



中关村延庆园
YANGING BEIJING 中关村延庆园 ZHONGGUANCUN YANCHENGYUAN SCIENCE PARK

北京中关村延庆园投资发展有限公司

住所：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路8号院27号楼A座二层202室

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

注册金额	不超过 5.00 亿元
本期债券发行金额	不超过 1.00 亿元（含 1.00 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	远东资信评估有限公司

主承销商/受托管理人/簿记管理人



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO.,LTD

（住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层）

签署日期：2026年3月13日

发行人声明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律法规的规定，以及上海证券交易所对本期债券的审核，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整或者有异议的，应当作出相应声明并说明理由。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人如有董事、高级管理人员、持股比例超过 5.00% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计资料真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书进行了核查，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。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项或风险因素，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）短期偿债能力较弱的风险。报告期内，发行人流动比率分别为 0.38、0.52 和 0.69，速动比率分别为 0.38、0.52 和 0.68。从整体来看，发行人的流动比率和速动比率较小，发行人短期偿债能力较弱。若未来流动比率、速动比率持续下降，将会对发行人的偿付带来不利影响。

（二）资产集中度较高且变现能力较弱的风险。最近两年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 326,649.80 万元、330,992.03 万元和 330,992.03 万元，占总资产比例分别为 91.78%、87.31%和 81.28%。发行人资产以投资性房地产为主，资产集中度很高且流动性较弱。本期债券存续期内，若房地产行业受宏观政策影响，市场环境恶化，发行人非流动资产特别是投资性房地产占比仍然较高，导致发行人投资性房地产无法及时变现，可能对发行人资产变现能力和盈利能力造成一定的不利影响。

（三）公允价值变动损益不稳定的风险。自 2023 年 12 月 31 日起，发行人将投资性房产的会计政策变更为公允价值计量，并按照《企业会计准则》的相关规定进行账务处理并进行追溯调整。最近两年及一期，发行人公允价值变动损益分别为 6,186.84 万元、679.38 万元和 0.00 万元，主要为发行人投资性房地产增值。2024 年，发行人公允价值变动损益大幅下降，主要系无人机产业园当年评估时受装修项目及整体工程竣工决算影响，项目开发成本增加了 4,502.78 万元，账面原值增加，进而导致公允价值变动损益明显减少。本期债券存续期内，若房地产市场波动较大，公允价值变动出现不利情况，可能会对发行人的盈利稳定性产生一定影响。

（四）受限资产规模较大的风险。截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产总计 189,412.41 万元，占总资产的比重为 46.51%，主要为投资性房地产用于长期借款抵押所致。发行人受限资产金额较大，若未来发行人的经营情况发生不利变

化，无法偿还到期负债，相关的受限资产所有权可能被转移，进而可能会对发行人的生产经营造成较大不利影响。

（五）租赁业务回款不及时的风险。最近两年及一期末，发行人应收账款余额分别为 1,406.41 万元、3,590.14 万元和 5,356.61 万元，占当期流动资产的比例分别为 11.57%、14.67%和 16.41%。最近一年及一期末，发行人应收账款增幅分别为 155.27%和 49.20%，主要系应收园区内企业租赁款增加所致。报告期内，发行人应收账款金额增加，租赁业务回款呈弱化趋势，若未来租赁业务回款不及时，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

（六）经营活动现金流量净额波动较大的风险。最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金净流量分别为 312.31 万元、-2,710.14 万元和 1,548.64 万元。2024 年度，年发行人经营活动产生的现金流净额较 2023 年度减少 3,022.45 万元，减幅为 967.77%，由净流入转为净流出，主要系当年与经营相关的往来款下降，致使收到其他与经营活动有关的现金减少所致。发行人经营活动现金净额报告期内波动较大，若未来公司的经营性现金流极端情况而无法与公司经营需求匹配，将势必影响发行人的经营情况。

（七）经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖度较高的风险。最近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 10,345.74 万元、6,149.30 万元和 9,822.63 万元，主要由收到的政府补贴及往来款等构成。发行人收到其他与经营活动有关的现金占各期经营活动现金流入的比重分别为 58.79%、45.75%和 62.16%，发行人存在经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖度较高的情况，若未来发行人收到的政府补贴或往来款出现波动，将可能对本期债券的偿付带来不利影响。

（八）筹资活动现金流量净额波动较大的风险。最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,230.35 万元、23,277.76 万元和 17,210.88 万元。发行人筹资活动的现金流入主要为取得借款和发行债券等收到的现金；筹资活动的现金流出主要系偿还有息负债本息所支付的现金。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大，若发行人未来筹资活动现金流持续恶化，可能会对发行人的偿债能力造成不利影响。

（九）现金及现金等价物净增加额持续为负的风险。最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-1,947.09 万元、-963.33 万元和 12,543.86 万元，报告期内波动较大且近两年持续为负，主要系发行人投资活动现金流出规模较大所致。若发行人后期现金获取能力持续保持较弱的情况，可能会对发行人生产经营产生不利影响。

（十）租赁业务毛利率波动的风险。报告期内，发行人租赁业务毛利率分别为 6.67%、72.06%和 35.40%，报告期内波动较大。2023 年租赁毛利率较低主要系当年发行人毛利水平较低的趸租业务新增规模较大拉低了租赁业务整体毛利率水平。发行人趸租业务模式为向上游企业租入闲置厂房、堆场等，再转租给下游客户，以赚取差价，毛利相对较小。最近一年及一期，发行人租赁业务以自有投资性房地产出租为主，该部分毛利率较高，进而大幅提升了发行人租赁业务毛利率。如果未来产业园区租赁需求不振，租赁价格持续走低，则可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

（十一）物业服务业务毛利率为负的风险。报告期内，发行人物业服务业务毛利率分别为-38.49%、-10.18%和-0.49%，报告期内发行人物业服务毛利润为负，主要系 2023 年开始发行人为支持入驻企业发展，通过下调物业服务费率形式对入驻企业给予支持，物业费调整后收入未能覆盖成本所致。虽然发行人报告期内物业服务业务毛利率逐步好转，但若未来产业园区经济下滑，物业租赁需求降低，物业服务费率持续走低，该业务持续亏损将对发行人利润水平产生侵蚀，则可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

（十二）在建及拟建项目资本支出较大的风险。截至 2025 年 9 月末，发行人在建及拟建项目未来投资金额分别为：2025 年 10-12 月 0.54 亿元，2026 年 4.59 亿元，2027 年 5.81 亿元，2028 年 3.02 亿元。发行人未来三年，特别是 2026、2027 年资本支出金额较大。发行人在建及拟建项目除自有资本金外主要资金来源为地方政府专项债资金、银行贷款。本期债券存续期内，如果发行人在建及拟建项目资金未能按计划落实，可能会对发行人主营业务的持续开展造成一定的不利影响。

（十三）主营业务收入大幅下降的风险。报告期内，发行人主营业务收入分别

为 15,404.98 万元、8,059.81 万元和 7,012.58 万元，包括租赁业务收入、园区销售收入、土地补偿收入和物业服务收入。2024 年度，发行人主营业务收入较上年度减少 7,345.17 万元，降幅为 47.68%，主要系当年发行人园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入所致。若未来发行人前述两个业务持续性未能得到改善导致收入持续下降，将对公司的盈利能力稳定性以及对本期债券偿付能力带来不利影响。

（十四）整体盈利能力较弱的风险。最近两年及一期，发行人营业收入分别为 15,694.75 万元、9,863.82 万元和 7,939.55 万元；净利润分别为 4,822.71 万元、616.60 万元和 -1,294.16 万元，整体来看，发行人营业收入和净利润均呈下降趋势，主要系发行人 2024 年园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入导致总体收入规模下降，以及当年按公允价值计量的投资性房地产变动收益下降所致。如果未来发行人盈利能力未得到好转，将对发行人偿还本期债券本息的资金来源产生不利影响，进而削弱发行人的偿债能力。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人非公开发行的本期债券发行后将在上海证券交易所挂牌转让，上海证券交易所不对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，对发行人信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

（二）受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。如基准利率和债券收益率上升，本期债券价值会因此下跌，使投资者蒙受资产减值损失。

（三）本期债券在发行前将按照有关规定，发行人向上海证券交易所提交本期债券挂牌转让申请文件，由上海证券交易所确认符合挂牌条件后发行。本期债券发行完成后五个交易日内，发行人向中国证券业协会备案，备案后在上海证券交易所申请挂牌转让。发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，

投资者将可能面临流动性风险。

由于债券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，且上海证券交易所对导致本期债券持有账户数超过 200 户的转让将不予确认，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能面临由于债券不能及时转让流通无法立即出售本期债券，或者由于债券转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（四）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到相关法律法规政策变化，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况将受到冲击并导致无法如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（五）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的约定。

（六）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了申万宏源证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（七）违约与争议解决条款。本期债券已经约定了发行人违约情形、发行人

需承担的违约责任以及争议解决机制。详见“第十节 投资者保护机制”的内容。

（八）投资者保护条款。本期债券约定了投资者保护机制，发行人就偿债保障措施进行承诺。如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺，其未按约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制”章节中“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。当发生约定情形时，受托管理人、本期债券持有人有权按约定要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。详见“第十节 投资者保护机制”的内容。

（九）发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券无债项评级，不符合质押式回购交易的基本条件。

目 录

发行人声明	2
重大事项提示	4
一、与发行人相关的重大事项	4
二、与本期债券相关的重大事项	7
目 录	10
释义	12
第一节 风险提示及说明	14
一、发行人的相关风险	14
二、本期债券的投资风险	21
第二节 发行条款	23
一、本期债券的基本发行条款	23
二、本期债券的特殊发行条款	25
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排	27
四、认购人承诺	28
第三节 募集资金的运用	29
一、本期债券的募集资金规模	29
二、本期债券募集资金使用计划	29
三、募集资金的现金管理	30
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	30
五、本期债券募集资金专项账户的管理安排	30
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	31
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	33
八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况	33
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人基本情况	34
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	34
三、发行人的股权结构	36
四、发行人的重要权益投资情况	37
五、发行人的治理结构等情况	41
六、发行人董事和高级管理人员的基本情况	50
七、发行人主营业务情况	54
八、发展战略目标	83
九、其他与发行人主体相关的重要情况	84
第五节 财务会计信息	85
一、发行人财务报告总体情况	85
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	88
三、发行人财务状况分析	97
第六节 发行人信用状况	152
一、发行人信用评级情况	152
二、发行人其他信用情况	152
第七节 增信情况	155
第八节 税项	156

一、增值税	156
二、所得税	156
三、印花税	156
第九节 信息披露安排	158
一、发行人关于信息披露的相关承诺	158
二、发行人关于信息披露制度相关承诺及安排	158
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	162
四、本期债券存续期内重大事项披露	162
五、本期债券还本付息信息披露	163
第十节 投资者保护机制	164
一、发行人偿债保障措施承诺	164
二、救济措施	165
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	166
一、违约情形及认定	166
二、违约责任及免除	167
三、争议解决机制	167
第十二节 持有人会议规则	168
一、债券持有人会议的权限范围	168
二、《债券持有人会议规则》内容	168
第十三节 受托管理人	186
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	186
二、受托管理协议的主要内容	187
第十四节 发行有关机构	211
一、发行人	211
二、主承销商、受托管理人、簿记管理人	211
三、律师事务所	211
四、会计师事务所	212
五、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所	212
六、公司债券登记机构	213
七、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	213
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	214
第十六节 备查文件	228
一、备查文件	228
二、查阅地点	228

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司	指	北京中关村延庆园投资发展有限公司
控股股东/实际控制人/延庆区国资委	指	北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会
本期发行	指	本期债券的非公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而根据有关法律法规制作的《北京中关村延庆园投资发展有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《北京中关村延庆园投资发展有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《北京中关村延庆园投资发展有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《专项账户监管协议》	指	本期债券发行前，发行人与监管银行、受托管理人签订的《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》
专项账户/募集资金与偿债保障金专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存款账户
主承销商/受托管理人/簿记管理人/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市重光律师事务所
信用评级机构	指	远东资信评估有限公司
八达岭信达	指	北京八达岭信达科技有限公司
东晨阳光	指	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司
孵化器公司	指	北京八达岭科技企业孵化器有限公司
宏益达	指	北京市宏益达土地整理有限公司
妨谷数智	指	北京妨谷数智科技有限责任公司
亦庄租赁	指	北京亦庄国际租赁融资有限公司
远东租赁	指	远东宏信（天津）融资租赁有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》（2019年修订）

《发行与交易管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《负面清单指引》	指	《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引（2024年修订）》
专业投资者	指	《管理办法》规定的专业投资者
最近两年及一期/报告期	指	2023年度/末、2024年度/末及2025年1-9月/9月末
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元

注：本募集说明书中数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，敬请广大投资者注意。

第一节 风险提示及说明

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、短期偿债能力较弱的风险

报告期内，发行人流动比率分别为 0.38、0.52 和 0.69，速动比率分别为 0.38、0.52 和 0.68。从整体来看，发行人的流动比率和速动比率较小，发行人短期偿债能力较弱。若未来流动比率、速动比率持续下降，将会对发行人的偿付带来不利影响。

2、净利润较为依赖非经常性损益的风险

报告期内，发行人净利润分别为 4,822.71 万元、616.60 万元和-1,294.16 万元，非经常性损益分别为 6,681.02 万元、930.27 万元和 263.85 万元，其中，公允价值变动损益分别为 6,186.84 万元、679.38 万元和 0.00 万元，主要为发行人投资性房地产增值。整体看来，发行人净利润较为依赖非经常性损益。若未来发行人非经常性损益无法持续，将对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

3、资产集中度较高且变现能力较弱的风险

最近两年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 326,649.80 万元、330,992.03 万元和 330,992.03 万元，占总资产比例分别为 91.78%、87.31%和 81.28%。发行人资产以投资性房地产为主，资产集中度很高且流动性较弱。本期债券存续期内，若房地产行业受宏观政策影响，市场环境恶化，发行人非流动资产特别是投资性房地产占比仍然较高，导致发行人投资性房地产无法及时变现，可能对发行人资产变现能力和盈利能力造成一定的不利影响。

4、公允价值变动损益不稳定的风险

自 2023 年 12 月 31 日起，发行人将投资性房产的会计政策变更为公允价值计量，并按照《企业会计准则》的相关规定进行账务处理并进行追溯调整。最近两年及一期，发行人公允价值变动损益分别为 6,186.84 万元、679.38 万元和 0.00

万元，主要为发行人投资性房地产增值。2024 年，发行人公允价值变动损益大幅下降，主要系无人机产业园当年评估时受装修项目及整体工程竣工决算影响，项目开发成本增加了 4,502.78 万元，账面原值增加，进而导致公允价值变动损益明显减少。本期债券存续期内，若房地产市场波动较大，公允价值变动出现不利情况，可能会对发行人的盈利稳定性产生一定影响。

5、授信规模较小的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人共获得金融机构授信 145,917.60 万元，已使用授信额度为 52,803.10 万元，未使用授信余额为 93,114.50 万元。发行人总授信规模及未使用授信规模均较小，主要系发行人根据各期的实际债务资金偿还需求以及业务发展的资金需要针对性制定筹资策略。未来随着有息负债集中到期和项目资本支出增加，发行人存在授信规模较小的风险。

6、部分投资性房地产尚未办妥产权证的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产中未办妥产权证资产账面价值合计 6,918.03 万元，占投资性房地产账面价值的 2.09%。虽然相关产权证正在办理中，但仍存在因其他不可控因素造成的相关产权证书办理风险。

7、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产总计 189,412.41 万元，占总资产的比重为 46.51%，主要为投资性房地产用于长期借款抵押所致。发行人受限资产金额较大，若未来发行人的经营情况发生不利变化，无法偿还到期负债，相关的受限资产所有权可能被转移，进而可能会对发行人的生产经营造成较大不利影响。

8、租赁业务回款不及时的风险

最近两年及一期末，发行人应收账款余额分别为 1,406.41 万元、3,590.14 万元和 5,356.61 万元，占当期流动资产的比例分别为 11.57%、14.67%和 16.41%。最近一年及一期末，发行人应收账款增幅分别为 155.27%和 49.20%，主要系应收园区内企业租赁款增加所致。报告期内，发行人应收账款金额增加，租赁业务回款呈弱化趋势，若未来租赁业务回款不及时，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

9、政府补助不稳定的风险

最近两年及一期，发行人分别获得政府补助 544.40 万元、297.84 万元和 264.41 万元。发行人作为延庆园最主要的建设开发及运营管理载体，承接了园内多处重要园区建设与开发项目，因业务开展获得了地方政府一定的补助资金支持。政府补助资金受宏观经济、地方财政收入以及地方政府管理方式影响较大，如果地方政府财政实力或者补贴政策发生变化，发行人获得政府补助金额有可能受到不利影响，进而对发行人盈利能力和偿债能力也产生一定不利影响。

10、发行人所有者权益结构不稳定风险

最近两年及一期末，发行人未分配利润分别为 103,821.13 万元、103,701.11 万元和 102,360.93 万元，占所有者权益的比重分别为 47.22%、47.23%和 46.24%，占比较大，为发行人以前年度经营所得收益。如果未来公司进行利润分配，将会导致所有者权益减少，因此存在一定的所有者权益结构不稳定风险。

11、经营活动现金流量净额波动较大的风险

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金净流量分别为 312.31 万元、-2,710.14 万元和 1,548.64 万元。2024 年度，年发行人经营活动产生的现金流净额较 2023 年度减少 3,022.45 万元，减幅为 967.77%，由净流入转为净流出，主要系当年与经营相关的往来款下降，致使收到其他与经营活动有关的现金减少所致。发行人经营活动现金净额报告期内波动较大，若未来公司的经营性现金流极端情况而无法与公司经营需求匹配，将势必影响发行人的经营情况。

12、经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖度较高的风险

最近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 10,345.74 万元、6,149.30 万元和 9,822.63 万元，主要由收到的政府补贴及往来款等构成。发行人收到其他与经营活动有关的现金占各期经营活动现金流入的比重分别为 58.79%、45.75%和 62.16%，发行人存在经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖度较高的情况，若未来发行人收到的政府补贴或往来款出现波动，将可能对本期债券的偿付带来不利影响。

13、筹资活动现金流量净额波动较大的风险

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,230.35 万元、23,277.76 万元和 17,210.88 万元。发行人筹资活动的现金流入主要为取得借款和发行债券等收到的现金；筹资活动的现金流出主要系偿还有息负债本息所支付的现金。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大，若发行人未来筹资活动现金流持续恶化，可能会对发行人的偿债能力造成不利影响。

14、现金及现金等价物净增加额持续为负的风险

最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-1,947.09 万元、-963.33 万元和 12,543.86 万元，报告期内波动较大且近两年持续为负，主要系发行人投资活动现金流出规模较大所致。若发行人后期现金获取能力持续保持较弱的情况，可能会对发行人生产经营产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动的风险

发行人主营业务受宏观经济变动影响较大，未来中国经济面对的形势依旧复杂，经济发展具有一定的不确定性，如果国家的宏观经济发生波动，宏观经济政策和产业政策发生不利调整，将可能影响到发行人的园区租赁与销售业务，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、区域经济发展风险

发行人主要业务集中于北京市延庆区，因此延庆区整体的经济发展状况和未来发展潜力对发行人未来发展和盈利能力影响较大。若延庆区未来经济增长速度放缓或营商环境质量下降，则可能会对发行人的园区租赁业务带来一定负面影响，造成入园企业数量增速下降或已入园企业生产收缩，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。

3、行业竞争加剧的风险

全国各地纷纷加大对高新技术企业的招商引资力度，园区租赁业务的竞争压力也在逐渐增加，发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。若未来园区开发成

本进一步上升，行业竞争进一步加剧，将对发行人的未来的盈利和偿债能力造成一定影响。

4、租赁业务毛利率波动的风险

报告期内，发行人租赁业务毛利率分别为 6.67%、72.06%和 35.40%，报告期内波动较大。2023 年租赁毛利率较低主要系当年发行人毛利水平较低的趸租业务新增规模较大拉低了租赁业务整体毛利率水平。发行人趸租业务模式为向上游企业租入闲置厂房、堆场等，再转租给下游客户，以赚取差价，毛利相对较小。最近一年及一期，发行人租赁业务以自有投资性房地产出租为主，该部分毛利率较高，进而大幅提升了发行人租赁业务毛利率。如果未来产业园区租赁需求不振，租赁价格持续走低，则可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

5、土地补偿业务收入波动的风险

报告期内，发行人土地补偿收入分别为 2,130.27 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 13.57%、0.00%和 0.00%。最近一年及一期延庆区政府未涉及对发行人土地的占用，故未产生相应收入。发行人土地补偿业务收入受延庆区政府土地使用规划安排的影响，土地补偿业务收入存在一定波动。虽然土地补偿业务非发行人的主要收入来源，但未来该业务板块收入的波动可能对公司的盈利能力带来一定影响。

6、物业服务业务毛利率为负的风险

报告期内，发行人物业服务业务毛利率分别为-38.49%、-10.18%和-0.49%，报告期内发行人物业服务毛利润为负，主要系 2023 年开始发行人为支持入驻企业发展，通过下调物业服务费率形式对入驻企业给予支持，物业费调整后收入未能覆盖成本所致。虽然发行人报告期内物业服务业务毛利率逐步好转，但若未来产业园区经济下滑，物业租赁需求降低，物业服务费率持续走低，该业务持续亏损将对发行人利润水平产生侵蚀，则可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

7、在建及拟建项目资本支出较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人在建及拟建项目未来投资金额分别为：2025 年

10-12 月 0.49 亿元，2026 年 4.59 亿元，2027 年 5.81 亿元，2028 年 3.02 亿元。发行人未来三年，特别是 2026、2027 年资本支出金额较大。发行人在建及拟建项目除自有资本金外主要资金来源为地方政府专项债资金、银行贷款。本期债券存续期内，如果发行人在建及拟建项目资金未能按计划落实，可能会对发行人主营业务的持续开展造成一定的不利影响。

8、主营业务收入大幅下降的风险

报告期内，发行人主营业务收入分别为 15,404.98 万元、8,059.81 万元和 7,012.58 万元，包括租赁业务收入、园区销售收入、土地补偿收入和物业服务收入。2024 年度，发行人主营业务收入较上年度减少 7,345.17 万元，降幅为 47.68%，主要系当年发行人园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入所致。若未来发行人前述两个业务持续性未能得到改善导致收入持续下降，将对公司的盈利能力稳定性以及对本期债券偿付能力带来不利影响。

9、整体盈利能力较弱的风险

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 15,694.75 万元、9,863.82 万元和 7,939.55 万元；净利润分别为 4,822.71 万元、616.60 万元和 -1,294.16 万元，整体来看，发行人营业收入和净利润均呈下降趋势，主要系发行人 2024 年园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入导致总体收入规模下降，以及当年按公允价值计量的投资性房地产变动收益下降所致。如果未来发行人盈利能力未得到好转，将对发行人偿还本期债券本息的资金来源产生不利影响，进而削弱发行人的偿债能力。

10、发行人主营业务结构可能存在调整的风险

本期债券存续期内，发行人计划通过与大型建筑公司合作，通过具备相关人员和资质的下属子公司宏益达开展市场化的建筑施工业务，发行人主营业务结构的调整可能对发行人融资能力、偿债能力产生不利影响。

（三）管理风险

1、人才风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理能力及人才储备提出了更高的要求。发行人如不能进一步有效改善和优化管理结构，保持和引进专业人才，可能对未来的经营造成一定风险。

2、突发事件引发的公司治理结构变化的风险

正常情况下，发行人的决策及经营管理按照公司章程有序运转。若发生不可预知的突发性事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，可能导致发行人的公司治理结构发生改变，进而影响发行人的正常经营管理和经营计划的实施。

3、操作风险

操作风险是指由于内部程序、人员、系统的不完善或失误，或外部事件造成直接或间接损失的风险。虽然发行人对各项管理操作制定了控制及风险管理措施，但任何的控制都可能因自身及外界环境的变化、当事者对某项事务的认知程度不够、制度执行人不严格执行现有制度等原因，导致失去或减小效力，形成人为的操作风险，对发行人的持续经营造成影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策的风险

园区开发建设投资规模大、涉及面广，容易受到相关政策的影响。2021 年，我国“十四五”规划对 2 大类别、10 余种形态、承担特殊经济功能的产业园区实现了全面覆盖，规划中明确提出“强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能”等发展要求。园区建设开发可能会受到国家或地方政策的影响，如果未能建立科学合理的内部控制机制并及时根据经营需要进行不断的调整和完善，确保资金安全，则可能给发行人带来一定的风险。

2、环境保护政策变化的风险

园区开发建设在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等，虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，注重环境影响评价的落实，但

是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

3、税收政策变化的风险

发行人所得税费用占比较高，相关税收政策的变化和税率调整，都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本期公司债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期公司债券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

发行结束后，发行人将积极申请本期债券上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌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预期在上海证券交易所挂牌转让，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易和持续满足挂牌条件。

（三）偿付风险

本期公司债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期公司债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期公司债券按期、足额支付本息。

（四）本期债券安排所特有的风险

在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息，但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进

而影响本期债券持有人的利益。在发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息的情况下，本期债券可能存在一定的偿付风险。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而可能影响本期债券本息的按时偿付。

（六）评级风险

根据远东资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。考虑到资信评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，在本期债券存续期限内，若出现任何影响发行人信用级别的事项，评级机构调低发行人主体的信用级别，都将会对投资者利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**北京中关村延庆园投资发展有限公司。

（二）**债券全称：**北京中关村延庆园投资发展有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 1.00 亿元（含 1.00 亿元）。

（四）**债券期限：**本期债券期限为 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。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”之“（二）投资者回售选择权”。

（五）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100.00 元，按面值平价发行。

（六）**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率为固定利率，由发行人与主承销商根据簿记建档结果协商一致后确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券设置票面利率调整选择权，存续期的前 3 年内固定不变，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（七）**发行对象：**本期债券面向专业投资者非公开发行。

（八）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。本期债券采用网下发行的方式，面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。本期债券具体发行方式请参见发行公告。本期债券的发行对象为专业投资者，不向公司股东优先配售。

（九）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

（十一）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十二）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十三）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：根据远东资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

（十五）募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金的运用”。

（十六）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（十七）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（十八）定价流程：本期债券按照发行面值平价发行，簿记管理人采用对债券票面利率进行簿记建档方式确定发行利率，发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果，在票面利率询价区间内协商确定最终的发行利率，具体的定价流程详见本期债券的发行公告及其附件。

（十九）配售规则：具体的配售规则详见本期债券的发行公告及其附件。

（二十）起息日：2026 年 3 月 27 日。

（二十一）兑付及付息的债权登记日：将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定执行。

（二十二）计息期限：本期债券的计息期限自 2026 年 3 月 27 日至 2031 年 3 月 26 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限自 2026 年 3 月 27 日至 2029 年 3 月 26 日。

（二十三）付息日期：本期债券的付息日期为 2027 年至 2031 年每年的 3 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 3 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

（二十四）本金兑付日期：本期债券的兑付日为 2031 年的 3 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2029 年 3 月 27 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。本金支付工作根据登记公司和上交所有规定办理。

（二十五）兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十六）募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（二十七）主承销商：申万宏源证券有限公司。

