的法律服务费和其它专家费用），则违约方应就此对守约方进行全额的赔偿或补偿。

本合同项下约定的定向发行事宜如未获得（1）甲方董事会通过；或/和（2）甲方股东大会通过；或/和（3）其他有权主管部门的备案或核准，不构成甲方违约。

由于非归因于本合同任何一方责任的不可抗力之因素导致无法履行本协议的，双方互不承担法律责任。但是，此时应迅速采取必要措施以尽量减小损失。

纠纷解决机制：

本合同适用中华人民共和国现行有效的法律、行政法规、规章及其他相关规范性文件。因本协议产生的一切纠纷，双方无法协商解决的，任何一方有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

乙方缴纳增资价款后，如出现终止本次发行情形的，则甲方应于终止发行后 10 个工作日内将方已缴纳的增资款全额不计息退还。

六、中介机构信息

（一）主办券商

名称	国融证券
住所	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼
法定代表人	张智河
项目负责人	陈伟
项目组成员（经办人）	陈伟、胡敬湘
联系电话	010-83991776
传真	010-83991776

（二）律师事务所

名称	北京德恒律师事务所
住所	北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座十二层
单位负责人	王丽
经办律师	安逸、郑云飞
联系电话	010-52682888
传真	010-52682999

（三）会计师事务所

名称	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326
执行事务合伙人	张先云

经办注册会计师	周传金、周炳焱
联系电话	010-62212990
传真	010-62212990

（四）股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所	北京市西城区金融大街 26 号 5 层 33
法定代表人	周宁
经办人员姓名	-
联系电话	4008058058
传真	010-50939716

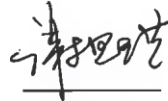
公司声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


王颖


吕剑锋

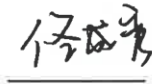

谢思瑾


范志勇


孙健

全体监事签字：


王登


佟成秀


艾合坦木江·艾合买提

全体高级管理人员签字：


吕剑锋


谢思瑾

北京昌发展产业运营管理股份有限公司



控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

控股股东签名：



实际控制人签名：



北京昌发展产业运营管理股份有限公司



主办券商声明

本公司已对定向发行说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名：



项目负责人签名：

陈伟



律师声明

本机构及经办律师已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字： 安逸
安逸

郑云飞
郑云飞

律师机构负责人签字： 王丽
王丽



会计师事务所声明

本机构及经办会计师已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的中证天通[2022]证审字第 1700033 号审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请人在定向发行说明书中引用的上述审计报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字并盖章）：

签字注册会计师：



签字注册会计师：



中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年2月27日

八、备查文件

- 1、第三届董事会第十次会议决议；
- 2、第三届监事会第二次会议决议；
- 3、**2023年第二次临时股东大会会议决议；**
- 4、**定向发行推荐工作报告；**
- 5、**法律意见书；**
- 6、其他与本次股票定向发行有关的重要文件。