（二十八）簿记管理人：申万宏源证券有限公司。

（二十九）债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

（三十）拟挂牌交易场所：上海证券交易所。

（三十一）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利

率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完

成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2026 年 3 月 25 日

发行首日：2026 年 3 月 27 日

网下发行期限：2026 年 3 月 27 日

发行结果公告日：2026 年 3 月 27 日。

（二）本期债券登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

1、挂牌转让场所：上海证券交易所。

2、本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。具体时间将另行公告。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将按照上交所相关规定办理本期债券的交易流通事宜，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金的运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会于 2023 年 12 月 6 日审议通过，经发行人股东 2024 年 6 月 18 日决定同意，并经上交所出具无异议函（上证函〔2025〕3554 号），本次债券发行总额不超过 5.00 亿元，采取分期发行的方式。

本期债券发行总额为不超过人民币 1.00 亿元（含 1.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行总额为不超过人民币 1.00 亿元（含 1.00 亿元），本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；发行人拟偿还有息债务具体明细如下：

募集资金拟偿还有息债务明细表

单位：万元

序号	借款主体	金融机构/债权人	债务类型	借款余额	到期日	拟使用募集资金金额
1	发行人本部	亦庄租赁	融资租赁	2,820.00	2028 年 6 月 15 日	2,820.00
2	八达岭信达	亦庄租赁	融资租赁	1,880.00	2028 年 7 月 27 日	1,880.00
3	发行人本部	中信银行	银行借款	1,000.00	2026 年 5 月 27 日	300.00
4	发行人本部	北京庆隆建设管理有限公司	其他借款	5,000.00	2026 年 4 月 5 日	5,000.00
	-	合计	-	10,700.00	-	10,000.00

注：上述拟偿还有息债务均在合同中设置了提前还款约定。

上述拟偿还有息债务均可以提前偿付。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整有息债务偿还安排。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务

费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

（一）募集资金使用计划调整的授权和决策

公司债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更，只能用于偿还有息债务。

债券存续期间，发行人调整用于偿还有息债务的具体金额，累计调整金额在募集资金总额 80%以下的，应履行发行人内部程序并及时进行临时信息披露；调整金额在募集资金总额 80%以上的（含 80%），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行发行人内部程序，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过后及时进行信息披露。

（二）募集资金使用计划调整的风险控制措施

发行人将通过执行募集资金管理制度、与债券受托管理人及资金监管银行签订《资金监管协议》、与债券受托管理人签订《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》，对募集资金的使用进行持续的监督，严格控制募集资金使用计划调整可能存在的风险，切实保障投资者的利益。

五、本期债券募集资金专项账户的管理安排

发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募

集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户存放的债券募集资金必须按照本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。

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，受托管理人将在本期债券发行前与公司以及存放募集资金的银行订立监管协议。由债券受托管理人与募集资金监管银行共同监督募集资金的使用情况。

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排申万宏源证券作为本期债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和证券业协会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人财务成本的影响

发行人日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的发行不会对发行人资产负债结构产生重大影响。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 1.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 1.00 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期发行债券募集资金 1.00 亿元全部用于偿还公司有息债务；
- 5、假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

发行本期债券后发行人资产负债结构的变化

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	32,633.12	32,633.12	-
非流动资产合计	374,596.79	374,596.79	-
资产总计	407,229.92	407,229.92	-
流动负债合计	47,576.06	42,276.06	-5,300.00
非流动负债合计	138,283.20	143,583.20	5,300.00
负债合计	185,859.27	185,859.27	-
资产负债率	45.64%	45.64%	-
流动比率	0.69	0.77	0.08
速动比率	0.68	0.76	0.08

本期债券发行完成后，公司合并口径资产负债率保持不变，公司合并口径流动比率由 0.69 提高至 0.77，速动比率由 0.68 提高至 0.76；公司合并口径流动比率、速动比率明显增加。本期债券募集资金将优化发行人的债务期限，进一步匹配发行人的偿债资金需求，缓释发行人的偿债压力，为发行人稳健经营提供保障。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期公司债券募集资金用途不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；本期发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定，未新增地方政府债务，本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任，地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

如违反上述承诺，发行人愿意就由此带来的后果承担相关责任。

八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

2025 年 12 月 5 日，发行人面向专业投资者非公开发行了“北京中关村延庆园投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”（简称“25 延园 01”），发行规模 4 亿元，发行期限 3+2 年，票面利率为 2.30%。

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金使用情况如下：

单位：亿元

债券简称	起息日期	募集资金总额	募集说明书约定的募集资金用途	募集资金实际使用情况
25 延园 01	2025-12-5	4.00	募集资金扣除发行费用后 3.70 亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金	募集资金扣除发行费用后，已使用 3.68 亿元已用于偿还有息债务、0.24 亿元已用于补充流动资金，已使用募集资金用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致；剩余募集资金 0.06 亿元尚未使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	北京中关村延庆园投资发展有限公司
法定代表人	赖慧武
注册资本	人民币48,310.60万元
实缴资本	人民币48,310.60万元
设立（工商注册）日期	2005年10月11日
统一社会信用代码	91110229780971624Y
住所（注册地）	北京市延庆区中关村延庆园风谷四路8号院27号楼A座 二层202室
邮政编码	102100
所属行业	租赁和商务服务业
信息披露事务负责人及其职位	罗春林、董事及财务负责人
电话	010-53965521
传真	/
经营范围	资产管理；投资管理；专业承包；房地产开发；出租商业用房、办公用房；住房租赁经营；物业管理。（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。）

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立及历史沿革情况

1、公司设立

北京中关村延庆园投资发展有限公司（原名北京金川永佳国有资产管理发展中心）于 2005 年 10 月 11 日注册成立，公司性质为全民所有制企业，初始注册资本为 3,000.00 万元人民币，隶属北京市延庆经济技术开发区管理委员会。

2、公司的历史沿革情况

2017 年 5 月 5 日，根据《北京市延庆区属国有企业移交隶属关系变更协议》，发行人由隶属于北京市延庆经济技术开发区管理委员会变更为隶属于北京市延庆区国有资产监督管理委员会办公室。

2017 年 5 月 15 日，根据北京市延庆区国有资产监督管理委员会办公室延国资办文〔2017〕31 号《北京市延庆区国有资产监督管理委员会办公室北京金川永佳国有资产管理发展中心出资人决议》，发行人名称变更为“北京中关村延庆园投资发展有限公司”，公司类型由“全民所有制”变更为“国有独资公司”，注册资本由 3,000.00 万元变更为 6,137.48 万元。

2017 年 7 月 25 日，根据北京市延庆区机构编制委员会延编委发〔2017〕8 号《北京市延庆区机构编制委员会关于设立北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会的通知》，撤销“北京市延庆区国有资产监督管理委员会办公室”，设立“北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会”。发行人股东名称变更为“北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会”。

2018 年 9 月 14 日，根据北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会延国资发〔2018〕67 号《北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会关于同意修改公司章程并办理企业国有资产变动产权登记的批复》，发行人注册资本由 6,137.48 万元变更为 8,000.00 万元。

2019 年 9 月 19 日，根据北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会延国资发〔2019〕128 号《北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京中关村延庆园投资发展有限公司增资设立“延庆科技创新基金”的批复》，北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会对发行人增资 2,600.00 万元人民币，发行人注册资本由 8,000.00 万元变更为 10,600.00 万元。

2022 年 7 月 11 日，根据北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会京延国资发〔2022〕86 号《北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会关于增加北京中关村延庆园投资发展有限公司注册资金的批复》，发行人注册资本由 10,600.00 万元变更为 36,060.60 万元。

2022 年 9 月 21 日，根据北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会京延国资发〔2022〕110 号《北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会关于

增加北京中关村延庆园投资发展有限公司注册资金的批复》，发行人注册资本由 36,060.60 万元变更为 40,060.60 万元。

2024 年 11 月 1 日，根据北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会京延国资发〔2024〕101 号《北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京中关村延庆园投资发展有限公司增加注册资本金有关事宜的批复》，发行人注册资本由 40,060.60 万元变更为 45,060.60 万元。

2025 年 12 月 17 日，根据北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会京延国资发〔2025〕89 号《关于北京中关村延庆园投资发展有限公司增加注册资本金的批复》，发行人增加注册资本金 3,250 万元完成工商变更，发行人注册资本由 45,060.60 万元变更为 48,310.60 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 48,310.60 万元。

截至本募集说明书签署日，北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100.00% 的股份，为发行人控股股东及实际控制人。

（二）发行人报告期内的重大资产重组情况

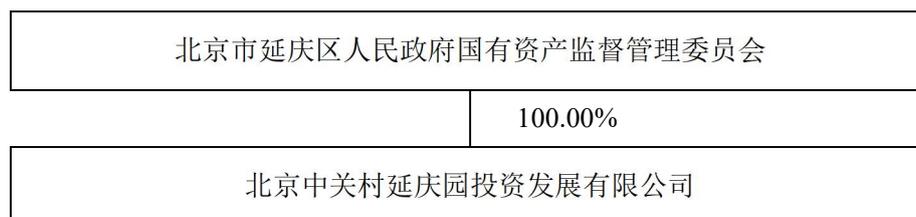
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权结构图



（二）控股股东和实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100.00% 的股份，为发行人控股股东及实际控制人。报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化，一直为北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人股份不存在质押的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 9 家，基本情况如下：

2024 年末发行人纳入合并范围的一级子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	主要经营范围	注册资本	持股比例	取得方式
1	北京市延庆区南菜园房地产开发有限公司	1992-10	房地产开发服务等	2,037.48	100.00	无偿划入
2	北京金川永佳物业管理服务有限公司	2010-04	物业管理、园林绿化工程施工等	3,431.85	100.00	投资设立
3	北京市宏益达土地整理有限公司	2000-02	土地整治服务等	4,000.00	100.00	投资设立
4	北京八达岭信达资产管理有限公司（现已更名为“北京八达岭信达科技有限公司”）	2007-10	技术服务、自有资金投资的资产管理服务等	2,259.80	100.00	无偿划入
5	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司	2011-09	技术服务、智能无人飞行器制造等	9,390.00	100.00	股权收购
6	北京八达岭工发新能源科技企业孵化器有限公司（现已更名为“北京八达岭科技企业孵化器有限公司”）	2009-08	技术服务、信息咨询（不含许可类信息咨询）等	10,000.00	100.00	无偿划入

序号	公司名称	成立时间	主要经营范围	注册资本	持股比例	取得方式
7	北京低空产业科技有限公司	2024-01	智能无人飞行器制造、技术开发等	132.00	100.00	投资设立
8	北京奶谷数智科技有限责任公司	2024-05	技术服务、数据处理服务等	3,000.00	100.00	投资设立
9	北京八达岭低空科技发展有限公司	2024-10	科学研究和技术服务业	300.00	100.00	投资设立

发行人重要子公司情况如下：

1、北京市宏益达土地整理有限公司

北京市宏益达土地整理有限公司成立于 2000 年 2 月 2 日，注册资本为 4,000.00 万元，注册地址为北京市延庆区风谷四路 8 号院 27 号楼二层 101（中关村延庆园），经营范围为：一般项目：土地整治服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；园林绿化工程施工；工程管理服务；专业设计服务；市政设施管理；住宅水电安装维护服务；普通机械设备安装服务；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程设计；房地产开发经营；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

截至 2023 年末，宏益达总资产为 71,159.13 万元，总负债为 17,490.08 万元，净资产为 53,669.05 万元；2023 年度，宏益达实现营业收入 2,406.98 万元，实现净利润 1,235.24 万元。截至 2024 年末，宏益达总资产为 71,200.82 万元，同比增长 0.06%；总负债为 17,814.29 万元，同比增长 1.85%；净资产为 53,386.53 万元，同比减少 0.53%；2024 年度，宏益达实现营业收入 659.72 万元，同比减少 72.59%，主要系当年土地补偿业务未产生收入所致；实现净利润-282.52 万元，同比减少 122.87%，主要系当年公允价值变动损益减少所致。

2、北京八达岭信达科技有限公司

北京八达岭信达科技有限公司，原名称为北京八达岭信达资产管理有限公司，成立于 2007 年 10 月 24 日，注册资本为 2,259.80 万元，注册地址为北京市延庆区风谷四路 8 号院 27 号楼一层 101（中关村延庆园），经营范围为：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；污水处理及其再生利用；小微型汽车租赁经营服务；软件开发；公共事业管理服务；会议及展览服务；环境保护监测；水污染治理；大气污染治理；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；贸易经纪；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；城市绿化管理；建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；单位后勤管理服务；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件销售；储能技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：供暖服务；代理记账；公章刻制。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

截至 2023 年末，八达岭信达总资产为 20,258.95 万元，总负债为 7,959.75 万元，净资产为 12,299.20 万元；2023 年度，八达岭信达实现营业收入 289.77 万元，实现净利润-149.56 万元。截至 2024 年末，八达岭信达总资产为 21,100.34 万元，同比增长 4.15%；总负债为 8,225.44 万元，同比增长 3.34%；净资产为 12,874.91 万元，同比增长 4.68%；2024 年度，八达岭信达实现营业收入 1,195.04 万元，同比增长 312.41%，主要系当年新增污水处理业务板块所致；实现净利润 575.70 万元，同比增长 484.93%，主要系当年新增污水处理业务板块毛利率较高，且当年管理费用支出减少所致。

3、东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司

东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，成立于 2011 年 9 月 19 日，注册资本为 9,390.00 万元，注册地址为北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1284 号，经营范围为：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、

技术推广；非居住房地产租赁；智能无人飞行器制造；光伏设备及元器件销售；制冷、空调设备销售；机械电气设备销售；电子、机械设备维护（不含特种设备）；非电力家用器具制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

截至 2023 年末，东晨阳光总资产为 65,015.42 万元，总负债为 19,398.97 万元，净资产为 45,616.45 万元；2023 年度，东晨阳光实现营业收入 0 万元，主要系当年为筹建阶段，未产生业务收入；实现净利润-6.26 万元。截至 2024 年末，东晨阳光总资产为 70,384.53 万元，同比增长 8.26%；总负债为 25,787.31 万元，同比增长 32.93%，主要系当年收到的往来款增加所致；净资产为 44,597.22 万元，同比减少 2.23%；2024 年度，东晨阳光实现营业收入 205.06 万元，实现净利润 -1,019.23 万元，同比减少 1,012.97 万元，主要系当年其租赁业务处于免租期，产生收入较小所致。

（二）参股公司、联营公司情况

截至 2024 年末，发行人参股公司、联营企业 6 家，无合营企业，具体情况如下：

2024年末发行人参股公司、联营公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	成立时间	主要经营范围	注册资本	持股比例
1	北京中关村延庆园建设发展有限公司	2014-08	施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产开发等	20,000.00	15.00
2	北京宸星创业投资中心（有限合伙）	2019-10	股权投资；创业投资咨询等	20,000.00	13.00
3	广州延鸿股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2023-09	以自有资金从事投资活动等	2,013.00	99.95
4	国彩智能装备产业技术研究院（北京）有限公司（现已更名为“国彩低空技术产业研究院(北京)有限公司”）	2024-08	工程和技术研究和试验发展；自然科学研究和试验发展；信息系统集成服务等	1,000.00	20.00
5	北京海卓臻氢航动力	2024-08	技术服务、技术开发、技	400.00	50.00

	科技有限公司		术咨询等		
6	北京锐翔通用飞机制造有限公司	2024-08	民用航空器零部件设计和生产；第一类增值电信业务等	900.00	33.33

注：发行人对广州延鸿股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股比例为 99.95%，担任有限合伙人，无实际控制权，故未纳入合并范围。

截至 2024 年末，发行人不存在重要参股公司、合营企业和联营企业。

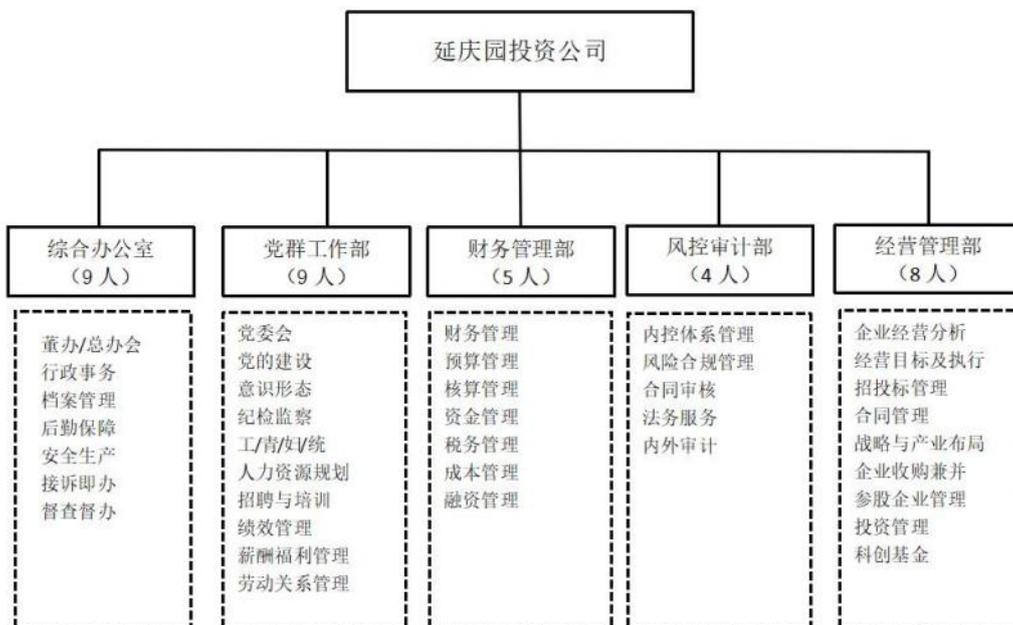
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人组织架构

发行人自成立以来，按照《公司法》不断完善和规范公司内部组织架构，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织结构。截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下：

发行人组织结构图



2、发行人各职能部门职责情况

发行人内部设置综合办公室、党群工作部、财务管理部、经营管理部、风控

审计部，各个部门职责如下：

（1）综合办公室

负责董事会、总经理办公会的全流程会务保障，包括会议组织、决议起草、纪要整理，以及决议事项的传达、协调与跟踪推进。承担公司重点任务、会议决议、领导批示等事项的督查督办工作，建立规范化台账，实时跟踪进展动态，及时反馈落实结果。统筹公司日常行政事务管理，涵盖公文拟稿与流转、会议活动组织、印章证照管理、档案管理、机要保密、对外联络、公车管理、办公用品管理等工作。负责“接诉即办”工作的全流程管理，包括诉求接收、分类转办、协调推进、及时回复与归档留存，持续提升响应效率与问题解决质量。牵头构建公司安全生产与应急保障体系，组织开展常态化安全检查、应急演练，统筹协调各类突发事件的处置工作。负责公司精神文明建设与创城相关工作的推进落实。完成公司领导交办的其他工作。

（2）党群工作部

负责党的组织建设、宣传思想、意识形态、统一战线等各项党建基础工作。担当党委会议的组织服务、决议落实跟踪，以及党建日常事务统筹推进。负责党风廉政建设与反腐败工作，落实纪检监察相关职能，组织开展廉洁教育与监督检查活动。指导、协调与服务工会、共青团、妇联等群团组织建设和日常工作开展。筹干部管理、人才队伍建设与人事档案管理工作。负责公司的人力资源规划与配置、招聘培训、薪酬核算、福利标准、绩效考核、员工关系管理等人力资源全流程管理。完成公司党委及领导交办的其他工作。

（3）财务管理部

负责建立健全公司财务管理体系与各项财务规章制度，规范财务工作流程。筹公司全面预算管理，包括预算编制、上报、执行控制、动态分析与考核评价。展公司日常会计核算、财务报表编制及财务决算工作，确保会计信息真实、准确、完整。负责资金计划编制与执行、资金集中管理与调度、银行账户管理及资金安全监控，保障资金规范高效使用。开展税务筹划、纳税申报、税务关系维护工作，有效防范涉税风险。负责成本费用核算、分析与控制，参与投资项目成本测算与

监控。统筹公司融资工作，包括融资方案设计、融资渠道拓展、融资谈判、手续办理及贷后管理。参与公司经营决策、投资并购、资产重组等重大事项，提供专业的财务分析与论证支持。完成公司领导交办的其他工作。

（4）经营管理部

组织制定、修订公司发展战略与中长期规划，并推动规划的落地实施与阶段性评估优化。负责公司经营计划的编制、分解、动态监控、分析与调整，跟踪经营目标执行情况；统计分析经营数据，定期出具经营分析报告，为公司决策提供数据支撑。负责公司法人治理结构完善与股权管理工作。统筹投资项目（含收购兼并）的寻源挖掘、初步论证、立项协调及投后运营层面管理。规范公司招标采购管理，制定招标采购相关制度，监督招标采购流程合规开展。负责公司经济合同的商务审核、流程管控、台账登记及履行情况跟踪监督。统筹科创基金申报、日常运营管理、投资项目管理协调及合作伙伴关系维护。完成公司领导交办的其他工作。

（5）风控审计部

负责建立健全公司内部控制体系、全面风险管理体系与合规管理体系，并推动实施与持续优化。负责公司合同的法律审核、流程管理与标准文本库建设，防范法律风险。对公司重大经营决策、重要规章制度、重大项目及经济合同开展合规审查与风险评估。提供专业法律咨询与服务，处理诉讼、仲裁等法律纠纷，管理外聘法律机构。牵头开展内部审计工作，配合外部审计机构开展工作，督促审计发现问题的整改落实。完成公司领导交办的其他工作。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）发行人公司治理情况

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《北京中关村延庆园投资发展有限公司章程》，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。发行人治理结构如下：

1、公司股东

公司不设立股东会，由股东履行出资人职责，行使股东会权利。

股东行使下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）在区政府授权下，履行区委组织部委派董事的任命程序，决定有关董事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （7）对发行公司债券及使用各类资本补充工具作出决定；
- （8）对公司合并、分立、上市、解散、清算、变更公司形式、变更持股比例、设立新的子公司作出决定；
- （9）对公司内部管理机构调整和新增作出决定；
- （10）修改及批准公司章程及章程修正案；
- （11）法律、法规及规章等监管文件规定需要股东审批的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，成员为五人（含职工董事一人），设董事长一人，副董事长一人，职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由延庆区委组织部委派、延庆区政府任命，每届任期三年，任期届满可连选连任。

董事会行使下列职权：

- （1）执行区国资委的决定，向区国资委报告工作；
- （2）制订公司发展战略规划（经营方针）、中长期发展规划和年度投资、融资计划，并对其实施情况进行监督；
- （3）决定公司的年度经营目标、经营计划和区国资委授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案（含投资设立企业、收购股权和实物资产投资方案）；
- （4）决定聘任或者解聘应由区委组织部、区政府聘任或者解聘以外的高级管理人员及其报酬事项；按相关规定，决定公司委派或更换控股公司出任的董事、参股公司出任的董事等；
- （5）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行监控；
- （6）制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）制定公司年度审计计划、审议公司年度审计报告或重要审计报告；
- （8）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；决定子公司增加或减少注册资本；
- （9）制订公司、子公司的设立、合并、改制、重组、上市、发行债券、解散、破产、清算等变更公司形式的方案；
- （10）制订公司内部管理机构的设置或调整方案；
- （11）制订公司薪酬、福利、奖惩等管理制度；
- （12）决定公司 3000 万元（含）以上的合同签订；

（13）决定公司 1000 万元（含）-3000 万元（含）的投资、融资方案；

（14）制订公司及子公司房产、土地、在建工程或其他无形资产的转让方案；
决定公司内部划转事项；制订公司与其他区属国有企业无偿划转事项；

（15）制订由区国资委或政府批准的 100 万元（含）以上的资产处置方案；

（16）除依照有关规定须由区国资委或政府批准的公司重大投资、资产处置等重大事项外，决定应当由董事会决定的重大事项；

（17）审议公司总经理工作报告，检查公司总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

（18）除依照有关规定须由区国资委或政府批准的重要子公司的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资的全资、控股、参股企业的有关事项；

（19）制定或修改公司的基本管理制度；

（20）制订公司章程草案或修正案；

（21）法律、法规及规章等监管文件要求董事会审批的其他事项。

3、经理层

公司经营管理机构为经理层，设总经理一名、可设副总经理。根据业务发展需要经区委组织部、区国资委批准，可设总经济师、总会计师、总法律顾问等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。每届任期三年，任期届满经过聘任可以连任，由董事会聘任或解聘；经理层其他人员协助总经理工作，并可根据总经理的委托行使职权。

总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

（3）拟订公司重大投资、融资、资本运营及资产处置等方案；

（4）拟订公司战略发展规划和年度经营计划；

（5）决定公司 3000 万元（不含）以下的合同签订；决定子公司 1000 万元（含）以上的合同签订；

（6）决定公司、子公司工程、设备采购、咨询服务等竞价比选结果、合同签订、项目变更；

（7）决定公司、子公司房屋出租面积 500 平方米（不含）以下且土地出租面积 1000 平方米（不含）以下的对外出租项目；

（8）决定公司 100 万元（不含）以下的固定资产报废处置；子公司 100 万元（含）以上的固定资产报废处置；

（9）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；

（10）拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

（11）制定公司具体管理制度；

（12）拟订公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制；

（13）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；

（14）聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

（15）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

（16）法律、法规及规章等监管文件及董事会授予的其他事项。

（三）内部管理制度

为规范发行人自身的公司治理，根据国家有关法律、法规，发行人制定了一系列严谨有效的规章制度，建立了全面的内部控制制度，其中包含行政人事、纪检监察、投资管理、经营管理及财务管理等方面的公司制度。发行人从制度上加强和细化了在发展战略规划、人力资源、资金财务以及业务运营等方面的管理。

1、财务管理制度

根据《中华人民共和国会计法》、《公司法》等有关法律法规的规定，结合公司实际情况，发行人制定了一系列财务管理制度，主要包括《资金管理制度》、《资产管理制度》、《费用报销管理制度》、《全面预算管理制度》、《财务管理制度》及《税务管理制度》等。目前，公司计划财务部依公司制度负责财务管理和会计核算，指导、监督检查、评价所属各子公司的财务、会计工作，统一协调公司税务管理，组织公司所得税汇算清缴，拟定公司年度财务决算方案，组织编报公司财务会计报告。公司财务管理制度明确单位负责人及财务主管对公司财务机构设置及人员管理负有领导责任，明确财务机构设置要求、提高财务工作效率，保证会计信息质量，准确、及时、真实地反映公司的财务状况和经营成果，对公司的资本增值、资金收支、利润及经营活动进行科学合理的管理。

2、人力资源管理制度

发行人人力资源管理制度主要包括《北京中关村延庆园投资发展有限公司人事档案管理办法》、《北京中关村延庆园投资发展有限公司员工入、离职管理办法》和《北京中关村延庆园投资发展有限公司培训管理办法》、《北京中关村延庆园投资发展有限公司员工招聘管理办法》、《北京中关村延庆园投资发展有限公司关于企业员工退休管理规定》、《北京中关村延庆园投资发展有限公司骨干人才培养实施方案》等，上述制度规范了公司人力资源管理，明确公司人力资源管理部门与各子公司人力资源管理部门内在联系和权责关系，梳理相关工作程序和流程。

3、关联交易制度

发行人制定了《关联交易管理制度》，明确了关联方判断标准、关联交易内容、关联交易必须遵守的基本原则，确定了关联交易的决策程序和决策权限及关联交易信息披露安排。

4、法务管理制度

发行人制定了《北京中关村延庆园投资发展有限公司法律事务管理办法》，上述制度加强了发行人法律事务的管理工作，规范合同行为，防范法律风险，保障发行人合法权益。

5、信息披露制度

发行人制定了《信息披露制度》，为确保发行人的公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合发行人的实际情况，发行人委派专人负责组织信息披露工作，以保证对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。

6、募集资金使用与管理制度

发行人制定了《募集资金使用与管理制度》，为规范发行人债券募集资金使用与管理，保护投资者权益，依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《企业债券管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，制定募集资金使用与管理制度。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人与控股股东、实际控制人之间在资产、业务、机构、财务和人员方面相互独立，在日常经营活动中，发行人不存在对控股股东、实际控制人的依赖。

1、资产方面

发行人资产独立、权属清晰，公司对所有的资产具有控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权非法进行质押、土地进行非法抵押的情况，公司也不存在为控股股东担保的事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。

2、业务方面

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。在业务洽谈、合同签订

及履行各项业务活动中，均由公司业务人员以发行人名义办理相关事宜，发行人相对于控股股东在业务方面是独立的。

3、机构方面

根据公司章程规定，公司控股股东延庆区国资委具有任命非职工代表董事的权利，但公司的日常经营由董事会直接管理。公司的经营和管理独立于出资人；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在混合经营、合署办公等情况；出资人的内设机构与公司的相应部门之间不存在上下级关系。

4、财务方面

为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据《会计法》等法律规定以及公司实际情况，建立了较为健全的财务管理制度，先后制定了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

5、人员方面

发行人各组织机构的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立，特别设置人力资源部负责管理企业相关事宜。发行人根据公司章程，有权依法自主录用和辞退职工。除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人公司章程和法律规定作出人事任免决定的情况。发行人和企业员工独立签订劳务合同，为员工单独发放工资，缴纳社保。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事和高级管理人员的基本情况

（一）董事和高级管理人员基本情况

发行人董事和高级管理人员报告期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人根据《公司法》等相关法律法规及《公司章程》要求设立了董事会和经理层，

并按法定程序设置任命了董事会成员和高级管理人员，发行人不设监事会或监事，由内部审计机构履行《公司法》中监事会的全部职权。发行人董事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。截至本募集说明书签署日，董事和高级管理人员基本情况如下：

发行人董事和高级管理人员基本情况

序号	姓名	出生年月	职位	任职期限	境外居住权
1	赖慧武	1979.02	董事长	2023.05 至今	无
2	陈昕	1988.04	副董事长、总经理	2025.09 至今	无
3	吕莉	1973.06	董事	2023.05 至今	无
4	罗春林	1983.11	董事、财务负责人	董事：2023.05 至今 财务负责人：2024.05 至今	无
5	贺耀林	1973.01	董事	2022.09 至今	无

注：根据发行人于 2025 年 7 月 2 日公告的《北京中关村延庆园投资发展有限公司关于取消监事会及监事辞职的公告》，经内部有权机构决策通过，公司不再设监事会，本次公司组织架构及人员变动属于公司经营过程中正常人事变动，相关安排符合《公司法》的要求，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

1、董事人员情况

赖慧武，男，1979 年 2 月出生，中共党员，历任北京市八达岭林场生产科科长；北京市八达岭林场绿化中心助理工程师；北京市八达岭林场八达岭国家森林公园管理办公室主任（副科级）；北京市八达岭林场八达岭国家森林公园管理办公室主任；北京市延庆县八达岭特区办事处副主任；北京市八达岭旅游总公司副总经理；北京市八达岭旅游总公司党委委员、副总经理；北京市延庆区发展和改革委员会委员；中共北京市延庆区委发展和改革委员会委员，北京市延庆区发展和改革委员会副主任；北京市延庆区发展和改革委员会党组成员、副主任；北京市延庆区珍珠泉乡党委副书记、乡长候选人；北京市延庆区珍珠泉乡党委副书记、乡长；北京世园投资发展有限责任公司党委委员、董事人选、常务副总经理人选，保留区属国企正职待遇；北京世园投资发展有限责任公司党委委员、董事、常务副总经理，保留区属国企正职待遇；北京中关村延庆园投资发展有限公司党委书记，区属国企正职，北京市延庆区科学技术委员会（中关村科技园区延

庆园管理委员会)党组成员。现任北京中关村延庆园投资发展有限公司党委书记、董事长，区属国企正职；北京市延庆区科学技术委员会党组成员。

陈昕，女，1988年4月出生，中国致公党，历任北京科技大学土木与资源工程学院讲师、博士后（其间：2018.01—2019.12 挂职任北京市延庆区冬奥办副主任、北京市延庆区水务局副局长）；中关村延庆园投资发展有限公司总经理助理；区属国企副职；中关村延庆园投资发展有限公司副总经理人选，区属国企副职；中关村延庆园投资发展有限公司副总经理，区属国企副职（2020.01-2022.07 借调到北京市延庆区科学技术委员会工作）；北京市延庆区科学技术委员会副主任；北京市延庆区科学技术委员会（中关村科技园区延庆园管理委员会）副主任。现任北京市延庆区科学技术和经济信息化局（中关村科技园区延庆园管理委员会）副局长（副主任）；北京中关村延庆园投资发展有限公司副董事长、总经理。

吕莉，女，1973年6月出生，中共党员，历任延庆县八达岭特区办事处票务科科员；延庆县八达岭温泉度假村科员、主管、副主任；延庆县八达岭办事处业务科科员；北京市八达岭旅游总公司人力资源部科员（2000.09—2003.07 在首都师范大学政法专业在职大学学习毕业）；北京市八达岭旅游总公司人力资源部副经理；北京市八达岭旅游总公司人力资源部经理；北京市八达岭旅游总公司纪委书记；北京市八达岭旅游总公司党委委员、纪委书记、工会主席；北京市八达岭旅游总公司党委委员、纪委书记；北京中关村延庆园投资发展有限公司党委委员，区属国企副职。现任北京中关村延庆园投资发展有限公司党委委员、董事，区属国企副职。

罗春林，男，1983年11月出生，中共党员，历任北京市八达岭林场计财科助理会计师（其间：2011.03-2012.01 挂职任北京团市委国际联络部项目主管）；北京市八达岭林场计财科副科长；北京市八达岭林场计财科科长（其间：2019.05-2020.05 借调到国家林业和草原局生态保护修复司工作）；北京市延庆区民族宗教侨务服务中心主任；北京中关村延庆园投资发展有限公司党委委员，区属国企副职。现任北京中关村延庆园投资发展有限公司党委委员、董事、财务负责人，区属国企副职。

贺耀林，男，1973 年 1 月出生，中共党员，历任中国建筑总公司项目管理责任工程师；中新集团总工办、招标部负责人；绿地集团区域公司项目总助；北京中关村延庆园投资发展有限公司工程管理部副经理；北京中关村延庆园投资发展有限公司工程部经理；北京市宏益达土地整理有限公司经理。现任北京中关村延庆园建设发展有限公司董事；北京中关村延庆园投资发展有限公司董事。

2、高级管理人员情况

陈昕，详见“董事会人员基本情况”。

罗春林，详见“董事会人员基本情况”。

（二）董事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事和高级管理人员在外兼职的情况如下：

发行人现任董事和高级管理人员兼职情况

姓名	发行人处职务	在外任职单位名称	兼任职务
贺耀林	董事	北京中关村延庆园建设发展有限公司	董事

公司管理层成员具有丰富的行业管理经验和一定的开拓能力，同时公司严格执行国家的相关政策法规，拥有一整套规范的管理体系和财务制度及相关的内部管理措施，经营管理风险较小。

发行人已按照中共中央组织部办公厅 2013 年 10 月 19 日下发的《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18 号）的要求以及《中华人民共和国公务员法》第四十二条“公务员因工作需要到机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。”的规定进行了排查，发行人董事和高级管理人员不存在公务员兼职、领薪情况。综上，发行人董事和高级管理人员设置符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定。公司董事和高级管理人员均无海外居留权，不存在持有发行人股份/权和债券的情况。

（三）现任董事和高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，公司董事和高级管理人员不存在持有本公司股权和债券的情况。

（四）现任董事和高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，公司董事和高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人是于 2014 年经延庆区人民政府批准设立的，承担延庆园开发建设职责的企业，主营业务包括施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产开发；项目投资；投资管理；资产管理；技术开发、技术转让。（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。）

（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人最近两年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	7,012.58	88.32	8,059.81	81.71	15,404.98	98.15
其中：租赁业务	4,399.08	55.41	6,299.50	63.86	5,457.26	34.77
园区销售	-	-	-	-	7,066.43	45.02
土地补偿	-	-	-	-	2,130.27	13.57
物业服务	1,258.04	15.85	1,760.31	17.85	751.02	4.79
技术服务	1,355.46	17.07	-	-	-	-
其他业务	926.97	11.68	1,804.01	18.29	289.77	1.85
合计	7,939.55	100.00	9,863.82	100.00	15,694.75	100.00

报告期内，发行人分别实现营业收入 15,694.75 万元、9,863.82 万元和 7,939.55 万元，主要包括租赁业务收入、园区销售收入、土地补偿收入和物业服务收入等，

发行人业务板块中租赁业务收入占比较大。2024 年度，发行人营业收入较上年度减少 5,830.93 万元，降幅为 37.15%，主要系当年发行人园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入所致。2025 年 1-9 月，发行人营业收入较上年同期增加 2,175.49 万元，增幅为 37.74%，主要系随着发行人园区入驻企业的增加，当期发行人租赁业务、物业服务收入增加，以及当期发行人新开展技术服务业务所致。

报告期内，发行人租赁业务收入分别为 5,457.26 万元、6,299.50 万元和 4,399.08 万元，占营业收入的比重分别为 34.77%、63.86%和 55.41%。2024 年度，发行人租赁业务收入较上年度增加 842.24 万元，增幅为 15.43%；2025 年 1-9 月，发行人租赁业务收入较上年同期增加 2,466.51 万元，增幅为 54.26%。随着园区规模的扩张，中关村延庆园区的产业集聚效应不断提升，发行人自有投资性房地产出租面积增加，近两年及一期发行人租赁业务收入呈上升趋势。

报告期内，发行人园区销售收入分别为 7,066.43 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 45.02%、0.00%和 0.00%。发行人园区销售项目位于八达岭新能源谷一期，剩余未销售部分的物业以自持为主，不再进行对外销售，故最近一年及一期未产生销售收入。

报告期内，发行人土地补偿收入分别为 2,130.27 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 13.57%、0.00%和 0.00%。根据延庆区政府土地使用规划安排，如涉及占用发行人土地，则会给予发行人土地补偿费用。最近一年及一期未发生土地转让，故未产生相应收入。

报告期内，发行人物业服务收入分别为 751.02 万元、1,760.31 万元和 1,258.04 万元，分别占营业收入的 4.79%、17.85%和 15.85%。2024 年度，发行人物业服务收入较上年度增加 1,009.29 万元，增幅为 134.39%；2025 年 1-9 月，发行人物业服务收入较上年同期增加 447.63 万元，增幅为 55.24%。随着发行人自有投资性房地产出租面积的增加以及当年新增对外非自持物业的管理服务，近两年及一期，发行人物业服务收入大幅增加。

报告期内，发行人其他业务收入分别为 289.77 万元、1,804.01 万元和 926.97 万元，分别占营业收入的 1.85%、18.29%和 11.68%，发行人其他业务收入主要

为污水处理业务收入。2024 年度，发行人其他业务收入较上年度增加 1,514.24 万元，增幅为 522.57%；2025 年 1-9 月，发行人其他业务收入较上年同期减少 291.03 万元，减幅为 23.89%。近两年发行人其他业务收入大幅增加，主要系随着园区入驻企业的增多，污水处理业务规模的增加所致。

发行人最近两年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	4,279.30	86.07	3,699.87	69.61	9,469.03	97.27
其中：租赁业务	1,916.53	38.55	1,760.31	33.12	5,093.19	52.32
园区销售	-	-	-	-	2,846.40	29.24
土地补偿	-	-	-	-	489.33	5.03
物业服务	1,292.16	25.99	1,939.56	36.49	1,040.12	10.68
技术服务	1,070.61	21.53	-	-	-	-
其他业务	692.31	13.93	1,615.23	30.39	265.35	2.73
合计	4,971.61	100.00	5,315.10	100.00	9,734.38	100.00

报告期内，发行人的营业成本金额分别为 9,734.38 万元、5,315.10 万元和 4,971.61 万元，主要包括租赁业务成本、园区销售成本和物业服务成本等，发行人营业成本总体变动趋势与营业收入基本一致。

发行人最近两年及一期毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	2,733.28	92.09	4,359.94	95.85	5,935.95	99.59
其中：租赁业务	2,482.55	83.65	4,539.19	99.79	364.07	6.11
园区销售	-	-	-	-	4,220.03	70.80
土地补偿	-	-	-	-	1,640.94	27.53
物业服务	-34.12	-1.15	-179.25	-3.94	-289.10	-4.85
技术服务	284.85	9.60	-	-	-	-
其他业务	234.66	7.91	188.78	4.15	24.42	0.41

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,967.94	100.00	4,548.72	100.00	5,960.37	100.00

报告期内，发行人的毛利润金额分别为 5,960.37 万元、4,548.72 万元和 2,967.94 万元，近两年发行人毛利润呈下降趋势，主要系园区销售和土地补偿两个业务板块未产生利润所致。2025 年 1-9 月，发行人毛利润较去年同期增加 1,260.55 万元，增幅为 85.59%，主要系当期物业服务和技术服务两个业务板块毛利润提升所致。

报告期内，发行人租赁业务毛利润分别为 364.07 万元、4,539.19 万元和 2,482.55 万元，占毛利润的比例分别为 6.11%、99.79%和 83.65%。2023 年度，发行人租赁业务毛利润较低主要系当年发行人趸租业务新增规模较大相应成本增加所致。2024 年度，发行人租赁业务毛利润较上年增加 4,175.12 万元，增幅为 1,146.79%，发行人租赁业务毛利润大幅增加，主要系发行人自有投资性房地产出租规模提升所致。2025 年 1-9 月，发行人租赁业务毛利润较上年同期减少 38.14 万元，减幅为 1.51%。

报告期内，发行人园区销售业务毛利润分别为 4,220.03 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占毛利润的比例分别为 70.80%、0.00%和 0.00%。发行人园区剩余未销售部分的物业以自持为主，未进行对外销售，故最近一年及一期毛利润为零。

报告期内，发行人土地补偿业务毛利润分别为 1,028.88 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占毛利润的比例分别为 17.26%、0.00%和 0.00%。最近一年及一期发行人未发生土地补偿业务，故毛利润为零。

报告期内，发行人物业服务业务毛利润分别为-289.10 万元、-179.25 万元和 -34.12 万元，占毛利润的比例分别为-4.85%、-3.94%和-1.15%。最近两年及一期，发行人物业服务毛利润为负，主要系 2023 年开始发行人为支持入驻企业发展，通过下调物业服务费率形式对入驻企业给予支持，物业费调整后收入未能覆盖成本所致。2024 年度，发行人物业服务毛利润较上年度增加 109.85 万元，增幅为 38.00%；2025 年 1-9 月，发行人物业服务毛利润较上年同期增加 1,013.84 万元，增幅为 96.74%。随着园区入驻企业的不断增加，以及 2024 年开始发行人新

增对外非自持物业的管理服务，最近一年及一期发行人物业服务业务的毛利润有所改善。

报告期内，发行人其他业务毛利润分别为 24.42 万元、188.78 万元和 234.66 万元，分别占毛利润的 0.41%、4.15%和 7.91%。2024 年度，发行人其他业务毛利润较上年度增加 164.36 万元，增幅为 673.05%，主要系当年污水处理业务收入增加所致。最近一期，发行人其他业务毛利润较上年同期减少 115.37 万元，减幅为 32.96%。

发行人最近两年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
主营业务	38.98	54.09	38.53
其中：租赁业务	35.40	72.06	6.67
园区销售	-	-	59.72
土地补偿	-	-	77.03
物业服务	-0.49	-10.18	-38.49
技术服务	4.06	-	-
其他业务	3.35	10.46	8.43
合计	42.32	46.12	37.98

报告期内，发行人的综合毛利率分别为 37.98%、46.12%和 42.32%，报告期内呈上升趋势，主要系发行人租赁业务和物业服务两个业务板块毛利率增加所致。租赁业务方面，最近两年及一期，发行人租赁业务毛利率分别为 6.67%、72.06%和 35.40%，报告期内发行人租赁业务毛利率波动较大，主要受两类毛利率水平不同的租赁模式对当年贡献租赁收入占比变化影响所致。最近一期，发行人趸租收入占租赁收入的比重为 36.47%，趸租业务规模增加导致发行人租赁业务毛利率有所下降。发行人租赁业务模式包括自有投资性房地产租赁和趸租资产租赁两类，其中自有投资性房地产租赁即通过收购、投资建设的方式获得园区等可出租物业资产，自持后负责运营管理，主要针对园区入驻企业进行出租，毛利率较高；趸租资产租赁即为向上游企业租入闲置厂房、堆场等，再转租给下游客户，以赚取差价，毛利率偏低。2023 年，发行人趸租业务新增叶片厂北厂区，当年租赁

业务以趸租模式为主，趸租收入占租赁收入的比重为 54.71%，利润水平较低的趸租业务新增规模较大拉低了租赁业务整体毛利率水平。2024 年开始，随着发行人无人机创新产业园开始投入运营以及辰龙产业园对外出租面积不断增加，发行人租赁业务以自有投资性房地产出租为主，最近一年及一期，发行人自有投资性房地产租赁收入占租赁业务收入的比重分别为 73.80%和 63.53%，毛利率较高的自有投资性房地产租赁大幅提升了发行人租赁业务毛利率。物业服务业务方面，发行人最近一年新增对外非自持物业的管理服务使得发行人物业服务的毛利率水平呈大幅提升趋势。

（三）主要业务板块

1、租赁业务

发行人租赁资产由公司本部和多个子公司分别持有，并各自负责经营管理。报告期内，发行人租赁业务收入分别为 5,457.26 万元、6,299.50 万元和 4,399.08 万元，占营业收入的比重分别为 34.77%、63.86%和 55.41%。报告期内，发行人租赁业务收入来自于自有投资性房地产出租和趸租资产出租：自有投资性房地产出租收入分别为 2,471.80 万元、4,649.14 万元和 2,794.58 万元，占租赁收入的比重分别为 45.29%、73.80%和 63.53%；趸租资产出租收入分别为 2,985.46 万元、1,650.36 万元和 1,604.50 万元，占租赁收入的比重分别为 54.71%、26.20%和 36.47%。

发行人目前用于出租的资产包括 21 处自有投资性房地产和 7 处趸租资产，业态类型包括商务楼宇、工业厂房等，均位于延庆区辖区范围内。

发行人实行全员招租策略，展业渠道包括延庆园组织开展的各类创新创业赛事活动、网络招商、客户转介绍等。招租对象方面，发行人主要面向现代园艺、冰雪体育、新能源和能源互联网及无人机产业四大主导产业，以及生物医药、智能制造等高精尖领域的科技型企业开展招商招租工作，具有较强的产业引导作用。租赁价格方面，发行人整体随行就市，自有投资性房地产平均租金为 1.00~2.50 元/天/平方米，趸租资产平均租金为 0.15~1.92 元/天/平方米，部分入驻企业可

根据延庆园的相关产业引导政策享受租金减免的优惠；租赁合同期限通常为 3-5 年。

（1）经营模式

发行人租赁业务主要包括两种模式，一是将通过收购、投资建设的方式获得园区等可出租物业资产，自持后负责运营管理，主要针对园区入驻企业进行出租；另一种是承租模式，发行人将承租的闲置厂房、堆场等整理之后对外进行出租。

（2）会计处理方式

发行人采用直线法计算当期应确认收入，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”。实际收到租金时贷记“应收账款”，将现金流入分类至“销售商品提供劳务收到的现金”。

出租人发生的与经营租赁有关的直接费用，包括与租赁资产相关的修缮及维修维护费用，借记“营业成本”，将现金分类至“购买商品或接受劳务支付的现金”。

（3）自有投资性房地产出租情况

发行人作为延庆区国资委下属企业，主要负责中关村延庆园的建设开发及运营管理。中关村延庆园占地 580 公顷（其中，八达岭片区 345 公顷，延庆片区 145、康庄片区 90 公顷）。2012 年 10 月纳入中关村国家自主创新示范区，成为“一区十六园”之一。

截至 2025 年 9 月末，发行人持有用于出租的园区物业主要包括辰龙产业园、体育创新园、八达岭新能源谷和无人机创新产业园等，主要园区基本情况如下：

单位：平方米、%

物业名称	建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率	出租率较低的原因
辰龙产业园	41,952.83	37,200.12	19,610.55	52.72	园区部分租户到期退租导致出租率下降。
体育创新园	12,737.09	9,546.00	5,321.61	55.75	园区以体育科技为主题，冬奥会后整体出租进度放缓。
八达岭能源谷	40,032.97	22,161.00	13,798.90	62.27	园区聚焦新能源领域，

物业名称	建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率	出租率较低的原因
					部分制造业租户受北京市持续推动不符合首都功能定位的制造业企业退出的政策影响。
无人机创新产业园	29,303.04	27,895.41	23,116.77	82.87	-

截至 2025 年 9 月末，发行人自持园区物业整体出租率较低，主要系受区域政策、项目起租期较短等因素影响。针对上述问题，发行人一方面积极推进园区招商引资工作，以龙头企业为纽带，开展“以商招商”，鼓励租户引荐上下游配套企业、合作伙伴入驻。另一方面，依托低空经济产业园区平台资源的优势，开展“平台招商”，联合龙头企业举办产业链对接会、招商推介会，吸引优质项目集群式落地。同时，通过打造智能化信息平台，增加项目 3D 展示、在线咨询、预约考察等功能，对线上线下相互引流，提高招商信息的传播效率和覆盖面，促进招商与招租的协同发展。

报告期内，发行人主要园区租赁收入情况如下：

单位：万元

物业名称	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
辰龙产业园	707.95	2,587.54	1,183.90
体育创新园	54.26	22.42	15.46
八达岭能源谷	519.81	697.94	993.48
无人机创新产业园	118.19	138.11	-

发行人主要园区物业的基本情况如下：

①辰龙产业园

辰龙产业园位于北京市延庆区妫水北街 5 号院，共八栋楼房，园区占地约 30 亩，总建筑面积 41,952.83 平方米，主要以公开招租的方式运营，可出租面积 37,200.12 平方米。截至 2025 年 9 月末已出租面积 19,610.55 平方米，承租企业包括北京启迪之星创业加速科技有限公司、北京午阳天成智慧科技有限公司、北

京市延庆区广播电视中心、北京国华众联科技有限公司、北京妫川教育培训学校有限公司等 30 余家公司。

②体育创新园

体育创新园位于迎宾环岛西南侧，有 A、B、C、D、E、F 六座楼宇及附属配套设施，占地约 30.20 亩，建筑面积为 12,737.09 平方米，主要以公开招租的方式运营，可出租面积 9,546.00 平方米。截至 2025 年 9 月末已出租面积 5,321.61 平方米，承租企业包括北京华体冰雪产业发展有限公司、北京数知万物科技有限公司、北京雪族科技有限公司、北京探路者冰雪控股发展有限公司等 70 余家体育文化、科学研究和技术服务等企业。

③八达岭新能源谷

八达岭新能源谷位于延庆区康庄镇风谷四路 8 号院，已取得土地证和房产证，主要以公开招租的方式运营，入驻企业 68 家。建筑面积为 40,032.97 平方米，可出租面积为 22,161.00 平方米，截至 2025 年 9 月末已出租面积 13,798.90 平方米。承租企业包括北京中泰邦医药科技有限公司、北京美正检测技术有限公司、北京云熙飞行智能科技有限公司、国药集团北京医疗器械有限公司、北京清航紫荆装备科技有限公司等 80 余家企业。

④无人机创新产业园

无人机创新产业园位于北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1284 号，园区占地面积为 38,000 平方米，总建筑面积 29,303.04 平方米，主要以公开招租方式运营，可出租面积 27,895.41 平方米，截至 2025 年 9 月末已出租面积为 23,116.77 平方米。承租企业包括北京全盛智能科技有限公司、北京远度互联科技有限公司、北京中科浩电科技有限公司、北京福行智慧空天技术研究院有限公司等多家企业。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要园区租赁客户按企业性质划分情况如下：

单位：家、%

租赁客户企业性质	家数	占比
民营企业	152	79.17

租赁客户企业性质	家数	占比
国有企业	15	7.81
机关事业单位	15	7.81
中央企业	4	2.08
上市公司	5	2.60
个体工商户	1	0.52
合计	192	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人主要园区租赁客户按行业划分情况如下：

单位：家、%

租赁客户行业	家数	占比
科学研究和技术服务业	94	48.96
文化、体育和娱乐业	19	9.90
租赁和商务服务业	23	11.98
批发和零售业	13	6.77
建筑业	7	3.65
制造业	6	3.13
其他	30	15.63
合计	212	100.00

（4）趸租资产情况

受北京市产业政策调整影响，延庆区原有不符合新的产业政策的企业向其他地区搬迁后，形成了部分闲置的厂房、土地等；为了盘活闲置资产，发行人作为延庆区重要的园区投融资建设和资产经营主体，通过向闲置资产的产权方如瑞达博实信息技术（北京）有限公司、北京京仪绿能电力系统工程有限公司、北京玻璃钢研究设计院有限公司等签订租赁协议取得趸租资产，再对外出租。

趸租模式下，发行人一般在确定下游租户后，再向趸租资产产权方将闲置的厂房、堆场等租入，并在整理后出租至下游租户，从取得趸租资产到实现趸租收入一般为 2-3 个月；租赁合同到期前发行人会根据下游租户的续租情况决定是否与趸租资产产权方续签趸租协议。发行人趸租资产的租户以生物医药、智能制造等企业为主，该类租户在取得资产后会进行定制化装修改造，具有一定的装修成

本投入，业务特点决定其退租及搬迁成本较高，如无特殊情况，一般到期会自动续租。

趸租模式下，发行人通过向瑞达博实信息技术（北京）有限公司、北京京仪绿能电力系统工程有限公司、北京玻璃钢研究设计院有限公司等签订租赁协议的方式取得趸租资产。发行人将租入的闲置厂房、堆场等整理之后对外进行出租。发行人通过与承租方签订租赁合同，租赁物采取包租的形式，租赁物的功能承租方不能随意更改。发行人不提供装修，按照租赁物现状出租，租赁期满后承租方须按原状或发行人认可的状态退还发行人。发行人通过收取履约保证金、押金等形式约束承租人。

截至报告期末，发行人趸租模式的物业主要包括叶片厂南厂区、叶片厂北厂区、合力清源厂区、玻璃钢院及堆场。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要持有的趸租资产租赁情况如下：

单位：平方米、%

物业名称	建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率
叶片厂南厂区	29,793.60	11,646.00	11,646.00	100.00
叶片厂北厂区	40,451.09	32,991.88	32,991.88	100.00
合力清源厂区	4,802.62	4,802.62	4,802.62	100.00
玻璃钢院、堆场	23,089.07	23,089.07	23,089.07	100.00

报告期内，发行人主要持有的趸租资产确认收入情况如下：

单位：万元

物业名称	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
叶片厂南厂区	282.69	670.92	1,278.38
叶片厂北厂区	1,079.55	210.18	1,450.34
合力清源厂区	27.52	-	-
玻璃钢院、堆场	214.14	385.33	58.45
京仪绿能厂区	-	209.61	52.29

注：因京仪绿能厂区已于 2024 年租赁期满，截至报告期末该厂区已退租。

截至报告期末，发行人主要趸租资产基本情况如下：

①叶片厂南厂区

叶片厂南厂区位于延庆区八达岭东环路，主要以公开招租的方式运营，建筑面积为 40,451.09 平方米，可出租面积为 11,646.00 平方米，截至 2025 年 9 月末已出租面积为 11,646.00 平方米，承租企业包括华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司、北京纳通医疗设备有限公司等。

②叶片厂北厂区

叶片厂北厂区位于延庆区八达岭东环路，主要以公开招租的方式运营，建筑面积为 40,451.09 平方米，可出租面积为 32,991.88 平方米，截至 2025 年 9 月末已出租面积为 32,991.88 平方米，承租企业包括北京东方计量测试研究所、航天时代飞鸿技术有限公司等。

③合力清源厂区

合力清源厂区位于北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1108 号，主要以公开招租的方式运营，建筑面积为 4,802.62 平方米，可出租面积为 4,802.62 平方米，截至 2025 年 9 月末已出租面积为 4,802.62 平方米，承租企业包括北京大工装备有限公司和意谷检测技术（北京）有限公司。

④玻璃钢院、堆场

玻璃钢院、堆场位于北京市延庆区康庄镇兴隆南街 1 号院，主要以公开招租的方式运营，建筑面积为 23,089.07 平方米，可出租面积为 23,089.07 平方米，截至 2025 年 9 月末已出租面积为 23,089.07 平方米，承租企业为航天时代飞鸿技术有限公司。

（5）租赁业务前五大客户情况

2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	承租物业	租赁收入	占租赁业务收入的比例
航天时代飞鸿技术有限公司	叶片厂北厂区 4 号厂房	817.67	18.59

客户名称	承租物业	租赁收入	占租赁业务收入的比例
北京启迪之星创业加速科技有限公司	辰龙产业园 1 号楼 1-3 层	388.48	8.83
北京东方计量测试研究所	叶片厂北厂区 3 号厂房	376.82	8.57
北京市延庆区广播电视中心	辰龙产业园 9 号楼	239.01	5.43
华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司	叶片厂南厂区 8 幢 1 至 2 层 101B 区	211.42	4.81
合计	-	2,033.40	46.22

1) 航天时代飞鸿技术有限公司

航天时代飞鸿技术有限公司成立于 2018 年 4 月 17 日，注册资本 6.67 亿元，隶属于中国航天科技集团有限公司第九研究院，是专业从事无人机系统研发、设计、生产和销售的实体单位，致力于国内先进无人机技术研发及以无人系统为载体的人工智能、大数据应用，是全军型谱无人机总体研制单位、全军无人机系统集中采购合格供应方名录单位、军委装备发展部无人机专家组成员单位及中国无人机产业创新联盟副理事单位。

2) 北京启迪之星创业加速科技有限公司

北京启迪之星创业加速科技有限公司成立于 2018 年 07 月 25 日，注册资本 200.00 万元，注册地位于北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 1847，法定代表人为刘雪良。经营范围包括技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；企业管理咨询、教育咨询、商务咨询、企业形象策划；承办展览展示；会议服务；信息系统集成服务；出租商业用房、办公用房；设计、制作、代理、发布广告；职业技能培训。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；职业技能培训以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3) 北京东方计量测试研究所

北京东方计量测试研究所成立于 1985 年 5 月 23 日，是一家专注于精密测量与测试技术研究的机构，主要提供真空计校准装置及等离子体光谱诊断测试设备。

其专利技术包括基于差分法的高精度真空计和多光谱综合监测沉积反应基团系统，致力于提升实验精准度与工艺优化。

4) 北京市延庆区广播电视中心

北京市延庆区融媒体中心是区政府直属事业单位，归口区委宣传部领导。北京市延庆区融媒体中心的前身是延庆县广播站，始建于 1958 年。中心下设：办公室、总编室、策划部、融合发展部、外宣通联部、融媒采访部、音视频制作部、图文制作部、新媒体部、技术保障部 10 个科室。

5) 华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司

华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司成立于 2021 年 04 月 28 日，注册资本 10,000 万元，注册地位于北京市延庆区八达岭镇东环路 1 号 8 幢 1 至 2 层 101B 区 201 室（中关村延庆园），法定代表人为李宏伟。经营范围包括一般项目：供应链管理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；企业管理；国内货物运输代理；广告发布；广告制作；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；电子产品销售；日用杂品销售；日用品批发；日用品销售；化妆品批发；化妆品零售；机械设备销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；机械设备租赁；通用设备修理；包装服务；专业设计服务；第一类医疗器械销售；第一类医疗设备租赁；第二类医疗设备租赁；第二类医疗器械销售；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；医疗器械互联网信息服务；医疗服务；消毒器械销售；第三类医疗设备租赁；第三类医疗器械经营。

2024 年发行人租赁业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	承租物业	租赁收入	占租赁业务收入的比例
北京启迪之星创业加速科技有限公司	辰龙产业园 1 号楼 1-3 层	912.96	14.49
航天时代飞鸿技术有限公司	叶片厂北厂区 4 号厂房	385.33	6.12

客户名称	承租物业	租赁收入	占租赁业务收入的比例
华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司	叶片厂南厂区 8 幢 1 至 2 层 101B 区	290.19	4.61
北京东方计量测试研究所	叶片厂北厂区 3 号厂房	210.18	3.34
北京翔翼飞鹰航空科技有限公司	京仪绿能厂区 4 栋、11 栋	209.61	3.33
合计	-	2,008.27	31.89

1) 北京启迪之星创业加速科技有限公司

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

2) 航天时代飞鸿技术有限公司

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

3) 华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

4) 北京东方计量测试研究所

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

5) 北京翔翼飞鹰航空科技有限公司

北京翔翼飞鹰航空科技有限公司成立于 2014 年 2 月 20 日，注册资本 2,433.06 万元，注册地位于北京市延庆区中关村延庆园长城路 2 号楼 A 座 11 室，法定代表人为李涛。经营范围包括一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能无人飞行器制造；智能无人飞行器销售；智能机器人的研发；农业机械服务；货物进出口；软件开发；地理遥感信息服务；技术进出口；露营地服务；服务消费机器人制造；信息系统集成服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：民用航空器零部件设计和生产；通用航空服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

2023 年发行人租赁业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	承租物业	租赁收入	占租赁业务收入的比例
北京市延庆区广播电视中心	辰龙产业园 9 号楼	417.67	7.65
航天时代飞鸿技术有限公司	叶片厂北厂区 4 号厂房	398.16	7.29
北京东方计量测试研究所	叶片厂北厂区 3 号厂房	376.82	6.91
北京翔翼飞鹰航空科技有限公司	京仪绿能厂区 4 栋、11 栋	361.01	6.62
华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司	叶片厂南厂区 8 幢 1 至 2 层 101B 区	281.90	5.17
合计	-	1,835.56	33.64

1) 北京市延庆区广播电视中心

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

2) 航天时代飞鸿技术有限公司

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

3) 北京东方计量测试研究所

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

4) 北京翔翼飞鹰航空科技有限公司

详见“2024 年发行人租赁业务前五大客户”介绍。

5) 华润（北京）医疗器械供应链管理有限公司

详见“2025 年 1-9 月发行人租赁业务前五大客户”介绍。

(6) 业务可持续性分析

发行人所运营的中关村延庆园定位京西北科技创新特色发展区、“三城一区”成果转化承载地，将现代园艺、冰雪体育、新能源和能源互联网及无人机产业作为重点培育和扶持产业。目前，园区租户以新能源、生物医药、无人机、智能制造等高新技术类企业为主，租赁业务合同期限主要为 3-5 年，租赁到期主要分布

在 2025-2028 年。因部分租户进行了定制化装修改造，具有一定的装修成本投入，业务特点决定其退租及搬迁成本较高，租户续租意愿较强，发行人租赁业务稳定性较好。截至报告期末，发行人产业园区剩余可出租面积 34,954.70 平方米。同时，随着发行人重要在建及拟建项目——低空技术智能组装及配套设施项目、低空技术智能农翼检测及配套设施项目以及红叶庄园收购项目等陆续落地，发行人租赁业务具备可持续性。发行人租赁业务具备低空产业方面的特殊优势，未来随着发行人园区产业集聚初具规模、服务配套进一步完善、竞争力影响力增加，相应产业园出租率将继续上涨，从而进一步提升发行人的偿债能力。

2、园区销售

发行人园区销售业务系园区物业销售，该业务由北京八达岭科技企业孵化器有限公司负责经营。报告期内，发行人园区销售收入分别为 7,066.43 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 45.02%、0.00%和 0.00%。最近一年及一期，发行人园区剩余未销售部分的物业转为自持，不再对外销售，故未产生相应收入。

（1）经营模式

园区销售业务由北京八达岭科技企业孵化器有限公司负责经营，孵化器公司自主开发建设并出售。

（2）会计处理方式

发行人非房地产开发企业，其投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的建筑物，主要用于赚取租金或增值收益的活动，并作为主营业务。投资性房地产在用途、状态、目的等方面房地产开发企业用于销售的房地产是不同的。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规范的投资性房地产范围，发行人将用于出租或增值的房地产作为投资性房地产核算，并按照公允价值模式进行后续计量。

发行人在客户取得相关商品控制权时点确认收入，在符合销售收入确认的条件时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时结转所售房产计算成本借记“营业成本”。实际收到款项时贷记“应收账款”，将现金流入分类至“销售商品提供劳务收到的现金”。

（3）园区销售情况

发行人园区销售项目为八达岭新能源谷一期，该项目位于延庆区康庄镇风谷四路 8 号院，由孵化器公司自主开发建设，于 2014 年 7 月竣工；项目总建筑面积为 4.58 万平方米，包含 24 栋独立的 2~4 层孵化器楼宇，可以满足企业科研、中试、办公等需求。根据园区产业引导政策的相关要求，入驻客户以新能源、生物医药、无人机、智能制造等高新技术类企业为主。

截至 2023 年末，八达岭新能源谷一期已售出 20 栋楼宇，面积共计 34,488.18 平方米，占项目可售面积的 75.30%。2024 年开始，发行人园区剩余未销售部分的物业转为自持，不再对外销售。

报告期内，发行人园区销售客户具体情况如下：

报告期内发行人园区销售客户情况

单位：万元、%

销售客户	销售标的	销售金额	占比
北京中泰邦医药科技有限公司	八达岭新能源谷16号楼	1,865.30	26.40
	八达岭新能源谷13号楼	1,671.34	23.65
	八达岭新能源谷1号楼	1,664.49	23.55
北京科腾创实建筑工程有限公司	八达岭新能源谷15号楼2-3层	1,492.24	21.12
北京市延庆区大庄科乡榆木沟村股份经济合作社、自沟村股份经济合作社等共 11 个股份经济合作社	八达岭新能源谷15号楼1层	373.06	5.28
合计	-	7,066.43	100.00

3、土地补偿

发行人土地补偿业务主要由子公司北京市宏益达土地整理有限公司负责。发行人土地补偿业务主要待转让土地共 3 块，包括司家营西南煤厂土地、延庆区康庄路东南、康西路南侧土地和北京市延庆水产养殖一场土地。报告期内，发行人土地补偿业务收入分别为 2,130.27 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 13.57%、0.00%和 0.00%。

（1）业务背景

北京市宏益达土地整理有限公司，原名为北京市宏益达土地开发整理中心；北京市宏益达土地开发整理中心成立于 2000 年 2 月，企业类型为全民所有制，原经营范围为土地开发、整理和复垦，2011 年受政策收缩影响不再从事土地开发、整理和复垦业务，主要依靠土地转让补偿收入和土地租金维持运营；在 2021 年改制后被划入发行人。报告期内宏益达未从事土地整理开发业务，除土地补偿业务之外，宏益达自 2024 年起会将部分闲置土地用于出租收取租金，最近一年及一期土地租金收入分别为 11.34 万元和 12.83 万元；宏益达具备建筑工程施工资质，未来将逐步开展建筑施工业务。

司家营西南煤厂土地取得方式为：该地块由北京市延庆区中关村科技园区延庆园服务中心无偿划转至宏益达，宏益达补缴土地出让价款后办理了产权证。延庆区康庄路东南、康西路南侧土地取得方式为：该地块由发行人于 2023 年 8 月通过收购东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司 100% 股权取得，主要用于无人机创新产业园建设，部分预留地块将根据延庆区政府安排对外转让。北京市延庆水产养殖一场土地的取得方式为：北京市宏益达土地开发整理中心曾与另外两家公司共同出资组建北京宏泰创业土地整理有限公司，持股比例为 48%，2008 年 12 月宏益达根据延庆区政府安排撤股，将 48% 股权转让给北京宏泰创业土地整理有限公司，北京宏泰创业土地整理有限公司将其资产中水产养殖一场土地 490.86 亩转让给宏益达。根据《延庆县人民政府关于原北京市延庆水产养殖一场 490.86 亩土地涉及登记、利用等有关问题的批复》（延政函〔2011〕162 号），确认延庆水产养殖一场土地权利人为北京市宏益达土地开发整理中心。

（2）经营模式

发行人根据延庆区政府指示、或者相关协议约定，将自有土地有偿转让给其他单位使用，从政府单位或其他对手方直接收取土地补偿费用，确认土地补偿收入；土地补偿费用的定价方式根据转让土地的性质及用途由政府单位或其他对手方和发行人协商确定。2023 年度，发行人土地补偿收入为 2,130.27 万元，已经全部到账，该部分土地补偿收入主要系宏益达根据延庆区政府安排，将部分土地转让给延庆区城市管理委员会用于延庆新城阜康路道路工程和北京土储中心延

庆分中心用于实施土地一级开发项目产生。最近一年及一期土地补偿业务未产生收入，主要系政府未对发行人相关土地进行转让安排。

（3）会计处理方式

发行人非房地产开发企业，不从事土地整理开发业务，将持有用于转让或出租的土地计入“投资性房地产”科目，按照公允价值模式进行后续计量，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定。

土地转让补偿业务属于在某一时点履行的履约义务，发行人在客户取得相关商品控制权时点确认收入，在符合土地销售收入确认的条件时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时结转所售土地账面价值，借记“营业成本”。实际收到款项时贷记“应收账款”，将现金流入分类至“销售商品提供劳务收到的现金”。

（4）转让地块情况

报告期内发行人土地补偿业务转让地块情况

单位：亩、万元/亩、万元

地块名称/位置	地块面积	对手方	用途	补偿单价	补偿金额
七中地块养殖一场	21.62	延庆区城市管理委员会	延庆新城阜康路道路工程	20.00	432.48
延庆县延庆新城 01 街区 01-004 西侧地块	33.68	北京市土地整理储备中心延庆县分公司	延庆县延庆新城 01 街区 01-004 西侧地块土地开发项目	50.00	1,683.75
其他	-	-	-	-	14.04
合计	-	-	-	-	2,130.27

截至 2025 年 9 月末，发行人剩余待转让土地共计 283.14 亩，具体情况如下表所示：

发行人土地补偿业务剩余待转让土地情况

单位：亩

序号	宗地名称	土地权证编号	证载权利人	土地位置	用地性质	土地用途	地块面积
1	延庆区司家营村西南煤	京（2022）延不动产权第	北京市宏益达土地整理有限公司	延庆区司家营村西南煤厂	出让	工业用地/	133.28

序号	宗地名称	土地权证编号	证载权利人	土地位置	用地性质	土地用途	地块面积
	厂土地	0005596 号				商业	
2	延庆区康庄路东南、康西路南侧土地	京延国用（2013 出）第 00026 号	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司	延庆区康庄路东南、康西路南侧	出让	工业用地	13.50
3	北京市延庆水产养殖一场土地	-	北京市宏益达土地整理有限公司	延庆区延庆镇西关村	划拨	养殖业	136.36
	合计	-	-	-	-	-	283.14

截至 2025 年 9 月末，发行人剩余待转让土地共计 283.14 亩，未来将根据延庆区政府土地使用规划逐步进行转让并收取相应的土地补偿费用。根据 2025 年延庆区政府土地使用规划，发行人预计 2025 年会对延庆区司家营村西南煤厂土地和延庆区康庄路东南、康西路南侧两块土地进行部分转让，涉及转让土地的面积尚未确定。本期债券存续期内发行人土地补偿业务将逐步产生收入，具备一定的可持续性，但发行人土地补偿业务受政府规划的影响，未来土地补偿金额具有不确定性，发行人土地补偿业务收入可能存在一定的波动。

4、物业服务

发行人物业服务业务主要由子公司北京金川永佳物业管理服务有限公司负责经营。报告期内，发行人物业服务收入分别为 751.02 万元、1,760.31 万元和 1,258.04 万元，分别占营业收入的 4.79%、17.85%和 15.85%。发行人管理的物业包括辰龙产业园、体育科技园、八达岭能源谷、无人机创新园、叶片厂南/北厂区等，以租赁资产为主。

（1）经营模式

北京金川永佳物业管理服务有限公司服务对象以自持园区入驻企业为主，2024 年开始业务范围拓宽至少量非自持物业客户；提供卫生清洁、绿化维护、治安管理等基础性服务，收取相应的物业服务费用。

（2）会计处理方式

物业服务属于在某一时段内履行履约义务，发行人采用直线法计算当期应确认收入，按物业合同总额及提供物业期间计算每一时间段应确认的物业收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”。实际收到款项时贷记“应收账款”，将现金流入分类至“销售商品提供劳务收到的现金”。将发生的与物业服务有关的人员工资及直接费用，借记“营业成本”，将现金分类至“购买商品或接受劳务支付的现金”。

5、技术服务业务

发行人技术服务业务主要由子公司北京妫谷数智科技有限责任公司负责经营。报告期内，发行人技术服务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1,355.46 万元，分别占营业收入的 0%、0%和 17.07%。妫谷数智持有第一类、第二类增值电信业务及网络文化经营许可资质，立足延庆区信息传输、软件和信息技术服务业，以系统集成开发、系统运维、集采设备销售为三大基础核心业务。

（1）经营模式

妫谷数智聚焦智慧城市建设，开展技术开发、系统集成及数字化转型解决方案服务。报告期内，公司主要项目为延庆区统一运维试点项目一期，服务内容包括光纤租赁、硬件运维、软件运维、测试测评；以及延庆智能城市运行管理平台二期项目运维等。

（2）会计处理方式

技术服务在某一时段内履行履约义务，发行人进度法计算当期应确认收入，每月或每个进度节点计算当期应确认的技术服务收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，同时根据档期进度结转成本至营业成本，借及“营业成本”贷记“存货”。实际收到款项时贷记“应收账款”，将现金流入分类至“销售商品提供劳务收到的现金”。将发生的与项目有关的成本计入存货，借记“存货”贷记“应付账款”，实际支付款项时借记“应付账款”，将现金分类至“购买商品或接受劳务支付的现金”。

6、其他业务

发行人其他业务主要为污水处理业务，发行人污水处理业务由子公司北京信达科技有限公司负责经营，主要服务于八达岭新能源谷的入驻企业和园区服务中心，拥有日污水处理能力 1,000.00 吨。

报告期内，发行人其他业务收入分别为 289.77 万元、1,804.01 万元和 926.97 万元，分别占营业收入的 1.85%、18.29%和 11.68%。

（四）发行人主要在建及拟建工程

1、在建工程

截至报告期末，发行人在建工程主要为低空技术智能农翼检测及配套设施项目和无人机产业园高品质园区项目，具体情况如下：

（1）低空技术智能农翼检测及配套设施项目

低空技术智能农翼检测及配套设施项目由发行人下属子公司北京绿能新材料科技有限公司实施，计划总投资 6.00 亿元，选址位于北京市延庆区康庄镇东南（康西路南侧）及八达岭镇外炮村西，规划总建筑面积 88,945 平方米，通过改扩建将原有账面成本 0.94 亿元（含原厂房建设及土地成本）的资产升级为涵盖研发办公、小试中试、检测、展示交流、培训以及相关配套服务等功能为一体的现代化产业园，重点培育低空经济特色产业，积极引入“低空经济+农业”项目。该项目建设周期为 2025 年 1 月至 2027 年 12 月，预计 2026 年投资 3.00 亿元，2027 年投资 2.00 亿元；后续投资资金主要来源于地方政府专项债资金和银行借款。项目建成后最终通过厂房及设施等出租获取收益。

（2）无人机产业园高品质园区项目

无人机产业园高品质园区项目计划总投资为 0.46 亿元，建设周期为 2024 年 7 月至 2025 年 12 月；截至 2025 年 9 月末累计已投资 0.37 亿元，2025 年 10-12 月计划投资 0.09 亿元；项目完成后通过对外出租获取收益。

2、拟建项目

截至报告期末，发行人主要拟建项目如下：

截至2025年9月末发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	资本金	建设周期	预计资金来源	收益方式	未来投资计划
低空技术智能组装及配套设施项目	1.99	0.40	2025年7月至 2026年12月	政府专项债券、自筹资金	出租和出售	2025年10-12月投资0.40亿元，2026年投资1.59亿元
红叶庄园收购项目	12.70	2.54	2027年10月至 2030年12月	政府专项债券、银行借款	出租和出售	2025年10-12月投资0亿元，2026年投资0亿元，2027年投资3.81亿元，2028年投资3.02亿元

(1) 低空技术智能组装及配套设施项目

低空技术智能组装及配套设施项目计划总投资 1.99 亿元，将由发行人下属子公司北京合力清源科技有限公司负责实施。该项目位于延庆区康西路 1108 号，规划总建筑面积 38791.53 平方米，包括现有厂房改造和新建两部分，该项目主要聚焦无人机产业，主要涉及无人机、eVTOL（电动垂直起降飞行器）等航空器的智能组装及相关配套建设。项目建成后，将为延庆区低空经济产业的发展提供重要的支撑。

(2) 红叶庄园收购项目

红叶庄园项目位于延庆区康庄镇东南、康西路北侧，产权单位北京红叶葡萄酒有限公司，土地面积 25.80 万平方米，现状为二类工业用地；建筑面积 2.95 万平方米。发行人拟收购红叶庄园用于建设产业园区，主要面向无人机产业企业，预计收购资金约 2.70 亿元，建设资金约 10.00 亿元。

(五) 发行人所属行业情况、行业地位及面临的主要竞争状况**1、发行人所在行业情况****(1) 我国产业园区行业现状及前景**

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。园区的具体形式多种多样，主要包括高新区、开发区、科技园、工业区、产业基地、特色产

业园等以及近来各地陆续提出的产业新城、科技新城等。

一直以来，国家高度重视产业园区的开发和建设。2006 年，颁布《支持国家电子信息产业基地和产业园发展政策》，为基地园区的重点项目建设和国家项目配套提供支持。2011 年，出台《关于加强国家生态工业示范园区建设的指导意见》，在资金、招商引资、对外经济技术合作和服务等方面加大对国家生态工业示范园区的扶持力度，引导和鼓励社会资金、外商投资更多地投入国家生态工业示范园区。2019 年，发改委发布《关于进一步推进产业转型升级示范区建设的通知》，要求积极探索加快示范区和示范园区建设的新机制、新方法，加快建立健全创新驱动的产业转型升级内生动力机制，形成以园区为核心载体的平台支撑体系。2021 年，我国“十四五”规划对 2 大类别、10 余种形态、承担特殊经济功能的产业园区实现了全面覆盖，规划中明确提出“强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能”等发展要求。

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。截至 2023 年 12 月，我国共有各类产业园区超 8 万家，其中省级及以上开发区近 2600 家，国家级开发区 693 家，仅国家级开发区 GDP 总量就达到 29 万亿元，占全国 GDP 比重超 25%。由此可见，产业园区对区域和城市经济发展的贡献度较高，已经成为中国经济增长的助推器。

我国园区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着园区的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。

随着中国经济的战略转型，科技创新成为我国经济发展的新引擎。科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一。科技园区是工业地产的高级阶

段，以产业升级、产业集群为基础，以创新型和成长型高新技术企业为客群，以战略性新兴产业为主导产业，保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台。同时，以房地产开发为载体，使园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为聚拢在一起，充分发挥市场优化资源配置的作用，在重大项目支持、创业孵化服务、人才集聚培养、金融科技发展、金融支撑体系、科技信贷创新、创新环境营造、新兴产业培育、国际交流合作具有重要意义。2019 年国务院发布了《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，鼓励地方人民政府依法完善财政、产业政策、支持国家级经开区根据所在区域产业布局，增强产业转移承载能力，建设项目孵化、人才培养、市场拓展等服务平台和产业园区。

综上所述，园区开发特别是科技园区开发行业在未来一段时间内，将保持可持续稳定地发展并具有良好的前景。

（2）北京市产业园区现状及前景

北京作为我国政治文化中心，高度重视科技创新和产业转型升级，出台多项措施推动科技园区的建设。

2018 年 2 月，北京市人民政府发布《关于印发〈北京市“十三五”时期现代产业发展和重点功能区建设规划〉的通知》，强调加快科技服务业重点园区建设，国家技术转移集聚区、国家工程技术创新基地、北京科技商务区（TBD）、未来科技城、中关村前沿技术研究院等科技创新基地建设，促进技术转移和产业化项目在北京落地。

2018 年 10 月，北京市出台《北京市推进共建“一带一路”三年行动计划（2018—2020 年）》，将在“一带一路”相关国家重点城市建设一批特色鲜明的科技园区。按照计划北京将以“三城一区”（即中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、创新型产业集群和中国制造 2025 创新引领示范区）为主平台，以科技园区合作、共建联合实验室、技术转移和科技人文交流等 4 个方面为重点，推进共建“一带一路”创新合作网络。

2019 年 4 月，中关村科技园区管理委员会发布《关于印发〈关于精准支持

中关村国家自主创新示范区重大前沿项目与创新平台建设的若干措施》实施办法（试行）的通知》，强调推动促进重大前沿技术和关键核心技术研发产业化。

2024 年 1 月，北京市发布政府工作报告，报告强调了加快建设世界领先科技园区的任务部署，提出将深入实施中关村先行先试改革措施，推动创新型产业集群示范区承接更多科技成果落地。

2024 年 5 月，北京市人民政府发布《北京市低空经济产业高质量发展行动方案(2024-2027 年)》（征求意见稿），其中提出北京市力争通过三年时间，低空经济相关企业数量突破 5000 家，低空技术服务覆盖全国，低空产业国际国内影响力和品牌标识度大幅提高，产业集聚集群发展取得明显成效，低空产业体系更加健全，在技术创新、标准政策、应用需求、安防反制等领域形成全国引领示范，带动全市经济增长超 1000 亿元。

凭借优越的政策优势和区位优势，北京科技园区开发行业在未来一段时间内可以得到稳定发展。

（3）延庆区产业园区现状及前景

中关村科技园区延庆园于 2012 年 10 月经国务院批复，纳入中关村国家自主创新示范区，由八达岭经济开发区、延庆经济开发区和康庄农民就业产业基地所涉及区域构成。

根据 2021 年 12 月发布的《延庆区“十四五”时期延庆园发展规划（2021-2025）》，延庆园将秉承项目带动，高端发展；平台赋能，创新驱动；延海联动，协同开放；产城融合，宜居宜业 4 项基本原则。以产业规模效益同步提升、创新创业环境不断完善、协同开放水平持续提升、科技产业人居融合发展为发展目标。加快“一核四区多点”载体建设，打造“4+N”绿色高精尖特色产业体系，全力打造高质量创新创业生态，构建协同发展共赢新格局，建设科产城人融合的生态智慧园区。

为推动北京市低空经济发展，打造无人驾驶航空产业发展高地，2024 年 3 月 5 日北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会联合延庆区人民政府正式印发《关于促进中关村延庆园无人机产业创新发展行动方案(2024-2026 年)》

（京科材发〔2024〕56号），释放北京做强低空经济、加快发展新质生产力的强烈信号，中关村延庆园致力于打造成为国内领先的无人机产业创新发展高地。

根据《延庆区 2025 年工作报告》，延庆区未来将深化“一园两区”建设，市区联动出台北京市无人驾驶航空示范区建设方案、促进中关村延庆园无人机产业创新发展行动方案。未来全市首个中关村低空技术产业园挂牌，无人机创新园投用，部署全国首个“5G-A+北斗”低空通感一体组网，在八达岭长城开通全市首条常态化无人机配送航线，无人机企业达到 111 家、营收同比增长 50.20%。新增高新技术企业 108 家、“专精特新”企业 26 家，园区企业营收 1,267.3 亿元、同比增长 32.80%。远度互联中型复合翼无人机国内率先取得特殊适航证、打通全市首家无人机出口绿色通道，清航装备荣获北京市科技发明一等奖。

综上所述，延庆园未来可以得到稳定发展。

2、发行人在行业中的地位和优势

（1）行业地位

发行人由北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会出资设立，控股股东与实际控制人皆为北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会。发行人作为延庆园最主要的建设开发及运营管理载体，承接了园内多处重要园区建设与开发项目，在业务开展上得到了政府的大力支持。近年来随着延庆区政府对园区经济与高端制造业的重视不断加强，发行人各方面业务将获得进一步发展，在区域内具有一定垄断地位。

（2）竞争优势

1) 区域优势

延庆区地理位置优越，交通便捷，是北京市北部重要的交通枢纽，城乡道路四通八达。2023 年末，公路到达里程 1,998.1 公里，比上年年底增加 12.1 公里，客运量 776 万人次，比上年增长 3.60%。区内有京包铁路、北京市郊铁路 S2 线、京张城际铁路、客货运输方便，京藏高速公路（八达岭）、京新高速公路、110 国道、S216、S323 等从区内通过，兴延高速公路于 2019 年 1 月 1 日开通，30

分钟便可抵达北京市区。2023 和 2024 年延庆区分别实现地区生产总值 224.14 亿元和 252.96 亿元，增长率分别为 7.90%和 5.20%，经济实力不断增强。

2) 经营优势

发行人作为北京市中关村科技园区延庆园建设开发及运营管理的主要负责单位，市场相对稳定。发行人开发运营中关村延庆园以来，营业收入虽有一定的波动但整体表现良好，资产收益性逐渐增强，盈利能力稳步提升并保持较好水平。中关村延庆园全力推进创新创业、园区建设、体制改革各项工作，实现了经济平稳较快发展，产业体系基本形成。随着北京市延庆区政府发布一系列相关发展规划，加强对园区发展的重视，发行人的业务将得到进一步的拓展，业务量和效益有望同步增加。

3) 政府支持优势

发行人在北京市延庆区调整产业布局、优化创新产业及营商环境、加速落地四大产业资源方面发挥着重要作用，自成立以来一直得到市、区政府在项目资源、政策等方面的大力支持。党的十九届五中全会擘画出“十四五”时期经济社会发展的宏伟蓝图，为延庆园未来发展提供了根本遵循和重要指引。“十四五”时期延庆园具有多重优势，处于大有作为的重要战略机遇期。一是北京建设国际科技创新中心为延庆园发展提供了强大动力，有利于延庆园围绕主导产业承接科技成果转移转化，打造京西北科技创新特色发展区。二是冬奥会的成功举办助力了一批核心关键技术攻关，为科技创新应用提供了更多“高含金量”的场景条件，推动了新技术新产品在延庆转化落地。三是北京全面推进“两区”建设为延庆园科技创新提供了强大的平台，也为高端产业发展提供了源源不断的机会。四是京张体育文化旅游带建设为延庆园跨区域协同发展提供了广阔空间，有助于延庆园积极承接海淀等城区的创新资源，在更大的区域内实现成果转化、场景应用等方面的资源联动。五是北京加快推进“五新”政策落实为延庆园建设智慧园区提供了有力保障，推动延庆园集聚各类科技创新资源，持续优化创新创业环境，探索 5G、人工智能等技术在园区管理、企业服务等方面应用。

4) 完善的管理体制和经营机制

发行人是依据《公司法》等有关现行法律法规的规定注册的国有独资公司，设立了董事会和经理层。发行人制定了多项规章制度，覆盖了公司各个方面的工作。整体来看，公司现有各项管理制度较为规范和完善，项目投资和资金管理体系较为完备，较好的规避了资金风险，提高了公司的运营效率。发行人在园区开发建设等方面积累了丰富的经验，拥有科学的投资决策体系和项目管理体系。

八、发展战略目标

发行人坚持战略愿景和战术推动有机结合，坚持目标导向和问题导向有机统一。发行人计划将延庆园建设成为特色产业集聚效应明显、创新创业环境日益良好、区域辐射带动力和协同开放水平显著增强的宜居宜业园区，促进延庆区科技创新发展及生态文明建设，打响“长城脚下的创新家园”品牌。

（一）产业规模效益同步提升

发行人将持续推进四个重点培育产业提速发展，存量产业附加值提升，新旧动能转换进程加速。到 2025 年，实现园区高新技术企业总收入 320 亿元，预计年均增速 10%，规上工业总产值 150 亿元，区级财政收入 20 亿元。

（二）创新创业环境不断完善

服务机构、双创人才、双高企业数量不断扩充，创新创业资源要素集聚效应初显。到 2025 年，力争集聚专业服务机构 50 家以上，建成 5 家以上与重点产业创新需求紧密结合的新型研发机构，引育 10 家以上平台型企业，加快释放创新动能。

（三）协同开放水平持续提升

延海协作持续深化，与昌平区及其他北京城区各类创新主体形成长效对接机制，对周边区域辐射带动能力显著增加。与国内先进园区和重点地区合作日趋紧密，国际创新资源初步集聚，园区国际化水平明显提升。

（四）科技产业人居融合发展

创新家园形象初步展现，“一核四区多点”全面建成，园区承载力、产业竞争

力及服务效能、生活便利水平、绿色低碳发展水平显著提升，“长城脚下的创新家园”品牌打响，逐步形成科产城人融合、宜居宜业的智慧园区。

（五）中关村延庆园无人机创新能力显著增强，产业能级明显提升

到 2026 年，中关村延庆园无人机创新能力显著增强，产业能级明显提升。关键核心技术取得突破，无人机与人工智能深度融合，低空安防技术持续升级。创新要素高效配置，低空应用场景加速开放，落地一批示范作用明显、可规模化复制推广的应用场景及解决方案。产业规模不断壮大，引进培育一批高新技术企业、专精特新企业和独角兽企业，构建形成以工业级无人机为主导、低空经济与低空安防并重的特色产业集群。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）重大舆情与媒体质疑事项

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

（二）报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

（三）发行人违法违规及受处罚情况

发行人不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

报告期内，发行人业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

报告期内，发行人现任董事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本募集说明书的财务数据来源于发行人 2023 年、2024 年度经审计的财务报告及 2025 年 1-9 月未经审计财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度、2024 年度的财务报表进行了审计，出具了中兴华审字（2024）第 011964 号的标准无保留意见审计报告及中兴华审字（2025）第 011177 号的标准无保留意见审计报告。投资者应详细了解发行人的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策，并且在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表及审计报告附注。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称“解释第 17 号”）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号，以下简称“解释第 18 号”）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。发行人于 2024 年 1 月 1 日执行解释第 17、18 号的相关规定，执行相关规定对本报告期内财务报表未产生影响。

(2) 2023 年 12 月 31 日前，发行人投资性房地产采用成本法计量，为了更准确地反映发行人的财务状况和经营成果，经发行人第一届董事会第 11 次会议决议，自 2023 年 12 月 31 日起，发行人将投资性房产的会计政策变更为公允价值计量，并按照《企业会计准则》的相关规定进行账务处理并进行追溯调整。

单位：元

受影响的报表项目名称	影响金额	
	2023 年末余额	2023 年初余额
投资性房地产	2,413,172,163.30	1,810,375,994.59
递延所得税负债	611,066,424.61	452,593,998.66
其他综合收益	376,169,785.50	-
未分配利润	1,249,758,115.54	1,189,190,376.14
归属于母公司股东权益	1,625,927,901.04	1,189,190,376.14
少数股东权益	176,177,837.65	168,591,619.79
营业成本	-29,132,743.73	-36,077,709.66
公允价值变动收益	61,868,405.72	65,576,098.05
所得税费用	22,847,192.20	25,413,451.94

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”2022 年 11 月 30 日，财政部发了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。发行人于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，执行解释 16 号对本报告期内财务报表无影响。

2、会计估计变更

发行人报告期内不存在重大会计估计变更。

3、重要前期差错更正

发行人报告期内未发生对财务报表产生重大影响的重要前期差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、2023 年度合并报表范围变化

2023 年，发行人合并报表范围增加 1 家子公司，为东晨阳光(北京)太阳能科技有限公司。具体情况如下表：

发行人 2023 年相对 2022 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	增加或减少	合并范围 变动原因
1	东晨阳光(北京)太阳能科技有限公司	9,390.00	100.00	增加	股权收购

2、2024 年度合并报表范围变化

2024 年，发行人合并报表范围相较于 2023 年末增加 3 家子公司，为北京低空产业科技有限公司、北京妫谷数智科技有限责任公司以及北京八达岭低空科技发展有限公司。具体情况如下表：

发行人 2024 年相对 2023 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	增加或减少	合并范围 变动原因
1	北京低空产业科技有限公司	132.00	100.00	增加	投资设立
2	北京妫谷数智科技有限责任公司	3,000.00	100.00	增加	投资设立
3	北京八达岭低空科技发展有限公司	300.00	100.00	增加	投资设立

3、2025 年 1-9 月合并报表范围变化

2025 年 9 月末，发行人合并报表范围相较于 2024 年末增加 1 家子公司，为北京绿能新材科技有限公司；减少 1 家子公司，为北京低空产业科技有限公司。具体情况如下表：

发行人 2025 年 1-9 月相对 2024 年合并报表范围变化情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	增加或减少	合并范围 变动原因
1	北京绿能新材科技有限公司	1,500.00	100.00	增加	股权收购
2	北京低空产业科技有限公司	132.00	31.82	减少	股权转让

（四）更换会计师事务所的情况

报告期内，发行人不存在变更会计师事务所的情形。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近两年及一期合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

最近两年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	19,586.41	7,042.55	8,005.88
应收票据	8.78	-	-
应收账款	5,356.61	3,590.14	1,406.41
预付款项	601.21	9,499.48	218.15
其他应收款	5,097.19	3,128.09	1,543.23
存货	364.45	8.01	38.36
其他流动资产	1,618.46	1,198.39	940.02
流动资产合计	32,633.12	24,466.67	12,152.05
非流动资产：			
长期股权投资	2,612.83	2,261.33	2,355.74
其他权益工具投资	6,612.00	4,612.00	4,612.00
投资性房地产	330,992.03	330,992.03	326,649.80
固定资产	5,851.62	4,510.49	4,796.33
在建工程	17,365.28	1,662.96	610.80
使用权资产	4,982.48	5,176.60	-
无形资产	629.53	57.05	61.76
长期待摊费用	2,324.27	2,125.44	1,470.11
递延所得税资产	16.90	14.95	-
其他非流动资产	3,209.85	3,209.85	3,209.85
非流动资产合计	374,596.79	354,622.70	343,766.38
资产总计	407,229.92	379,089.38	355,918.44
流动负债：			
短期借款	10,840.08	12,620.00	400.00
应付账款	3,736.11	3,214.98	3,173.39

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预收款项	958.18	1,413.44	1,999.85
合同负债	119.41	387.80	-
应付职工薪酬	140.86	541.78	201.92
应交税费	35.17	113.77	1,035.38
其他应付款	29,593.96	26,796.88	23,591.03
一年内到期的非流动负债	2,152.30	2,171.80	1,461.80
流动负债合计	47,576.06	47,260.45	31,863.36
非流动负债：			
长期借款	27,206.80	38,691.20	36,734.95
应付债券	20,101.67	-	-
长期应付款	27,544.64	10,114.55	5,265.38
递延收益	1,421.39	1,440.85	1,065.28
递延所得税负债	62,008.70	62,008.70	61,106.64
非流动负债合计	138,283.20	112,255.30	104,172.25
负债合计	185,859.27	159,515.75	136,035.61
所有者权益：			
实收资本	48,310.60	45,060.60	40,060.60
资本公积	32,719.21	32,719.21	15,278.41
其他综合收益	37,616.98	37,616.98	37,616.98
未分配利润	102,360.93	103,701.11	103,821.13
归属于母公司股东权益合计	221,007.72	219,097.90	196,777.12
少数股东权益	362.93	475.73	23,105.71
所有者权益合计	221,370.65	219,573.63	219,882.83
负债和所有者权益总计	407,229.92	379,089.38	355,918.44

最近两年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	7,939.55	9,863.82	15,694.75
其中：营业收入	7,939.55	9,863.82	15,694.75
二、营业总成本	9,488.29	9,316.44	15,286.42
其中：营业成本	4,971.60	5,315.10	9,734.38
税金及附加	395.35	756.07	2,226.60

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售费用	324.53	238.79	194.32
管理费用	2,002.42	3,008.11	3,112.51
财务费用	1,794.38	-1.64	18.60
其中：利息费用	1,777.77	15.43	140.29
利息收入	-9.54	20.76	124.30
加：其他收益	264.41	307.53	591.06
投资收益（损失以“-”号填列）	-0.56	4.27	-96.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	679.38	6,186.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-59.79	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-1.12	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,284.89	1,477.65	7,089.35
加：营业外收入	7.23	48.12	38.29
减：营业外支出	16.50	22.07	20.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,294.16	1,503.70	7,107.43
减：所得税费用	-	887.10	2,284.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,294.16	616.60	4,822.71
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,190.03	810.20	3,333.03
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-104.14	-193.60	1,489.68
六、其他综合收益的税后净额	-	-	37,616.98
七、综合收益总额	-1,294.16	616.60	42,439.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,190.03	810.20	40,950.01
归属于少数股东的综合收益总额	-104.14	-193.60	1,489.68

最近两年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	5,979.79	7,293.14	7,251.07
收到的税费返还	-	0.03	0.65
收到其他与经营活动有关的现金	9,822.63	6,149.30	10,345.74
经营活动现金流入小计	15,802.42	13,442.47	17,597.45
购买商品、接受劳务支付的现金	4,617.25	9,059.79	718.71

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	2,322.93	2,852.94	2,580.04
支付的各项税费	913.17	1,858.94	1,612.28
支付其他与经营活动有关的现金	6,400.42	2,380.93	12,374.12
经营活动现金流出小计	14,253.78	16,152.61	17,285.14
经营活动产生的现金流量净额	1,548.64	-2,710.14	312.31
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	98.69	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.27
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,002.00
投资活动现金流入小计	-	98.69	2,002.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,271.38	6,787.82	4,480.02
投资支付的现金	2,319.97	-	2,012.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,624.32	14,816.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	25.82	-
投资活动现金流出小计	6,215.66	21,629.63	6,492.02
投资活动产生的现金流量净额	-6,215.66	-21,530.95	-4,489.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,250.00	5,508.00	-
取得借款收到的现金	45,712.08	22,340.00	36,797.60
收到其他与筹资活动有关的现金	2,910.00	2,000.00	-
筹资活动现金流入小计	51,872.08	29,848.00	36,797.60
偿还债务支付的现金	28,495.90	4,653.80	33,911.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,305.30	1,866.04	445.80
支付其他与筹资活动有关的现金	4,860.00	50.40	210.00
筹资活动现金流出小计	34,661.20	6,570.24	34,567.25
筹资活动产生的现金流量净额	17,210.88	23,277.76	2,230.35
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	12,543.86	-963.33	-1,947.09
加：期初现金及现金等价物余额	7,042.55	8,005.88	9,952.97
六、期末现金及现金等价物余额	19,586.41	7,042.55	8,005.88

发行人最近两年及一期母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

最近两年及一期发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	11,812.02	4,341.83	2,068.96
应收票据	8.78	-	-
应收账款	1,796.25	1,272.92	91.35
预付款项	543.16	9,395.35	72.17
其他应收款	8,470.43	8,714.10	4,603.32
其他流动资产	277.70	84.99	287.18
流动资产合计	22,908.34	23,809.19	7,122.98
非流动资产：			
长期股权投资	45,332.17	31,237.93	23,774.90
其他权益工具投资	6,612.00	4,612.00	4,612.00
投资性房地产	111,385.25	111,385.25	110,033.79
固定资产	1,787.50	1,874.82	1,964.26
在建工程	1,720.92	67.01	67.01
无形资产	50.54	54.89	58.73
使用权资产	4,982.48	5,176.60	-
长期待摊费用	1,804.14	1,358.52	1,193.00
其他非流动资产	2,740.38	2,740.38	2,740.38
非流动资产合计	176,415.39	158,507.41	144,444.08
资产总计	199,323.73	182,316.60	151,567.06
流动负债：			
短期借款	10,224.08	12,000.00	-
应付账款	1,515.70	852.88	947.30
预收款项	924.51	1,070.93	1,546.13
应付职工薪酬	5.59	208.65	74.19
应交税费	7.32	7.78	0.11
其他应付款	32,441.68	31,079.70	24,580.52

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的非流动负债	1,038.80	1,926.80	1,226.80
流动负债合计	46,157.67	47,146.74	28,375.06
非流动负债：			
长期借款	24,047.80	35,401.20	33,200.00
应付债券	20,101.67	-	-
长期应付款	13,591.77	6,005.17	5,156.00
递延收益	79.62	89.14	-
递延所得税负债	14,666.33	14,666.33	13,567.21
非流动负债合计	72,487.19	56,161.85	51,923.21
负债合计	118,644.86	103,308.59	80,298.27
所有者权益：			
实收资本	48,310.60	45,060.60	40,060.60
资本公积	13,614.96	13,614.96	12,053.09
未分配利润	18,753.31	20,332.44	19,155.10
所有者权益合计	80,678.87	79,008.00	71,268.79
负债和所有者权益总计	199,323.73	182,316.60	151,567.06

最近两年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	3,375.80	4,804.94	4,184.81
减：营业成本	1,320.43	1,420.02	3,279.41
税金及附加	282.04	543.53	489.37
销售费用	319.72	207.50	191.89
管理费用	1,351.37	1,765.99	1,542.60
财务费用	1,558.49	-6.31	22.80
其中：利息费用	1,540.46	2.46	132.93
利息收入	-7.58	-9.36	-110.78
加：其他收益	63.51	202.60	514.34
投资收益（损失以“-”号填列）	-0.56	4.27	-96.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,257.26	3,172.31
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,393.70	2,338.36	2,248.52

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
加：营业外收入	1.00	45.90	21.16
减：营业外支出	14.49	17.79	18.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,407.19	2,366.47	2,251.34
减：所得税费用	-	1,099.12	1,549.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,407.19	1,267.35	701.39
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-1,407.19	1,267.35	701.39

最近两年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	2,648.66	3,788.21	1,126.30
收到的税费返还	-	-	0.65
收到其他与经营活动有关的现金	14,176.00	8,682.97	10,940.53
经营活动现金流入小计	16,824.65	12,471.18	12,067.48
购买商品、接受劳务支付的现金	1,400.67	7,090.19	284.47
支付给职工以及为职工支付的现金	1,019.22	1,316.65	1,193.95
支付的各项税费	457.56	543.39	490.02
支付其他与经营活动有关的现金	6,594.52	4,409.25	10,390.59
经营活动现金流出小计	9,471.96	13,359.48	12,359.02
经营活动产生的现金流量净额	7,352.69	-888.30	-291.54
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	98.69	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.27
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,002.00
投资活动现金流入小计	-	98.69	2,002.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,736.53	475.39	115.12
投资支付的现金	2,319.97	-	6,012.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,650.00	15,368.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	25.82	1,970.53

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流出小计	6,706.50	15,869.21	8,097.65
投资活动产生的现金流量净额	-6,706.50	-15,770.52	-6,095.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,250.00	5,000.00	-
取得借款收到的现金	28,496.08	17,500.00	36,397.60
收到其他与筹资活动有关的现金	2,910.00	2,000.00	-
筹资活动现金流入小计	34,656.08	24,500.00	36,397.60
偿还债务支付的现金	21,853.40	3,798.80	33,796.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,178.67	1,719.11	288.39
支付其他与筹资活动有关的现金	4,800.00	50.40	210.00
筹资活动现金流出小计	27,832.07	5,568.31	34,294.79
筹资活动产生的现金流量净额	6,824.00	18,931.69	2,102.81
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	7,470.19	2,272.87	-4,284.11
加：期初现金及现金等价物余额	4,341.83	2,068.96	6,353.07
六、期末现金及现金等价物余额	11,812.02	4,341.83	2,068.96

（二）财务数据和财务指标情况

发行人近两年及一期合并口径主要财务指标

项目	2025 年 9 月末 /1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	40.72	37.91	35.59
总负债（亿元）	18.59	15.95	13.60
全部债务（亿元）	6.68	5.69	4.32
所有者权益（亿元）	22.14	21.96	21.99
营业总收入（亿元）	0.79	0.99	1.57
利润总额（亿元）	-0.13	0.15	0.71
净利润（亿元）	-0.13	0.06	0.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.16	-0.03	-0.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.12	0.08	0.33
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.15	-0.27	0.03

项目	2025 年 9 月末 /1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.62	-2.15	-0.45
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	1.72	2.33	0.22
流动比率	0.69	0.52	0.38
速动比率	0.68	0.52	0.38
资产负债率（%）	45.64	42.08	38.22
债务资本比率（%）	23.18	20.57	16.41
营业毛利率（%）	37.38	46.12	37.98
平均总资产回报率（%）	-0.33	0.17	1.36
加权平均净资产收益率（%）	-0.59	0.28	2.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.71	-0.14	-0.94
EBITDA（亿元）	-	0.25	0.86
EBITDA 全部债务比（%）	-	4.36	19.85
EBITDA 利息倍数	-	16.08	39.36
应收账款周转率（次/年）	1.77	3.95	10.18
存货周转率（次/年）	26.70	229.25	253.76

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+长期应付款（有息部分）+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债（有息部分）+其他应付款（有息部分）；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）营业毛利率（%）=营业毛利润/营业收入×100%

（7）平均总资产回报率（%）=净利润/年初年末平均总资产×100%；

（8）加权平均净资产收益率（%）=净利润/年初年末平均净资产×100%；

（9）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/年初年末平均净资产×100%；

（10）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

(11) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA/全部债务×100%;

(12) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出 = EBITDA/(计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);

(12) 应收账款周转率 = 营业收入/年初年末平均应收账款余额;

(13) 存货周转率 = 营业成本/年初年末平均存货余额;

(14) 上述财务指标中涉及 2022 年末与 2023 年末平均值的数据均以 2023 年末数据代替。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

最近两年及一期末，发行人资产规模分别为 355,918.44 万元、379,089.38 万元和 407,229.92 万元。2024 年末，发行人资产总额较 2023 年末增加 23,170.94 万元，增幅为 6.51%；2025 年 9 月末，发行人资产总额较 2024 年末增加 28,140.54 万元，增幅为 7.42%。报告期内，发行人资产规模呈上升趋势。从资产结构来看，发行人资产结构以非流动资产为主，最近两年及一期末非流动资产占资产总额的比重分别为 96.59%、93.55%和 91.99%。

最近两年及一期末，发行人资产构成情况如下：

报告期内发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	19,586.41	4.81	7,042.55	1.86	8,005.88	2.25
应收票据	8.78		-	-	-	-
应收账款	5,356.61	1.32	3,590.14	0.95	1,406.41	0.40
预付款项	601.21	0.15	9,499.48	2.51	218.15	0.06
其他应收款	5,097.19	1.25	3,128.09	0.83	1,543.23	0.43
存货	364.45	0.09	8.01	0.00	38.36	0.01
其他流动资产	1,618.46	0.40	1,198.39	0.32	940.02	0.26
流动资产合计	32,633.12	8.01	24,466.67	6.45	12,152.05	3.41

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	2,612.83	0.64	2,261.33	0.60	2,355.74	0.66
其他权益工具投资	6,612.00	1.62	4,612.00	1.22	4,612.00	1.30
投资性房地产	330,992.03	81.28	330,992.03	87.31	326,649.80	91.78
固定资产	5,851.62	1.44	4,510.49	1.19	4,796.33	1.35
在建工程	17,365.28	4.26	1,662.96	0.44	610.80	0.17
使用权资产	4,982.48	1.22	5,176.60	1.37	-	-
无形资产	629.53	0.15	57.05	0.02	61.76	0.02
长期待摊费用	2,324.27	0.57	2,125.44	0.56	1,470.11	0.41
递延所得税资产	16.9	0.00	14.95	0.00	-	-
其他非流动资产	3,209.85	0.79	3,209.85	0.85	3,209.85	0.90
非流动资产合计	374,596.79	91.99	354,622.70	93.55	343,766.38	96.59
资产总计	407,229.92	100.00	379,089.38	100.00	355,918.44	100.00

1、流动资产分析

最近两年及一期末，发行人流动资产分别为 12,152.05 万元、24,466.67 万元和 32,633.12 万元，占资产总额的比重分别为 3.41%、6.45%和 8.01%。发行人的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款。最近两年及一期末，发行人流动资产的构成情况如下：

最近两年及一期末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	19,586.41	60.02	7,042.55	28.78	8,005.88	65.88
应收票据	8.78	0.03	-	-	-	-
应收账款	5,356.61	16.41	3,590.14	14.67	1,406.41	11.57
预付款项	601.21	1.84	9,499.48	38.83	218.15	1.80
其他应收款	5,097.19	15.62	3,128.09	12.79	1,543.23	12.70
存货	364.45	1.12	8.01	0.03	38.36	0.32
其他流动资产	1,618.46	4.96	1,198.39	4.90	940.02	7.74
流动资产合计	32,633.12	100.00	24,466.67	100.00	12,152.05	100.00

（1）货币资金

最近两年及一期末，发行人货币资金余额分别为 8,005.88 万元、7,042.55 万元和 19,586.41 万元，占当期流动资产的比例分别为 65.88%、28.78%和 60.02%。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 963.33 万元，减幅为 12.03%。2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末增加 12,543.86 万元，增幅为 178.12%，主要原因为当期收到银行借款和征拆资金导致银行存款增加。

截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金情况具体如下：

最近两年及一期末发行人货币资金情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.54	0.01	0.57	0.01	1.12	0.01
银行存款	19,585.87	99.99	7,041.98	99.99	8,004.76	99.99
合计	19,586.41	100.00	7,042.55	100.00	8,005.88	100.00

（2）应收账款

最近两年及一期末，发行人应收账款余额分别为 1,406.41 万元、3,590.14 万元和 5,356.61 万元，占当期流动资产的比例分 11.57%、14.67%和 16.41%。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 2,183.73 万元，增幅为 155.27%。2025 年 9 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 1,766.47 万元，增幅为 49.20%。报告期内，发行人应收账款呈增加趋势，主要系随着业务规模的扩大，应收园区内企业租赁款增加所致。

最近两年及一期末，发行人应收账款账龄情况如下：

最近两年及一期末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	4,322.47	80.69	2,523.87	70.30	134.28	9.55

账龄	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 至 2 年	31.07	0.58	27.09	0.75	37.36	2.66
2 至 3 年	16.35	0.31	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	1,234.77	87.80
4 至 5 年	-	-	1,098.98	30.61	-	-
5 年以上	1,087.62	20.30	41.10	1.14	41.10	2.92
小计	5,457.51	101.88	3,691.04	102.81	1,447.51	102.92
减：坏账准备	100.9	1.88	100.90	2.81	41.10	2.92
合计	5,356.61	100.00	3,590.14	100.00	1,406.41	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款按风险分类情况如下：

截至2025年9月末发行人应收账款分类情况

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	100.90	1.85	100.90	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	5,356.61	98.15	-	-	5,356.61
其中：组合2无风险组合	5,356.61	98.15	-	-	5,356.61
合计	5,457.51	100.00	100.90	-	5,356.61

截至 2025 年 9 月末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

截至2025年9月末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款合计数比例	坏账准备期末余额
北京科晟瑞源技术咨询有限公司	否	房款	1,025.44	1-5 年	20.64	-
北京启迪之星创业加速公司	否	租金及物业费	644.36	1 年以内	12.97	-

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款合计数比例	坏账准备期末余额
北京市延庆区投资促进服务中心	否	租金及物业费	467.74	1 年以内	9.41	-
湖北金圆置业有限公司	否	物业费	430.24	1 年以内	8.66	-
航天时代飞鸿技术有限公司	否	租金及物业费	403.93	1 年以内	8.13	-
合计	-	-	2,971.72	-	59.81	-

注：发行人应收北京科晟瑞源技术咨询有限公司购房款为按照合同预定分期付款形成，已将其所购房屋作为款项支付的反抵押物，回收风险较小。

（3）预付款项

最近两年及一期末，发行人预付款项分别为 218.15 万元、9,499.48 万元和 601.21 万元，占当期流动资产的比例分别为 1.80%、38.83%和 1.84%。2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末增加 9,281.33 万元，增幅为 4,254.56%，主要系当年新增预付北京绿能新材科技有限公司和北京合力清源科技有限公司股权收购款所致。2025 年 9 月末，发行人预付款项较 2024 年末减少 8,898.27 万元，减幅为 93.67%，主要系当期北京绿能新材科技有限公司和北京合力清源科技有限公司的股权款完成交割所致。

最近两年及一期末，发行人预付款项账龄情况如下：

最近两年及一期末发行人预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	445.15	74.04	9,497.72	99.98	218.15	100.00
1 至 2 年	156.06	25.96	1.76	0.02	-	-
合计	601.21	100.00	9,499.48	100.00	218.15	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人按对手方归集的期末余额前五名的预付款项情况如下：

截至2025年9月末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占预付款项合计数比例
瑞达博实信息技术（北京）有限公司	非关联方	租金	174.45	1 年以内	29.02
中国建筑技术集团有限公司	非关联方	设计费	87.04	1-2 年	14.48
北京市延庆区千家店镇人民政府	非关联方	租金	46.50	1 年以内	7.73
北京市延庆区大庄科乡人民政府	非关联方	租金	46.50	1 年以内	7.73
北京新世纪创新人才培训中心	非关联方	物业费	33.57	1 年以内	5.58
合计			388.04		64.54

(4) 其他应收款

最近两年及一期末，发行人其他应收款分别为 1,543.23 万元、3,128.09 万元和 5,097.19 万元，占当期流动资产的比例分别为 12.70%、12.79%和 15.62%。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 1,584.86 万元，增幅为 102.70%，主要系新增对北京市延庆区投资促进服务中心其他应收款所致。2025 年 9 月末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 1,969.10 万元，增幅为 62.95%，主要系新增与北京中关村延庆园建设发展有限公司往来款所致。最近两年及一期末，发行人其他应收款按款项性质分类情况如下：

最近两年及一期末发行人其他应收款款项性质分类明细

单位：万元、%

款项性质	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
垫付款	13.20	0.26	13.20	0.42	713.20	46.21
保证金/押金	1,632.56	32.03	574.05	18.35	566.45	36.71
往来款	948.87	18.62	80.73	2.58	259.17	16.79
备用金	-	-	-	-	0.59	0.04
代扣代缴	0.27	0.01	0.85	0.03	-	-
其他	2,515.49	49.35	2,472.46	79.04	17.01	1.10

款项性质	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小计	5,110.39	100.26	3,141.29	100.42	1,556.43	100.86
减：坏账准备	13.20	0.26	13.20	0.42	13.20	0.86
合计	5,097.19	100.00	3,128.09	100.00	1,543.23	100.00

最近两年及一期末，发行人其他应收款按账龄分类情况如下：

最近两年及一期末发行人其他应收款账龄分类明细

单位：万元、%

款项性质	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	2,285.13	44.83	2,447.43	78.24	1,250.85	81.05
1至2年	2,388.25	46.85	388.27	12.41	10.00	0.65
2至3年	146.78	2.88	10.00	0.32	282.39	18.30
3至4年	10.00	0.20	282.39	9.03	-	-
4至5年	267.03	5.24	-	-	-	-
5年以上	13.20	0.26	13.20	0.42	13.20	0.86
小计	5,110.39	100.26	3,141.29	100.42	1,556.43	100.86
减：坏账准备	13.20	0.26	13.20	0.42	13.20	0.86
合计	5,097.19	100.00	3,128.09	100.00	1,543.23	100.00

最近两年及一期末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

截至2025年9月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
北京市延庆区投资促进服务中心	否	其他	2,396.65	1-2年	46.90	-
北京锐翔通用飞机制造有限公司	否	借款	900.00	1年以内	17.61	-

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
北京中关村延庆园建设发展有限公司	否	往来款	900.00	1 年以内	17.61	-
瑞达博实信息技术（北京）有限公司	否	押金	220.00	1-5 年	4.30	-
中材科技风电叶片股份有限公司	否	押金	130.00	4-5 年	2.54	-
合计	-	-	4,546.65	-	88.96	-

截至2024年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
北京市延庆区投资促进服务中心	否	其他	2,460.73	1 年以内、1 至 2 年	78.67	-
瑞达博实信息技术（北京）有限公司	否	押金	220.00	1 至 4 年	7.03	-
北京国资融资租赁股份有限公司	否	保证金	180.00	1 至 2 年	5.75	-
中材科技风电叶片股份有限公司	否	押金	130.00	3 至 4 年	4.16	-
北京合力清源科技有限公司	否	押金	16.00	3 至 4 年	0.51	-
合计	-	-	3,006.73	-	96.12	-

截至2023年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
北京智锐建筑工程	否	垫付款	700.00	1 年以内	45.36	-

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
有限公司						
瑞达博实信息技术（北京）有限公司	否	押金	220.00	2 至 3 年	14.26	-
北京国资融资租赁股份有限公司	否	保证金	180.00	1 年以内	11.66	-
北京市延庆区投资促进服务中心	否	押金	152.33	1 年以内	9.87	-
中材科技风电叶片股份有限公司	否	押金	130.00	1 年以内	8.42	-
合计	-	-	1,382.33	-	89.57	-

发行人其他应收款主要系资金往来所形成的应收款项，发行人根据形成原因是否与公司的主要经营活动有关，将其他应收款划分经营性和非经营性两类。经营性其他应收款是指发行人及子公司在日常生产经营活动中产生的与经营活动相关的其他应收款；非经营性其他应收款是指发行人及子公司为解决相关企业及单位暂时性的业务资金需求，与经营活动无关的拆借款项。最近两年及一期末，发行人其他应收款按经营性与非经营性分类情况如下：

最近两年及一期末发行人其他应收款经营性与非经营性分类明细

单位：万元、%

款项性质	2025年9月末			2024年末			2023年末		
	期末余额	占其他应收款比例	占总资产比例	期末余额	占其他应收款比例	占总资产比例	期末余额	占其他应收款比例	占总资产比例
经营性	2,700.54	52.98	0.66	667.36	21.33	0.18	1,543.23	100.00	0.43
非经营性	2,396.65	47.02	0.59	2,460.73	78.67	0.65	-	-	-
合计	5,097.19	100.00	1.25	3,128.09	100.00	0.83	1,543.23	100.00	0.43

截至2025年9月末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
北京市延庆区投资促进服务中心	否	其他	2,396.65	1-2 年	46.90	-
合计	-	-	2,396.65	-	46.90	-

发行人确认上述其他应收款不涉及地方政府隐性债务。

2、非流动资产分析

最近两年及一期末，发行人非流动资产分别为 343,766.38 万元、354,622.70 万元和 374,596.79 万元，占资产总额的比重分别为 96.59%、93.55%和 91.99%。发行人非流动资产主要由投资性房地产构成。最近两年及一期末，发行人投资性房地产占非流动资产的比例分别为 95.02%、93.34%和 88.36%。最近两年及一期末，发行人非流动资产的构成情况如下：

最近两年及一期末发行人非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	2,612.83	0.00	2,261.33	0.64	2,355.74	0.69
其他权益工具投资	6,612.00	1.77	4,612.00	1.30	4,612.00	1.34
投资性房地产	330,992.03	88.36	330,992.03	93.34	326,649.80	95.02
固定资产	5,851.62	1.56	4,510.49	1.27	4,796.33	1.40
在建工程	17,365.28	4.64	1,662.96	0.47	610.80	0.18
使用权资产	4,982.48	1.33	5,176.60	1.46	-	-
无形资产	629.53	0.17	57.05	0.02	61.76	0.02
长期待摊费用	2,324.27	0.62	2,125.44	0.60	1,470.11	0.43
递延所得税资产	16.9	0.00	14.95	0.00	-	-
其他非流动资产	3,209.85	0.86	3,209.85	0.91	3,209.85	0.93
非流动资产合计	374,596.79	100.00	354,622.70	100.00	343,766.38	100.00

(1) 投资性房地产

最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 326,649.80 万元、330,992.03 万元和 330,992.03 万元，占非流动资产总额的比例分别为 95.02%、93.34%和 88.36%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 4,342.23 万元，增幅为 1.33%。2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末未发生变化。

2023 年 12 月 31 日前，发行人投资性房地产采用成本法计量，为了更准确地反映公司的财务状况和经营成果，经发行人第一届董事会第 11 次会议决议，自 2023 年 12 月 31 日起，发行人将投资性房产的会计政策变更为公允价值计量，并按照《企业会计准则》的相关规定进行账务处理并进行追溯调整。

截至2025年9月末发行人投资性房地产明细构成

单位：平方米、万元、元/平方米/天

项目名称	是否办妥产权证书	产权证号	产权主体	面积	账面价值	获取来源	入账时间	平均租金	出租率	主要出租对象	2024 年公允价值变动损益
延庆区恒安小区 28 号楼 1 至 2 层 1 单元 28-20	是	京（2022）延不动产权第 0002478 号	北京市宏益达土地整理有限公司	810.13	1,941.07	购买	2009 年 10 月	2.70	100%	北京住房公积金管理中心	4.86
延庆区司家营村西南煤厂土地	是	京（2022）延不动产权第 0005596 号		88,851.92	57,318.37	划转	2022 年 10 月	0.06-0.15	17.50%	北京北域之锋体育文化有限公司、妨川建业（北京）建筑工程有限公司、北京新研大建筑装饰工程有限公司、北京城建建设工程有限公司	-44.43
北京市延庆水产养殖一场土地	否	无		90,907.12	6,918.03	划转	2011 年 9 月	-	0%	-	-18.18
延庆区八达岭工业开发区长城路 2 号 1 号 1 层、3 层	是	京（2024）延不动产权第 0001738 号	北京八达岭信	3,690.89	6,856.70	划转	2007 年 10 月	1.20	100%	北京京燃北变能源科技有限公司	63.11

项目名称	是否办妥产权证书	产权证号	产权主体	面积	账面价值	获取来源	入账时间	平均租金	出租率	主要出租对象	2024 年公允价值变动损益
延庆区康庄镇东南康西路北侧 2 号 1 至 5 层全部、3 号 1 至 2 层全部、4 号全部、5 号全部、6 号全部、7 号全部	是	京（2024）延不动产权第 0001736 号	达资产管理有限公司	5,528.11	10,473.68	划转	2007 年 10 月	-	0%	-	119.71
延庆县莲花苑小区 11 号楼 405 室、406 室、16 号楼 101 室	是	京房权证延国字 00337 号、00341 号	北京金川永佳物业管理服务有限公司	319.82	492.75	划转	2001 年 12 月	0.51	33.36%	北京水木华清文化产业有限公司	0.22
延庆县南菜园二区 3 号楼 105 室	是	京房权证延国字 00024 号		134.54	194.01	划转	1998 年 12 月	0.49	100%	个人	0.27

项目名称	是否办妥产权证书	产权证号	产权主体	面积	账面价值	获取来源	入账时间	平均租金	出租率	主要出租对象	2024 年公允价值变动损益
延庆区南菜园二区甲二号-101、1-2 层甲 2-1、甲 2-2、甲 2-3、甲 2-4、甲 2-5、甲 2-7、甲 2-11	是	京（2023）延不动产权第 0000434 号、第 0000296 号、第 0000343 号、第 0000432 号、第 0000335 号、第 0000344 号、第 0000427 号、第 0000435 号	北京金川永佳物业管理服务有限公司	1,877.67	2,861.18	自建	2005 年 12 月	1.10-2.00	93.12 %	北京星光贝贝摄影有限公司、北京花屿食品有限公司、中国联合网络通信集团有限公司	10.70
延庆县八达岭开发区风谷四路 8 号院 3、8、18、19 号楼，27 号楼-1 至 6 层 101	是	京（2017）延不动产权第 0012421 号、第 0012999 号	北京八达岭科技企业孵化器有限公司	33,503.87	64,997.51	自建	2017 年 6 月	1.00-2.42	64.29 %	北京中泰邦医药科技有限公司、北京美正检测技术有限公司、北京云熙飞行智能科技有限公司、国药集团北京医疗器械有限公司、北京云熙飞行智能科技有限公司等	739.27
延庆县妫水北街 5 号院 1 号楼-1 至 6 层 101、2 号楼-1 至 9 层 101、3 号楼-1	是	京（2017）延不动产权第 0012947 号、第 0013110 号、第 0013060 号	北京中关村延庆园	41,891.05	87,283.79	购买	2017 年	1.92-3.29	45.96 %	北京启迪之星创业加速科技有限公司、北京税企优咨询有限公司、北京瑞芯谷科技有限公司、北京通昇昌业	1,057.91

项目名称	是否办妥产权证书	产权证号	产权主体	面积	账面价值	获取来源	入账时间	平均租金	出租率	主要出租对象	2024 年公允价值变动损益
至 9 层 101、4 号楼-2 至 1 层 B101、5 号楼-1 至 9 层 101、6 号楼-1 至 9 层 101、7 号楼-1 至 9 层 101、8 号楼-1 至 9 层 101、9 号楼-1 至 1 层 101		号、第 0013061 号、第 0013048 号、第 0013063 号、第 0013059 号、第 0013064 号、第 0013062 号	投资发展有限公司							建筑劳务有限公司、中企华建友工程管理有限公司和北京妫川教育培训学校有限公司等	
延庆区百泉街 10 号 1-19 幢	是	京（2019）延不动产权第 0001672 号	北京中关村延庆园投资发展有限公司	12,591.85	24,101.46	购买	2019 年	1.30-2.50	58.53 %	北京恒泰丰惠科技有限公司、北京汇游体育文化产业发展有限公司、北京雪族科技有限公司、北京华体科创体育场馆管理有限公司和北京庆唐文化传媒有限公司等	199.35

项目名称	是否办妥产权证书	产权证号	产权主体	面积	账面价值	获取来源	入账时间	平均租金	出租率	主要出租对象	2024 年公允价值变动损益
延庆区康庄路东南、康西路南侧	是	京（2026）延不动产权第 0001096 号、第 0001097 号、第 0001098 号、第 0001099 号、第 0001100 号、第 0001101 号、第 0001102 号、第 0001103 号	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司	29,307.37	67,553.48	自建	2023 年 9 月	1.30-1.42	49.30 %	北京全盛智能科技有限公司、北京远度互联科技有限公司、北京中科浩电科技有限公司、北京蜂羽创新科技有限公司等	-1,453.41
合计	-	-	-	309,414.34	330,992.03	-	-	-	-	-	679.38

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产中未办妥产权证资产账面价值合计 6,918.03 万元，占投资性房地产账面价值的 2.09%。

未办妥产权证资产主要构成如下：

北京市延庆水产养殖一场土地 2025 年 9 月末账面价值为 6,918.03 万元，尚未办理土地证。截至目前尚未办理产权登记，主要系该地块原计划整体出售，后延庆区政府对出售计划调整，逐步开发利用。根据《延庆县人民政府关于原北京市延庆水产养殖一场 490.86 亩土地涉及登记、利用等有关问题的批复》（延政函(2011)162 号），同意原北京市延庆水产养殖一场 490.86 亩土地的实际权利人为北京市宏益达土地开发整理中心（现更名为北京市宏益达土地整理有限公司）。该地块尚未办理土地证不影响发行人对该土地的确权。

截至报告期末，发行人投资性房地产涉及的未开发土地主要为延庆区司家营村西南煤厂土地、北京市延庆水产养殖一场土地和延庆区康庄路东南、康西路南侧预留地块，这些土地不具备直接开发条件，具备转让条件。

发行人拟转让土地具备土地证或其他产权证明文件，转让方式和目的为根据延庆区政府规划转让给延庆区政府单位用于道路建设等，发行人与延庆区政府单位会签署转让协议，发行人投资性房地产涉及的土地转让符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修订）等法律法规规定。

发行人上述土地无明确开发计划；未来根据延庆区政府土地使用规划安排转让。根据2025年延庆区政府土地使用规划，延庆区司家营村西南煤厂土地和延庆区康庄路东南、康西路南侧部分预留土地预计在2025年进行转让。

根据上述分析，发行人投资性房地产中持有土地未来以转让给地方政府获取土地补偿费为主，转让计划因为需根据政府规划开展，暂不明确；土地转让不需要发行人进一步投入资金，不会对发行人现金流压力及偿债能力造成重大不利影响。

发行人投资性房地产占总资产的比例较高，显著高于同行业可比企业的原因：①作为中关村延庆园最主要的开发和建设主体，发行人的业务主要围绕园区运营进行。报告期内，发行人分别实现营业收入15,694.75万元、9,863.82万元和7,939.55万元，主要包括租赁业务收入、园区销售收入、技术服务收入；发行人最重要的资产为负责运营的园区物业，通过出租或出售获得收入，计入投资性房地产。②发行人所属行业为租赁和商务服务业，行业可比企业主要开展租赁业务，因此投资性房地产占比相对较高。相较于同行业可比企业，发行人投资性房地产占比更高，主要系发行人业务较为单一，主要依托园区运营产生，除投资性房地产外其他资产规模较小。

（2）在建工程

最近两年及一期末，发行人在建工程分别为610.80万元、1,662.96万元和17,365.28万元，占当期非流动资产总额的比例分别为0.18%、0.47%和4.64%，占比较小。2024年末，发行人在建工程较2023年末增加1,052.16万元，增幅为172.26%，主要系无人机产业园园区装修装饰支出所致。2025年9月末，发行人在建工程较2024年末增加15,702.32万元，增幅为944.24%，主要系当期新增绿能新材园区项目所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程情况具体如下：

截至2025年9月末发行人主要在建工程账面价值明细表

单位：万元

项目	2025年9月末账面价值
物流基地	76.92
民宿	2.60
无人机产业园高品质园区	3,673.23
绿能新材园区	9,408.34
合力清源园区	2,884.46
合计	16,045.55

（3）使用权资产

最近两年及一期末，发行人使用权资产分别为0.00万元、5,176.60万元和4,982.48万元，占当期非流动资产总额的比例分别为0.00%、1.46%和1.33%，占比较小。2024年末，发行人使用权资产较2023年末增加5,176.60万元，增幅为100.00%，主要系租赁冬奥运行中心办公楼所致。2025年9月末，发行人使用权资产较2024年末减少194.12万元，减幅为3.75%。

（4）长期待摊费用

最近两年及一期末，发行人长期待摊费用分别为1,470.11万元、2,125.44万元和2,324.27万元，占当期非流动资产总额的比例分别为0.43%、0.60%和0.62%，占比较小。2024年末，发行人长期待摊费用较2023年末增加655.33万元，增幅为44.58%，主要系当年装修改造工程增加所致。2025年9月末，发行人长期待摊费用较2024年末增加198.83万元，增幅为9.35%。

（二）负债结构分析

最近两年及一期末，发行人负债总额分别为136,035.61万元、159,515.75万元和185,859.27万元。2024年末，发行人负债总额较2023年末增加23,480.14万元，增幅为17.26%。2025年9月末，发行人负债总额较2024年末增加26,343.52万元，增幅为16.51%。报告期内，发行人负债规模呈上升趋势。从负债结构来看，发行人负债结构以非流动负债为主，最近两年及一期末非流动负债占负债总额的比重分别为76.58%、70.37%和74.40%。

最近两年及一期末，发行人负债构成情况如下：

报告期内发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,840.08	5.83	12,620.00	7.91	400.00	0.29
应付账款	3,736.11	2.01	3,214.98	2.02	3,173.39	2.33
预收款项	958.18	0.52	1,413.44	0.89	1,999.85	1.47
合同负债	119.41	0.06	387.80	0.24	-	-

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	140.86	0.08	541.78	0.34	201.92	0.15
应交税费	35.17	0.02	113.77	0.07	1,035.38	0.76
其他应付款	29,593.96	15.92	26,796.88	16.80	23,591.03	17.34
一年内到期的非流动负债	2,152.30	1.16	2,171.80	1.36	1,461.80	1.07
流动负债合计	47,576.06	25.60	47,260.45	29.63	31,863.36	23.42
长期借款	27,206.80	14.64	38,691.20	24.26	36,734.95	27.00
应付债券	20,101.67	10.82	-	-	-	-
长期应付款	27,544.64	14.82	10,114.55	6.34	5,265.38	3.87
递延收益	1,421.39	0.76	1,440.85	0.90	1,065.28	0.78
递延所得税负债	62,008.70	33.36	62,008.70	38.87	61,106.64	44.92
非流动负债合计	138,283.20	74.40	112,255.30	70.37	104,172.25	76.58
负债合计	185,859.27	100.00	159,515.75	100.00	136,035.61	100.00

1、流动负债分析

最近两年及一期末，发行人流动负债分别为 31,863.36 万元、47,260.45 万元和 47,576.06 万元，占负债总额的比重分别为 23.42%、29.63%和 25.60%。发行人的流动负债主要为其他应付款。最近两年及一期末，其他应付款占发行人流动负债的比例分别为 74.04%、56.70%和 62.20%。最近两年及一期末，发行人流动负债的构成情况如下：

最近两年及一期末发行人流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,840.08	22.78	12,620.00	26.70	400.00	1.26
应付账款	3,736.11	7.85	3,214.98	6.80	3,173.39	9.96
预收款项	958.18	2.01	1,413.44	2.99	1,999.85	6.28
合同负债	119.41	0.25	387.80	0.82	-	-
应付职工薪酬	140.86	0.30	541.78	1.15	201.92	0.63
应交税费	35.17	0.07	113.77	0.24	1,035.38	3.25

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	29,593.96	62.20	26,796.88	56.70	23,591.03	74.04
一年内到期的非流动负债	2,152.30	4.52	2,171.80	4.60	1,461.80	4.59
流动负债合计	47,576.06	100.00	47,260.45	100.00	31,863.36	100.00

（1）短期借款

最近两年及一期末，发行人短期借款分别为 400.00 万元、12,620.00 万元和 10,840.08 万元，占当期流动负债的比重分别为 1.26%、26.70%和 22.78%。2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 12,220.00 万元，增幅为 3,055.00%，最近一年增幅较大主要系发行人根据业务发展需要新增银行借款所致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末减少 1,779.92 万元，减幅为 14.10%。

最近两年及一期末，发行人短期借款情况具体如下：

最近两年及一期末发行人短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	10,224.08	94.32	12,000.00	95.09	-	-
抵押借款	616.00	5.68	620.00	4.91	400.00	100.00
合计	10,840.08	100.00	12,620.00	100.00	400.00	100.00

（2）预收款项

最近两年及一期末，发行人预收款项分别为 1,999.85 万元、1,413.44 万元和 958.18 万元，占当期流动负债的比重分别为 6.28%、2.99%和 2.01%。2024 年末，发行人预收款项较 2023 年末减少 586.41 万元，减幅为 29.32%。2025 年 9 月末，发行人预收款项较 2024 年末减少 455.26 万元，减幅为 32.21%。报告期内，发行人预收款项呈下降趋势主要系预收租赁款减少所致。

最近两年及一期末，发行人预收款项情况具体如下：

最近两年及一期末发行人预收款项构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁款	958.18	100.00	1,413.44	100.00	1,976.43	98.83
物业费	-	-	-	-	23.41	1.17
其他	-	-	-	-	<0.01	-
合计	958.18	100.00	1,413.44	100.00	1,999.85	100.00

（3）其他应付款

最近两年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 23,591.03 万元、26,796.88 万元和 29,593.96 万元，占当期流动负债的比重分别为 74.04%、56.70%和 62.20%。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 3,205.85 万元，增幅为 13.59%。2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 2,797.08 万元，增幅为 10.44%。

最近两年及一期末，发行人其他应付款按款项性质分类情况如下：

最近两年及一期末发行人其他应付款按款项性质分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
押金保证金	1,048.86	300.59	289.91
代扣代缴	1.38	25.94	3.40
往来款	26,129.76	24,795.17	21,721.41
代收代付	66.72	109.34	-
押金	25.74	40.41	-
其他	2,321.50	1,525.43	1,576.30
合计	29,593.96	26,796.88	23,591.03

最近两年及一期末，发行人按对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况如下：

截至2025年9月末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	账龄	占其他应付款总额的比例
北京八达岭旅游有限公司	否	往来款	11,280.71	4-5 年	38.12
北京延庆区财政局	否	往来款	4,135.00	4-5 年	13.97
北京市延庆县八达岭经济开发区	否	往来款	3,800.00	3-4 年	12.84
中材科技股份有限公司	否	往来款	2,700.00	1 年以内	9.12
北京富达利华建筑工程有限公司	否	往来款	1,520.00	5 年以上	5.14
合计	-	-	23,435.71	-	79.19

截至2024年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	账龄	占其他应付款总额的比例
北京八达岭旅游有限公司	否	往来款	11,280.71	3-4 年	42.10
北京市延庆区财政局	否	往来款	4,135.00	3-4 年	15.43
北京八达岭经济开发区管理委员会	否	往来款	3,800.00	2-3 年	14.18
北京八达岭文旅集团有限公司	否	往来款	1,500.00	1 年以内	5.60
北京延隆商业发展有限公司	否	往来款	1,000.00	1 年以内	3.73
合计	-	-	21,715.71	-	81.04

截至2023年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	账龄	占其他应付款总额的比例
北京八达岭旅游有限公司	否	往来款	11,280.71	5 年以上	47.82
北京市延庆区财政局	否	往来款	4,135.00	5 年以上	17.53
北京八达岭经济开发区管理委员会	否	往来款	3,800.00	5 年以上	16.11
北京八达岭京胜物流有限责任公司	否	往来款	1,000.00	5 年以上	4.24
航天时代飞鸿技术有限公司	否	押金	45.24	1 年以内	0.19
合计	-	-	20,260.94	-	85.88

（4）一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 1,461.80 万元、2,171.80 万元和 2,152.30 万元，占流动负债的比重分别为 4.59%、4.60% 和 4.52%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 710.00 万元，增幅为 48.57%，主要系发行人长期借款及长期应付款根据债务到期结构转入所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 19.50 万元，降幅为 0.90%。

最近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债情况具体如下：

最近两年及一期末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年内到期的长期借款	752.30	743.80	333.80
1 年内到期的长期应付款	1,400.00	1,428.00	1,128.00
合计	2,152.30	2,171.80	1,461.80

2、非流动负债分析

最近两年及一期末，发行人非流动负债分别为 104,172.25 万元、112,255.30 万元和 138,283.20 万元，占负债总额的比例分别为 76.58%、70.37%和 74.40%，其主要构成为长期借款和递延所得税负债。最近两年及一期末，发行人非流动负债的构成情况如下：

最近两年及一期末发行人非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	27,206.80	19.67	38,691.20	34.47	36,734.95	35.26
应付债券	20,101.67	14.54	-	-	-	-
长期应付款	27,544.64	19.92	10,114.55	9.01	5,265.38	5.05
递延收益	1,421.39	1.03	1,440.85	1.28	1,065.28	1.02

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	62,008.70	44.84	62,008.70	55.24	61,106.64	58.66
非流动负债合计	138,283.20	100.00	112,255.30	100.00	104,172.25	100.00

（1）长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 36,734.95 万元、38,691.20 万元和 27,206.80 万元，占当期非流动负债的比例分别为 35.26%、34.47%和 19.67%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 1,956.25 万元，增幅为 5.33%。2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年末减少 11,484.40 万元，减幅为 29.68%。

最近两年及一期末，发行人长期借款情况具体如下：

最近两年及一期末发行人长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
抵押借款	27,959.10	39,435.00	37,068.75
减：一年内到期的长期借款	752.30	743.80	333.80
合计	27,206.80	38,691.20	36,734.95

（2）应付债券

最近两年及一期末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、0.00 万元和 20,101.67 万元，占当期非流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%和 14.54%。2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 20,101.67 万元，增幅为 100.00%，主要系发行人当期新发行定向债务融资工具所致。

（3）长期应付款

最近两年及一期末，发行人的长期应付款分别为 5,265.38 万元、10,114.55 万元和 27,544.64 万元，占当期非流动负债总计的比例分别为 5.05%、9.01%和 19.92%。2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末增加 4,849.17 万元，增幅为 92.10%。2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末增加 17,430.09 万元，

增幅为 172.33%。报告期内，发行人长期应付款呈增加趋势，主要系随着业务规模的扩大，发行人同步新增融资租赁借款所致。

最近两年及一期末，发行人长期应付款按款项性质分类情况如下：

最近两年及一期末发行人长期应付款按款项性质分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	16,300.00	7,372.00	4,572.00
专项应付款	11,244.64	2,742.55	693.38
合计	27,544.64	10,114.55	5,265.38

（4）递延所得税负债

最近两年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 61,106.64 万元、62,008.70 万元和 62,008.70 万元，占当期非流动负债的比例分别为 58.66%、55.24%和 44.84%。2024 年末，发行人递延所得税负债较 2023 年末增加 902.06 万元，增幅为 1.48%，主要系投资性房地产公允价值变动导致的应纳税暂时性差异所致。2025 年 9 月末，发行人递延所得税负债较 2024 年末未发生变化。

最近两年及一期末，发行人递延所得税负债情况具体如下：

最近两年及一期末发行人递延所得税负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	248,034.80	62,008.70	248,034.80	62,008.70	244,426.57	61,106.64
合计	248,034.80	62,008.70	248,034.80	62,008.70	244,426.57	61,106.64

3、发行人有息负债情况

（1）有息债务总体情况

最近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 43,168.75 万元、56,855.00 万元和 66,799.18 万元，占总负债的比例分别为 31.73%、35.64%和 35.94%。报告期内，发行人有息债务主要由短期借款、长期借款、应付债券构成。

最近两年及一期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	余额	占比
短期借款	10,840.08	16.23	12,620.00	22.20	400.00	0.93
一年内到期的非流动负债	2,152.30	3.22	2,171.80	3.82	1,461.80	3.39
长期借款	27,206.80	40.73	38,691.20	68.05	36,734.95	85.10
应付债券	20,000.00	29.94	-	-	-	-
长期应付款（有息部分）	6,600.00	9.88	3,372.00	5.93	4,572.00	10.59
合计	66,799.18	100.00	56,855.00	100.00	43,168.75	100.00

注：截至 2025 年 9 月末，发行人已发行待偿付债券余额为 20,000.00 万元，“应付债券”科目余额为 20,101.67 万元，为考虑计提利息、溢折价摊销后调整金额。本募集说明书在披露有息债务时不包含计提利息、溢折价摊销，应付债券按 20,000.00 万元披露。

（2）有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务到期分布情况如下：

2025年9月末发行人有息债务到期分布情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4 年以上	合计
短期借款	10,840.08	-	-	-	-	10,840.08
一年内到期的非流动负债	2,152.30	-	-	-	-	2,152.30
长期借款	-	772.80	795.20	1,116.80	24,522.00	27,206.80
应付债券	-	-	20,000.00	-	-	20,000.00
长期应付款（有息部分）	-	2,800.00	3,800.00	-	-	6,600.00
合计	12,992.38	3,572.80	24,595.20	1,116.80	24,522.00	66,799.18

注：发行人于 2025 年 2 月发行定向债务融资工具：25 延庆园 PPN001，发行规模 20,000.00

万元，期限为 5（3+2）年，到期期限按 3 年期披露。

截至 2025 年 9 月末，发行人信用融资与担保融资分布情况如下：

2025年9月末发行人有息债务担保结构情况表

单位：万元、%

信用结构	借款余额	占比
保证借款	-	-
抵押借款	36,579.10	54.76
质押借款	-	-
信用借款	31,124.08	45.24
合计	66,799.18	100.00

发行人有息债务主要为银行贷款，最近一期末，发行人银行借款余额为 38,799.18 万元，占有息负债余额的比例为 58.08%，报告期各期末明细如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	11,592.38	89.22	38,799.18	58.08	52,055.00	91.56	37,468.80	86.80
其中：政策性银行	253.50	1.95	3,412.50	5.11	3,535.00	6.22	3,769.95	8.73
国有六大行	718.80	5.53	22,366.60	33.48	33,520.00	58.96	33,698.80	78.06
股份制银行	9,220.08	70.97	9,220.08	13.80	11,000.00	19.35	-	-
地方城商行	1,000.00	7.70	1,000.00	1.50	1,000.00	1.76	-	-
地方农商行	400.00	3.08	2,800.00	4.19	3,000.00	5.28	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	20,000.00	29.94	-	-	-	-
其中：非金融企业债务融资工具	-	-	20,000.00	29.94	-	-	-	-
非标融资	1,400.00	10.78	8,000.00	11.98	4,800.00	8.44	5,700.00	13.20
其中：融资租赁	1,400.00	10.78	8,000.00	11.98	4,800.00	8.44	5,700.00	13.20
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	12,992.38	100.00	66,799.18	100.00	56,855.00	100.00	43,168.75	100.00

(3) 最近一期末非标融资情况

截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资余额为 8,000.00 万元，占有息债务比重为 11.98%，明细如下：

单位：万元、%

借款单位	借款开始日	借款到期日	借款余额	融资成本
远东租赁	2025 年 5 月 30 日	2028 年 5 月 29 日	3,000.00	5.50
亦庄租赁	2025 年 6 月 16 日	2028 年 6 月 15 日	3,000.00	4.20
亦庄租赁	2025 年 7 月 28 日	2028 年 7 月 27 日	2,000.00	4.20
合计	-	-	8,000.00	-

（4）发行人存续债券情况

截至 2025 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
25 延庆园 PPN001	北京中关村延庆园投资发展有限公司	2025-2-19	2028-2-21	2030-2-21	3+2	2.00	2.50	2.00
合计						2.00	-	2.00

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已获批准尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

债券名称	注册文件号	批文取得时间	批文到期时间	注册金额	已使用额度	剩余额度	交易场所
债务融资工具	中市协注（2024）PPN515 号	2024-12-27	2026-12-26	3.80	2.00	1.80	银行间

（三）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

最近两年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	15,802.42	13,442.47	17,597.45
经营活动现金流出小计	14,253.78	16,152.61	17,285.14
经营活动产生的现金流量净额	1,548.64	-2,710.14	312.31
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	-	98.69	2,002.27
投资活动现金流出小计	6,215.66	21,629.63	6,492.02
投资活动产生的现金流量净额	-6,215.66	-21,530.95	-4,489.75
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	51,872.08	29,848.00	36,797.60
筹资活动现金流出小计	34,661.20	6,570.24	34,567.25
筹资活动产生的现金流量净额	17,210.88	23,277.76	2,230.35
四、现金及现金等价物净增加额	12,543.86	-963.33	-1,947.09
五、期末现金及现金等价物余额	19,586.41	7,042.55	8,005.88

1、经营活动产生的现金流

最近两年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 17,597.45 万元、13,442.47 万元和 15,802.42 万元。最近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 10,345.74 万元、6,149.30 万元和 9,822.63 万元，占经营活动现金流入的比重分别为 58.79%、45.75%和 62.16%，发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖较大，主要系发行人园区租赁业务由母公司及下属子公司共同经营，部分子公司根据主营业务差异计入不同经营活动现金流入科目所致。除此之外，发行人其他与经营活动有关的现金主要为收到的园区发展补贴资金、收回与北京市其他国有企业之间的往来款以及项目垫付款等。2024 年度，发行人经营活动现金流入较 2023 年度减少 4,154.98 万元，减幅为 23.61%，主要系当年收到的往来款下降所致。

最近两年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 17,285.14 万元、16,152.61 万元和 14,253.78 万元。2024 年度，发行人经营活动现金流出较 2023 年度减少 1,132.53 万元，减幅为 6.55%，主要系当年支付与经营相关的往来款下降所致。

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 312.31 万元、-2,710.14 万元和 1,548.64 万元。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 3,022.45 万元，减幅为 967.77%，由净流入转为净流出，主要系发行人当年未收到土地补偿款以及收到的往来款下降，同时集中支付冬奥中心趸租租金 5,000.00 万元所致。

发行人承担中关村科技园区延庆园经营性资产的管理运营、园区开发及配套基础设施建设职责，同时，受北京市产业政策调整影响，发行人通过趸租业务盘活因不符合首都功能定位的一般制造业企业腾退后导致的闲置厂房、堆场，发行人主营业务具有需前期进行经营性投入、项目回收周期较长的特点，导致发行人报告期内经营活动产生的现金流净额波动较大，符合其园区投融资建设和资产经营的业务特性，具备合理性。发行人的租赁业务和园区销售业务在区域内占据着举足轻重的战略地位，具有一定区域专营优势。2024 年，发行人无人机创新产业园开始投入运营，部署全国首个“5G-A+北斗”低空通感一体组网，产业园区已初具规模，未来随着园区集聚效应提升、服务配套进一步完善，发行人综合实力将得到提升，预计发行人经营活动现金流情况能得到进一步改善，报告期内经营活动现金流量净额的变动对发行人偿债能力影响整体可控。

发行人偿债资金主要来源于主营业务收入、较为充足的货币资金以及较为通畅的外部融资渠道，为本期债券偿付提供了一定保障。本期债券的偿债保障措施具体如下：

（1）主营业务收入

2023 年和 2024 年，发行人营业收入分别为 15,694.75 万元和 9,863.82 万元。未来随着发行人园区产业集聚初具规模、服务配套进一步完善、竞争力影响力增加，相应产业园出租率将继续上涨。同时，随着发行人在建及拟建项目陆续落地，发行人营业收入规模进一步增加，发行人盈利能力和偿债能力将进一步增强。

（2）较为充足的货币资金为本期债券的偿付提供保障

截至 2025 年 9 月末，发行人拥有货币资金 19,586.41 万元，并且可以随时动用。发行人经营情况稳定，货币资金储备充足，各类融资渠道通畅，发行人充足

的货币资金为包括本期债券在内的各项债务偿还提供充足的资金保障。

（3）较为通畅的外部融资渠道提供有力支持

截至 2025 年 9 月末，发行人共获得银行授信 145,917.60 万元，已使用授信额度为 52,803.10 万元，未使用授信余额为 93,114.50 万元。发行人信用记录良好，一直以来都是各大商业银行的重点客户和优质客户。若公司在偿还债务或偿付债券利息时出现突发性资金周转困难，可以通过获得银行贷款予以解决。

2、投资活动产生的现金流

最近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 2,002.27 万元、98.69 万元和 0.00 万元，主要由收回投资收到的现金组成。2024 年度，发行人投资活动现金流入较 2023 年度减少 1,903.58 万元，减幅为 95.07%，主要系当年收到其他与投资活动有关的现金下降所致。发行人于 2023 年正式签署《广州延鸿股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》后预付款退回，预付款退回计入收到其他与投资活动有关的现金导致当年投资活动现金流入较大。2024 年度，发行人投资活动现金流入主要为其他权益工具投资持有期间取得的股利收入。

最近两年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 6,492.02 万元、21,629.63 万元和 6,215.66 万元。2024 年度，发行人投资活动现金流出较 2023 年度增加了 15,137.61 万元，增幅为 233.17%，主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加所致，具体为收购绿能新材、合力清源等公司股权所致。

最近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,489.75 万元、-21,530.95 万元和-6,215.66 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负且波动较大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额大幅流出所致。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 17,041.20 万元，减幅为 379.56%，主要系 2023 年度收到的股权投资预付款较多，2024 年无该部分资金流入同时新增股权收购支出所致。

最近两年及一期，发行人主要投资活动现金流具体投向、预计收益实现方式及回收周期如下：

单位：万元

具体投向	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,271.38	6,787.82	4,480.02	-	-
其中：无人机创新产业园	2,102.09	6,003.45	4,320.10	通过对外出租获得收益	预计 8-9 年
八达岭新能源谷	-	219.65	142.12	通过对外出租获得收益	预计 5-7 年
其他	169.29	564.72	17.80	-	-
投资支付的现金	2,319.97	-	2,012.00	-	-
其中：广州延鸿股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资	-	-	2,012.00	通过基金分红或清算退出获得收益	预计 5-7 年
北京锐翔通用飞机制造有限公司注资	299.97	-	-	通过股利分配或股权转让获得收益	预计 3-5 年
北京顺禧私募基金管理有限公司注资	2,000.00	-	-	通过股利分配或股权转让获得收益	预计 3-5 年
其他	20.00	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,500.00	14,816.00	-	-	-
其中：收购北京绿能新材料科技有限公司股权	-	7,320.00	-	通过低空技术智能农翼检测及配套设 施项目建成后对外 出租获得收益	预计 16-17 年
收购北京八达岭工发新能源科技企业孵化器有限公司少数股东权利	-	5,496.00	-	通过八达岭新能源 谷项目对外出租获 得收益	预计 5-7 年
收购北京合力清源科技有限公司股权	2,500.00	2,000.00	-	通过低空技术智能 组装及配套设 施项目建成后对外出租 和出售获得收益	预计 13-14 年

报告期内，发行人主要投资活动现金流出的具体投向为产业园项目投资、基金投资和股权投资，与发行人主营业务密切相关。其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要系报告期内发行人无人机创新产业园、八达岭新能源谷等产业园项目投入，预计回收周期分别为 8-9 年和 5-7 年；发行人投资支付的现金为广州延鸿股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金出资款、北京锐翔通用飞机制造有限公司注资款以及北京顺禧私募基金管理有限公司注资款，预计后续将分别通过基金分红或清算退出和股利分配或股权转让获得收益，预计回

收周期预计分别为 5-7 年和 3-5 年；发行人取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为购买收购北京绿能新材科技有限公司、北京八达岭工发新能源科技企业孵化器有限公司以及北京合力清源科技有限公司股权，后续将通过收购的公司建设运营低空经济类产业园区项目，在建成后根据项目的回收周期通过园区对外出租和出售取得收益。

虽然报告期内发行人投资活动现金流出金额较大，但上述投资预计能够产生相应收益且有相对明确的回收周期，发行人可通过合理安排项目资金及建设进度、新增项目贷款等方式控制未来资本支出压力，若未来发行人拟新增项目投资，发行人也将合理安排项目资金，控制项目进度，新增项目贷款，关注项目回款，提高公司的资金使用效率，以避免出现资金紧缺的风险，因此，发行人报告期内投资活动现金流持续净流出预计不会对本期债券的偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流

最近两年及一期，发行人筹资活动产生现金流入分别为 36,797.60 万元、29,848.00 万元和 51,872.08 万元。2024 年度，发行人筹资活动现金流入较 2023 年度减少 6,949.60 万元，减幅为 18.89%，主要系当年新增银行贷款金额较小所致。最近一期，发行人筹资活动现金流入金额较大主要系当期新发行 2 亿元定向债务融资工具及融资租赁借款所致。

最近两年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 34,567.25 万元、6,570.24 万元和 34,661.20 万元。2024 年度，发行人筹资活动现金流出较 2023 年度减少 27,997.01 万元，减幅为 80.99%，主要系当年偿还银行贷款金额较小所致。

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,230.35 万元、23,277.76 万元和 17,210.88 万元。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加 21,047.41 万元，增幅为 943.68%，主要系 2023 年发行人偿还债务本金支出增加较大所致。发行人根据各阶段债务偿还的资金需求以及业务发展的资金需要，针对性地制定筹资策略，灵活调整筹资活动现金流入及流出情况，发行人筹资活动现金流和其经营发展阶段相适应，具备合理性。

4、现金及现金等价物净增加额

最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-1,947.09 万元、-963.33 万元和 12,543.86 万元，报告期内波动较大且近两年持续为负，主要系发行人投资活动现金流出规模较大所致。报告期内，发行人投资活动现金流出主要为园区配套工程前期支出，以及 2024 年收购绿能新材、合力清源等公司支付的股权收购款。发行人作为延庆区重要的园区投融资建设和资产经营主体，其负责管理及运营的中关村延庆园目前处于发展扩张期，报告期内发行人通过收购及自建方式不断新增园区出租物业，并对园区配套工程进行投入，以满足产业发展需求，报告期内发行人投资活动现金流出规模较大导致其现金及现金等价物净增加额为负具备一定的合理性。发行人较大的投资支出对其形成一定的投资支出压力，但是长期来看，随着发行人收购项目逐渐投入运营，园区规模不断扩张，中关村延庆园区的产业集聚效应将不断提升，发行人盈利能力有望进一步增强，发行人的经营活动现金流和投资活动现金流情况将得到相对改善。

（四）偿债能力分析

发行人最近两年及一期偿债能力指标

单位：万元、%

项目	2025年9月末/1-9月	2024年末/度	2023年末/度
流动比率	0.69	0.52	0.38
速动比率	0.68	0.52	0.38
资产负债率	45.64	42.08	38.22
EBITDA	-	2,479.35	8,567.59
EBITDA利息保障倍数	-	16.08	39.36

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

4、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）。

1、短期偿债能力

近两年及一期，发行人的流动比率分别为 0.38、0.52 和 0.69，速动比率分别为 0.38、0.52 和 0.68，报告期内流动比率和速动比率呈现波动趋势。整体来看发行人流动资产和速动资产对发行人流动负债的覆盖情况一般。

2、长期偿债能力

近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 38.22%、42.08%和 45.64%。总体而言，发行人资产负债率保持在正常水平，具有较强的长期偿债能力。

最近两年，发行人 EBITDA 分别为 8,567.59 万元和 2,479.35 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 39.36 和 16.08，报告期内 EBITDA 和 EBITDA 利息保障倍数呈大幅下降趋势，主要系发行人最近一年利润总额减少所致。总体来看，发行人 EBITDA 对债务和利息支出的保障能力较强。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人的盈利能力指标如下：

发行人最近两年及一期盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2025年9月末/1-9月	2024年末/度	2023年末/度
营业收入	7,939.55	9,863.82	15,694.75
营业利润	-1,284.89	1,477.65	7,089.35
利润总额	-1,294.16	1,503.70	7,107.43
净利润	-1,294.16	616.60	4,822.71
营业毛利率	37.38	46.12	37.98
营业利润率	-16.18	14.98	45.17
平均总资产回报率	-0.33	0.17	1.36
平均净资产收益率	-0.59	0.28	2.19

注：1、营业毛利率（%）=营业毛利润/营业收入×100%；

2、营业利润率（%）=营业利润/营业收入×100%；

3、平均总资产回报率（%）=净利润/年初年末平均总资产×100%；

4、平均净资产收益率（%）=净利润/年初年末平均净资产×100%；

5、上述财务指标中涉及 2022 年末与 2023 年末平均值的数据均以 2023 年末数据代替。

最近两年及一期，发行人分别实现营业收入 15,694.75 万元、9,863.82 万元和 7,939.55 万元；分别实现净利润 4,822.71 万元、616.60 万元和-1,294.16 万元。

1、营业收入分析

最近两年及一期，发行人的营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	7,012.58	88.32	8,059.81	81.71	15,404.98	98.15
其中：租赁业务	4,399.08	55.41	6,299.50	63.86	5,457.26	34.77
园区销售	-	-	-	-	7,066.43	45.02
土地补偿	-	-	-	-	2,130.27	13.57
物业服务	1,258.04	15.85	1,760.31	17.85	751.02	4.79
技术服务	1,355.46	17.07	-	-	-	-
其他业务	926.97	11.68	1,804.01	18.29	289.77	1.85
合计	7,939.55	100.00	9,863.82	100.00	15,694.75	100.00

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 15,694.75 万元、9,863.82 万元和 7,939.55 万元。2024 年度，发行人营业收入较上年度减少 5,830.93 万元，降幅为 37.15%，主要系当年发行人园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入所致。2025 年 1-9 月，发行人营业收入较上年同期增加 2,175.49 万元，增幅为 37.74%，主要系随着发行人园区入驻企业的增加，当期发行人租赁业务、物业服务收入增加，以及当期发行人新开展技术服务业务所致。

报告期内，发行人主要收入来源为租赁业务、园区销售、土地补偿、物业服务、技术服务等业务。近两年及一期，发行人主营业务收入分别为 15,404.98 万元、8,059.81 万元和 7,012.58 万元，主营业务收入占营业收入的比重分别为 98.15%、81.71%和 88.32%，占比较高。

2、营业成本分析

最近两年及一期，发行人的营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	4,279.30	86.07	3,699.87	69.61	9,469.03	97.27
其中：租赁业务	1,916.53	38.55	1,760.31	33.12	5,093.19	52.32
园区销售	-	-	-	-	2,846.40	29.24
土地补偿	-	-	-	-	489.33	5.03
物业服务	1,292.16	25.99	1,939.56	36.49	1,040.12	10.68
技术服务	1,070.61	21.53	-	-	-	-
其他业务	692.31	13.93	1,615.23	30.39	265.35	2.73
合计	4,971.61	100.00	5,315.10	100.00	9,734.38	100.00

最近两年及一期，发行人营业成本分别为 9,734.38 万元、5,315.10 万元和 4,971.61 万元。2024 年度，发行人营业成本较 2023 年度减少 4,419.28 万元，降幅为 45.40%，主要系当年发行人园区销售和土地补偿两个业务板块未产生成本所致。报告期内，发行人营业成本总体变动趋势与营业收入基本一致。

3、营业毛利润和毛利率分析

最近两年及一期，发行人的营业毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	2,733.28	92.09	4,359.94	95.85	5,935.95	99.59
其中：租赁业务	2,482.55	83.65	4,539.19	99.79	364.07	6.11
园区销售	-	-	-	-	4,220.03	70.80
土地补偿	-	-	-	-	1,640.94	27.53
物业服务	-34.12	-1.15	-179.25	-3.94	-289.10	-4.85
技术服务	284.85	9.60	-	-	-	-
其他业务	234.66	7.91	188.78	4.15	24.42	0.41
合计	2,967.94	100.00	4,548.72	100.00	5,960.37	100.00

最近两年及一期，发行人的营业毛利润分别为 5,960.37 万元、4,548.72 万元和 2,967.94 万元，近两年发行人毛利润呈下降趋势，主要系园区销售和土地补偿两个业务板块未产生利润所致。2025 年 1-9 月，发行人毛利润较去年同期增加

1,260.55 万元，增幅为 85.59%，主要系当期物业服务和技术服务两个业务板块毛利润提升所致。

最近两年及一期，发行人的毛利率构成情况如下：

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
主营业务	38.98	54.09	38.53
其中：租赁业务	35.40	72.06	6.67
园区销售	-	-	59.72
土地补偿	-	-	77.03
物业服务	-0.49	-10.18	-38.49
技术服务	4.06	-	-
其他业务	3.35	10.46	8.43
合计	42.32	46.12	37.98

最近两年及一期，发行人的综合毛利率分别为 37.98%、46.12%和 42.32%，报告期内呈上升趋势，主要系发行人租赁业务和物业服务两个业务板块毛利率增加所致。随着发行人无人机创新产业园开始投入运营，辰龙产业园对外出租面积不断增加，发行人租赁业务以自有投资性房地产出租为主，最近一年及一期，发行人自有投资性房地产租赁收入占租赁收入的比重分别为 73.80%和 65.55%，毛利率较高的自有投资性房地产租赁大幅提升了发行人租赁业务毛利率。同时，2024 年度，发行人新增对外非自持物业的管理服务导致发行人物业服务的毛利率水平大幅提升。

4、期间费用分析

最近两年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售费用	324.53	238.79	194.32
销售费用/营业收入	4.09	2.42	1.24
管理费用	2,002.42	3,008.11	3,112.51
管理费用/营业收入	25.22	30.50	19.83

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
财务费用	1,794.38	-1.64	18.60
财务费用/营业收入	22.60	-0.02	0.12
期间费用合计	4,121.33	3,245.26	3,325.43
期间费用/营业收入	51.91	32.90	21.19

最近两年及一期，发行人期间费用分别为 3,325.43 万元、3,245.26 万元和 4,121.33 万元，占营业收入的比率分别为 21.19%、32.90%和 51.91%。发行人期间费用主要由管理费用构成。

最近两年及一期，发行人销售费用分别为 194.32 万元、238.79 万元和 324.53 万元，分别占营业收入的 1.24%、2.42%和 4.09%，发行人销售费用主要由招商费、宣传费、职工薪酬以及服务费等构成。2024 年销售费用较 2023 年增加 44.47 万元，增幅为 22.88%，主要系当年业务规模扩张所致。

最近两年及一期，发行人管理费用分别为 3,112.51 万元、3,008.11 万元和 2,002.42 万元，分别占营业收入的 19.83%、30.50%和 25.22%，发行人管理费用主要由职工薪酬、折旧费、长期待摊费用、水电暖费等构成。2024 年管理费用较 2023 年减少 104.40 万元，同比下降 3.35%。

最近两年及一期，发行人财务费用分别为 18.60 万元、-1.64 万元和 1,794.38 万元，分别占营业收入的 0.12%、-0.02%和 22.60%。2024 年财务费用较 2023 年减少 20.24 万元，同比下降 108.82%，主要系发行人费用化财务利息支出规模较小，且当年存款利息支出下降所致。最近一期发行人财务费用金额较大，主要系当期利息支出金额较大所致。

5、净利润分析

最近两年及一期，发行人净利润分别为 4,822.71 万元、616.60 万元和-1,294.16 万元，呈下降趋势，主要原因包括两点：一是因为发行人园区销售和土地补偿两个毛利水平较高的业务板块最近一年及一期未产生收入，导致当年发行人营业收入和营业利润规模整体下降。发行人园区销售项目位于八达岭新能源谷一期，截至 2025 年 9 月末已售出面积占项目可售面积的 75.30%，剩余物业发行人根据园

区发展规划已转为自持并出租，不再对外销售。发行人土地补偿业务根据延庆区政府指示、或者相关协议约定，将自有土地有偿转让给其他单位使用，收取土地补偿费用。最近一年及一期，政府未对发行人相关土地进行转让安排，故未产生土地补偿收入。二是因为 2024 年发行人公允价值变动收益下降所致。近两年发行人公允价值变动收益分别为 6,186.84 万元和 679.38 万元，为发行人按公允价值计量的投资性房地产增值产生。2023 年度发行人公允价值变动损益主要是由发行人持有的体育创新园、八达岭能源谷评估价值产生，主要系随着市场环境改善，延庆区对园区发展重视程度增加，加大招商引资力度，园区入驻企业增加，出租率上升；另一方面，延庆区及周边可比案例出售成交单价有所上升。2024 年度发行人公允价值变动损益主要是由发行人持有的无人机产业园评估价值上升产生。2024 年度发行人公允价值变动损益同比减少了 5,507.46 万元，减幅为 89.02%，减幅较大，主要系发行人投资性房地产 2024 年区域可比房屋、土地价格变动较小，从而对应投资性房地产评估增值较小所致。

综上，报告期内发行人净利润持续下滑受园区销售和土地补偿两个业务板块未进行展业以及投资性房地产评估价值导致公允价值变动收益下降所致，具备一定的合理性。

本期债券存续期内，发行人净利润情况将得以改善，预计不会呈持续下滑的趋势。发行人 2024 年受园区销售和土地补偿两个业务板块未产生收入导致净利润有所下降，但租赁业务、物业服务业务和其他业务三个业务板块收入均呈稳定增长趋势。2024 年，发行人无人机创新产业园开始投入运营，部署全国首个“5G-A+北斗”低空通感一体组网，在八达岭长城开通全市首条常态化无人机配送航线，当年已入驻无人机企业达到 111 家。未来随着发行人园区产业集聚初具规模、服务配套进一步完善、竞争力影响力增加，相应产业园出租率将继续上涨，进而带动配套物业服务收入相应提升。同时，随着发行人重要在建及拟建项目——低空技术智能组装及配套设施项目、低空技术智能农翼检测及配套设施项目以及红叶庄园收购项目等陆续落地，发行人租赁业务和园区销售业务收入将进一步提升，盈利能力将进一步增强。除此之外，随着中关村延庆园园区规模的扩大及政策支持力度的较大，区域经济发展潜力的不断释放，发行人持有的投资性房

地产具备一定的上升空间。

发行人对提升利润水平的改善计划包括全力推进在建及拟建项目落地、加大招商引资力度、拓宽业务板块等。

项目方面，截至报告期末，发行人主要在建及拟建项目包括低空技术智能农翼检测及配套设施项目、无人机产业园高品质园区项目、低空技术智能组装及配套设施项目以及红叶庄园收购项目等面向无人机产业企业的低空经济类项目。上述项目预计将在 2026、2027 年及 2030 年陆续完工并投入运营，项目建成后，将为延庆区低空经济产业的发展提供重要的支撑，进一步巩固周边产业集聚效益，有效扩充承载空间，从而进一步提升发行人的盈利能力及自身偿债能力。

招商引资方面，发行人实行全员招租策略，展业渠道包括延庆园组织开展的各类创新创业赛事活动、网络招商、客户转介绍等，面向现代园艺、冰雪体育、新能源和能源互联网及无人机产业四大主导产业，以及生物医药、智能制造等高精尖领域的科技型企业开展招商招租工作。随着市场环境改善，延庆区对园区发展重视程度增加，将加大招商引资力度，对部分入驻企业享受租金减免的优惠带动园区入驻企业增加，提升出租率，进而提升发行人的盈利能力。

业务板块方面，发行人计划未来新增基金业务，用于投资园区内及符合区域产业发展方向的创新创业类企业；同时，依托于宏益达公司建筑施工资质，2025 年下半年将通过与大型建筑公司合作，开展部分建筑工程施工业务，该部分预计未来能对发行人盈利能力进行良好的补充。

总体而言，发行人最近一年及一期园区销售和土地补偿两个业务板块未展业以及当年按公允价值计量的投资性房地产变动收益下降导致报告期内净利润呈下降趋势。但报告期内发行人租赁业务、物业服务业务和其他业务三个业务板块收入均呈稳定增长趋势，未来随着发行人无人机创新产业园开始投入运营、在建及拟建项目的逐步完工，发行人盈利能力具备一定的可持续性。同时，随着发行人园区产业集聚初具规模、服务配套进一步完善、竞争力影响力增加，相应产业园出租率将继续上涨，发行人持有的投资性房地产具备一定的上升空间。发行人

已针对提升净利润水平制定了较为完善的措施，本期债券存续期内，发行人净利润情况将得以改善，预计不会对本期债券的偿债能力产生重大不利影响。

6、公允价值变动收益分析

最近两年及一期，发行人公允价值变动收益分别为 6,186.84 万元、679.38 万元和 0.00 万元，主要为发行人投资性房地产增值。

发行人自 2023 年 12 月 31 日起将投资性房地产后续计量由成本模式转为公允价值模式，并聘请上海众华资产评估公司对投资性房地产的公允价值进行评估。审计机构按照上海众华资产评估公司出具的沪众评报字（2024）第 0222、沪众评报字（2024）第 0223 及沪众评报字（2024）第 0224 号评估报告确认投资性房地产账面价值及公允价值变动损益。上海众华资产评估有限公司具备证券期货相关业务评估资格证书。

（1）评估方法

评估依据包括经济行为依据、法规依据、准则依据、权属依据、取价及参考依据等。

根据不同评估对象选取合适的评估方法，具体如下：1）投资性房地产——房屋(房地合一)。由于评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场法进行评估。2）投资性房地产--土地使用权。对于商业用地，由于评估对象所在地政府已公布土地基准地价资料，且可以取得基准地价的修正体系和相关参数，故采用基准地价系数修正法进行评估。对于养殖业土地，由于能通过咨询及查阅有关资料得到求取待估宗地地价所需的征地补偿费、土地开发费等数据，有评估对象所在地现行的土地税费标准等资料，能满足成本逼近法的应用要求，故采用成本逼近法进行评估。

（2）评估参数选取

①市场法——房屋（房地合一）：市场法是将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照

该房地产的交易情况、期日、区域、个别及权益状况因素等差别，修正得出待估房地产在评估基准日地价的方法。其计算公式为：待估房地产价格=比较案例房地产价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正系数×使用年期修正系数。

②基准地价法——商业用地：基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在地已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_{ib} \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j + V_{kf}$$

式中：V=待估宗地价格；V_{ib}=与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；K_i=影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；K_j=评估基准日修正系数、土地使用年期、容积率等修正系数；V_{kf}=待估宗地土地开发程度修正值。

③成本逼近法——养殖业用地：成本逼近法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润和缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本公式为：

$$V = E_H + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

公式中：V=待估宗地价格，E_H=土地取得费，E_d=土地开发费，T=税费，R₁=利息，R₂=利润，R₃=土地增值

（3）可比房地产市场情况

1) 住宅类投资性房地产

发行人持有的住宅类投资性房地产主要位于延庆区的莲花苑小区和南菜园二区小区，建筑面积合计 454.36 m²，2023 年末评估价值 686.27 万元，评估均价为 15,104.10 元/m²，2023 年度公允价值变动损益为 22.71 万元，增值率 3.42%；2024 年末评估价值 686.76 万元，评估均价为 15,114.89 元/m²，2024 年度公允价

值变动损益为 0.49 万元，增值率 0.07%。

评估对象（住宅类投资性房地产）所在区域当时成交的相关房地产交易实例概况如下：

2023 年末住宅类投资性房地产和可比实例的基本情况一览表

实例名称	莲花苑小区 中层住宅	莲花苑小区 高层住宅	莲花苑小区 中层住宅
坐落	延庆镇益祥北街	延庆镇益祥北街	延庆镇益祥北街
交易总价（万元）	175.00	140.00	170.00
价格 内 涵	建筑面积（m ² ）	106.44	106.00
	交易单价 （元/m ² ）	16,400	16,000
	财产范围	建筑物及分摊土地 使用权	建筑物及分摊土地 使用权
案例时间	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
房产用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合	混合	混合
装修情况	中等装修	中等装修	中等装修

注：可比案例信息来源于安居客网站（<https://beijing.anjuke.com/>）。

2024 年末住宅类投资性房地产和可比实例的基本情况一览表

实例名称	莲花苑小区 低层住宅	莲花苑小区 中层住宅	莲花苑小区 中层住宅
坐落	延庆镇益祥北街	延庆镇益祥北街	延庆镇益祥北街
交易总价（万元）	125.00	120.00	118.00
价格 内 涵	建筑面积 （m ² ）	75.00	74.31
	交易单价 （元/m ² ）	16,670	15,880
	财产范围	建筑物及分摊土地使 用权	建筑物及分摊土地使 用权
案例时间	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
房产用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合	混合	混合
装修情况	中等装修	中等装修	中等装修

注：可比案例信息来源于安居客网站（<https://beijing.anjuke.com/>）、房天下网站（<https://www1.fang.com/>）。

评估对象最近两年评估均价略低于可比案例，在市场价格合理范围，发行人住宅类投资性房地产报告期内增值较小，公允价值变动具有合理性。

2) 园区办公类投资性房地产

发行人持有的园区办公类投资性房地产主要位于延庆区八达岭工业开发区长城路、延庆区康庄镇东南康西路、延庆区妫水北街 5 号院、延庆区百泉街 10 号、延庆区康庄路东南等地，建筑面积合计 123,386.02 m²，2023 年末评估价值 252,354.16 万元，评估均价为 20,450.31 元/m²，2023 年度公允价值变动损益为 70,161.14 万元，增值率 38.51%；2024 年末评估价值 257,557.86 万元，评估均价为 20,874.15 元/m²，2024 年度公允价值变动损益为 5,203.70 万元，增值率 2.06%。

评估对象（园区办公类投资性房地产）所在区域当时成交的相关房地产交易实例概况如下：

2023 年末园区办公类投资性房地产和可比实例的基本情况一览表

实例名称	云集中心	科学城
坐落	北清路与平西府西三路东南交叉口处	京加路与杨雁路交叉口
交易总价（万元）	841.80	1,727.54
价格 内涵	建筑面积（m ² ）	366.00
	交易单价（元/m ² ）	23,000
	财产范围	建筑物及分摊土地使用权
案例时间	2023 年 12 月	2023 年 12 月
房产用途	办公	办公
建筑结构	钢混	钢混
装修情况	简单装修	精装修

注：可比案例信息来源于安居客网站（<https://beijing.anjuke.com/>）。

2024 年末园区办公类投资性房地产和可比实例的基本情况一览表

实例名称特征要素	融尚未来	中关村生命科学园
----------	------	----------

实例名称特征要素		融尚未来	中关村生命科学园
坐落		岭上北街 2 号院	生命园路 20 号
交易总价（万元）		20,000.00	11,973.00
价格 内 涵	建筑面积（m ² ）	8,000.00	5,030.83
	交易单价 （元/m ² ）	25,000	23,800
	财产范围	建筑物及分摊土地使用权	建筑物及分摊土地使用权
案例时间		2024 年 12 月	2024 年 12 月
房产用途		办公	办公
建筑结构		钢混	钢混
装修情况		简单装修	简单装修

注：可比案例信息来源于房天下网站（<https://www.1fang.com/>）。

评估机构基于区域位置不同对可比案例的区域规划进行了修正，终取值的时候根据与可比性高低分别赋予不同的权重比值。发行人园区办公类投资性房地产评估价格低于可比案例，2023 年评估增值率较高，主要系随着市场环境改善，延庆区对园区发展重视程度增加，加大招商引资力度，园区入驻企业增加，出租率上升；同时，延庆区及周边可比案例成交单价明显上升；2024 年评估增值率不大。报告期内公允价值变动具有合理性。

3) 土地类投资性房地产

发行人土地类投资性房地产分别是延庆区司家营村西南煤厂土地和北京市延庆水产养殖一场土地。

①延庆区司家营村西南煤厂的出让商业用地

该宗地位于延庆区司家营村西南煤厂，土地面积为 88,851.92 m²，2023 年末评估价值 57,362.80 万元，2023 年度公允价值变动损益为 524.23 万元，增值率 0.92%；2024 年末评估价值 57,318.37 万元，2024 年度公允价值变动损益为-44.43 万元，增值率-0.08%。

该宗土地采用基准地价系数修正法评估。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）中基准地价表，该宗土地所在区域的可比土地类型楼面地价为 3,380 元/m²，平均容积率为

2.0，则地面地价为 6,760.00 元/m²，结合各因素修正最终得出该宗土地的评估价格。延庆区近 5 年没有可比土地类型用地公开交易实例，没有详细的规划条件进行开发，加之该宗土地在基准地价覆盖范围内，且北京市基准地价尚在有效期内，故该宗土地适宜采用基准地价系数修正法，通过该方法测算的单价及估值具有合理性。2024 年度减值的主要原因是评估基准日修正系数及土地剩余使用年期修正系数引起的。

②延庆水产养殖一场土地

该宗地位于延庆区延庆镇西关村，土地面积为 90,907.12 m²，2023 年末评估价值 6,936.21 万元，2023 年度公允价值变动损益为-1,110.48 万元，增值率-13.80%；2024 年末评估价值 6,918.03 万元，2024 年度公允价值变动损益为-18.18 万元，增值率-0.26%。

该宗土地采用成本逼近法评估。根据《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15 号）、《北京市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准》、《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市耕地开垦费征收管理办法>的通知》（京政办发〔2023〕3 号）、《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）及《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）等政策，得到成本逼近法中土地取得费、土地开发费、税费的取值，然后考虑利息、利润及土地增值，最后得出该宗土地的评估价格。延庆区可比用地公开交易实例较少，没有详细的规划条件进行开发，也不在基准地价覆盖范围内，故该宗土地适宜采用成本逼近法，通过该方法测算的单价及估值具有合理性。最近两年减值的主要原因是评估基准日贷款利率不一样导致利息参数不同引起的。

根据上述分析发行人投资性房地产评估合理公允，入账价值真实，公允价值变动收益合理。

（4）对未来盈利能力和偿债能力的影响

发行人投资性房地产按照公允价值入账，报告期内不同类型的投资性房地产

增值率有正有负，公允价值变动收益呈现下降趋势；本期债券存续期间如果公允价值变动收益持续变小或者由正转负，可能会对 future 盈利能力和偿债能力造成一定不利影响。

截至报告期末，发行人基于区域经济环境、位置优势和产业政策优势，积极规划建设新的产业园区，特别是无人机园区，预计未来区域产业集聚效应会不断增强，为发行人投资性房地产评估值的和公允价值变动收益的稳定增长创造了有利条件。

1) 区域经济环境良好

延庆地处北京市西北部，为北京市郊区之一。东邻北京怀柔区，南接北京昌平区，西与河北省怀来县接壤，北与河北省赤城县相邻，距北京德胜门 74 公里。根据《延庆区 2024 年国民经济与社会发展统计公报》，延庆区 2024 年 GDP 为 252.96 亿元，同比增幅为 5.2%；第二产业实现增加值 54.06 亿元，增长 6.4%。延庆区经济发展增速较快，第二产业增长迅猛。依托区域优势及北京市的支持，延庆区未来经济发展潜力较大，为发行人提供了良好的发展环境。

2) 区域政策环境优良

延庆区作为全域无人机应用场景，在发展低空经济产业方面具备特殊优势，延庆区是民用无人驾驶航空试验区，拥有 374 平方公里独立空域，是全市唯一开放低空飞行的区，具备低空经济产业发展条件、环境。为推动北京市低空经济发展，打造无人驾驶航空产业发展高地，2024 年 3 月 5 日北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会联合延庆区人民政府正式印发《关于促进中关村延庆园无人机产业创新发展行动方案（2024-2026 年）》（京科材发〔2024〕56 号），释放北京做强低空经济、加快发展新质生产力的强烈信号，中关村延庆园致力于打造成为国内领先的无人机产业创新发展高地。

延庆区 2025 年政府工作报告提到，将着力发展以低空技术为重点的特色产业，同时重点发展新能源新材料、体育科技等优势特色产业；通过设立低空技术产业基金，吸引落地上下游配套企业。

3) 产业集聚效应不断增强

中关村延庆园目前主要以无人机产业、体育产业为重点培育产业。报告期内发行人通过收购及自建方式不断新增园区出租物业，以满足产业发展需求。发行人目前建及拟建园区类项目包括低空技术智能农翼检测及配套设施项目、低空技术智能组装及配套设施项目和红叶庄园收购项目，将重点满足无人机产业发展需求。随着园区规模的不断扩张，中关村延庆园区的产业集聚效应将不断提升，使得发行人持有的园区物业价值具备了增值潜力和空间。

除发行人外，中关村发展集团负责的位于发行人园区周边位置的中关村领航科技园已启动建设；中关村领航科技园将聚焦先进无人系统与智能硬件和信息产业，建设集研发办公、小/中试、公共服务及灵活空间多种功能于一体的产业综合体。中关村领航科技园项目用地面积 1.74 公顷，总建筑面积约为 4.5 万平方米，计划总投资 3.92 亿元。园区将构建“1+2+X”的产业体系，其中“1”个特色产业即无人机产业，“2”个融合发展产业即智能硬件、信息产业，“X”为现代园艺、体育科技等产业。

随着发行人及周边园区规模的不断扩张，整个中关村延庆园区的产业承载空间将进一步扩大，产业集聚效应将不断提升，进而使得发行人持有的园区物业价值具备了持续的增值潜力和空间。

综上，发行人预计投资性房地产公允价值变动收益出现大额为负的风险可控，不会因为公允价值变动收益出现不利变动对本期债券存续期内的盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

（六）所有者权益分析

最近两年及一期末发行人所有者权益结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	48,310.60	21.82	45,060.60	20.52	40,060.60	18.22
资本公积	32,719.21	14.78	32,719.21	14.90	15,278.41	6.95
其他综合收益	37,616.98	16.99	37,616.98	17.13	37,616.98	17.11
未分配利润	102,360.93	46.24	103,701.11	47.23	103,821.13	47.22

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
归属于母公司股东权益合计	221,007.72	99.84	219,097.90	99.78	196,777.12	89.49
少数股东权益	362.93	0.16	475.73	0.22	23,105.71	10.51
所有者权益合计	221,370.65	100.00	219,573.63	100.00	219,882.83	100.00

最近两年及一期末，发行人所有者权益分别为 219,882.83 万元、219,573.63 万元和 221,007.72 万元，其主要构成为未分配利润。最近两年及一期末，发行人未分配利润占所有者权益的比重分别为 47.22%、47.23%和 46.24%。

1、实收资本

最近两年及一期末，发行人股本分别为 40,060.60 万元、45,060.60 万元和 48,310.60 万元。2024 年末，发行人实收资本较 2023 年末增加 5,000.00 万元，增幅为 12.48%，系北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会对发行人进行增资。2025 年 9 月末，发行人实收资本较 2024 年末增加 3,250.00 万元，增幅为 7.21%，系股东增资所致。

2、资本公积

最近两年及一期末，发行人资本公积分别为 15,278.41 万元、32,719.21 万元和 32,719.21 万元，均为其他资本公积。2024 年末发行人资本公积较 2023 年末增加 17,440.80 万元，增幅为 114.15%，主要系当年发行人收购子公司北京八达岭工发新能源科技企业孵化器有限公司少数股东北京工业发展投资管理有限公司 45.00%股权，公司合并增加其他资本公积。

3、其他综合收益

最近两年及一期末，发行人其他综合收益均为 37,616.98 万元，为发行人 2023 年由固定资产转入投资性房地产的无人机创新产业园公允价值与原账面价值的差额部分。发行人对无人机创新产业园采用公允价值模式计量入账，公允价值与原账面价值的差额计入其他综合收益。

4、未分配利润

最近两年及一期末，发行人未分配利润分别为 103,821.13 万元、103,701.11 万元和 102,360.93 万元，占所有者权益的比重分别为 47.22%、47.23%和 46.24%，整体变动不大。发行人未分配利润为以前年度累计的留存收益，未分配利润占比较大主要系发行人处于业务扩张期，留存较多收益用于支持业务发展，未向股东进行分配。

5、少数股东权益

最近两年及一期末，发行人少数股东权益分别为 23,105.71 万元、475.73 万元和 362.93 万元，最近一年呈大幅下降趋势。2024 年末，发行人少数股东权益较 2023 年末减少 22,629.98 万元，减幅为 97.94%，主要系发行人非全资子公司亏损额较大所致。2025 年 9 月末，发行人少数股东权益较 2024 年末减少 112.80 万元，减幅为 23.71%。

（七）营运能力分析

发行人近两年及一期营运能力指标

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率（次/年）	1.77	3.95	10.18
存货周转率（次/年）	26.70	229.25	253.76
总资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.04

注：1、应收账款周转率=营业收入/年初年末平均应收账款余额；
2、存货周转率=营业成本/年初年末平均存货余额；
3、总资产周转率=营业收入/年初年末平均总资产；
4、上述财务指标中涉及 2022 年末与 2023 年末平均值的数据均以 2023 年末数据代替。

近两年及一期末，发行人应收账款周转率为 10.18 次/年、3.95 次/年和 1.77 次/年，存货周转率为 253.76 次/年、229.25 次/年和 26.70 次/年，随着发行人报告期内营业收入和营业成本的下降，发行人应收账款周转率和存货周转率呈下降趋势。

近两年及一期末，发行人总资产周转率为 0.04、0.03 和 0.02，发行人以租为主、适度销售的经营策略，导致投资性房产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低。

（八）关联交易情况

1、关联方情况

（1）控股股东和实际控制人

截至 2025 年 9 月末，发行人控股股东及实际控制人为北京市延庆区人民政府国有资产监督管理委员会。截至 2025 年 9 月末，延庆区国资委持有发行人 100.00%的股份。具体情况参见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“三、发行人股权结构及实际控制人情况”部分相关内容。

（2）子公司

发行人的子公司情况详见“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人的重要权益投资情况”。

（3）其他关联方

发行人的联营企业情况详见“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人的重要权益投资情况”。

2、关联交易

报告期内，发行人无关联交易。

3、关联交易的定价机制、决策权限、决策程序

为规范关联交易，保证发行人与关联方之间所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，发行人根据《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等治理文件，明确了关联交易公允决策的程序要求。

发行人与关联方进行交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的

利润。公司关联交易的内部控制遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不存在损害公司和其他股东的利益的情况。发行人管理层按照有关法律、行政法规、部门规章，监督审查公司关联交易事项，明确划分公司董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。

董事会审议关联交易事项时，关联董事应回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

（九）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在对外担保情况。

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对自身财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（十一）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产金额为 189,412.41 万元，占总资产比重为 46.51%，未超过 50%；占净资产的比重为 85.56%，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	抵押人	抵押权人	抵押期限	账面价值	受限原因	目前状态
投资性房地产 (延庆县妫水北街 5 号院及百泉街 10 号房产)	北京中关村延庆园投资发展有限公司	中国银行股份有限公司北京延庆支行	2023-02-20 至 2043-02-20	111,385.25	抵押融资	正常运营，对外出租中
投资性房地产 (延庆区康庄路东南、康西路南侧土地及房产)	东晨阳光(北京)太阳能科技有限公司	中国农业发展银行北京延庆支行	2021-12-17 至 2035-11-24	67,553.48	抵押融资	正常运营，对外出租中
投资性房地产 (八达岭开发)	北京八达岭工发新能源	北京农村商业银行股份有限公司	2024-10-16 至	10,473.68	抵押融资	正常运营，对外出租

受限资产	抵押人	抵押权人	抵押期限	账面价值	受限原因	目前状态
区风谷四路 8 号院 3 号楼)	科技企业孵化器有限公司	延庆支行	2031-02-15			中
-	合计	-	-	189,412.41	-	-

发行人受限资产全部为银行借款进行的抵押担保，抵押物涉及投资性房地产。因为部分园区房产整体办理产权证，无法拆分，整体进行抵押，导致受限资产金额较大。截至目前，发行人受限投资性房地产正常运营、对外出租，受限资产所涉及的银行借款还款付息正常，未出现违约情况。受限资产预计对发行人偿债能力无重大不利影响。

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

根据远东资信评估有限公司于 2024 年 7 月 12 日出具的《北京中关村延庆园投资发展有限公司主体信用评级报告》（远东信评（2024）0181 号），对发行人信用状况进行了综合分析，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据远东资信评估有限公司于 2025 年 1 月 9 日出具的《北京中关村延庆园投资发展有限公司 2025 年度第一期定向债务融资工具信用评级报告》（远东信评（2025）0004 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据远东资信评估有限公司于 2025 年 6 月 30 日出具的《北京中关村延庆园投资发展有限公司主体信用评级报告》（远东信评（2025）0204 号），对发行人信用状况进行了综合分析，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据远东资信评估有限公司于 2025 年 11 月 25 日出具的《北京中关村延庆园投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（远东信评（2025）0498 号），对发行人信用状况进行了综合分析，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

截至本募集说明书签署日，发行人历史评级情况如下：

评级日期	评级公司	主体信用等级	评级展望
2024年7月12日	远东资信评估有限公司	AA+	稳定
2025年1月9日	远东资信评估有限公司	AA+	稳定
2025年6月30日	远东资信评估有限公司	AA+	稳定
2025年11月25日	远东资信评估有限公司	AA+	稳定

截至本募集说明书签署日，发行人主体评级不存在评级结果差异情况。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人共获得银行授信 145,917.60 万元，已使用授信额度为 52,803.10 万元，未使用授信余额为 93,114.50 万元。具体情况如下表：

截至 2025 年 9 月末发行人银行授信及使用情况

单位：万元

序号	金融机构	授信金额	已使用额度	剩余额度
1	中国银行	33,397.60	21,746.60	11,651.00
2	中国农业发展银行	4,000.00	3,412.50	587.50
3	农业银行	620.00	620.00	-
4	北京银行	1,000.00	1,000.00	-
5	兴业银行	3,000.00	3,000.00	-
6	华夏银行	5,000.00	3,224.00	1,776.00
7	中信银行	6,000.00	5,000.00	1,000.00
8	农商银行	3,000.00	2,800.00	200.00
9	民生银行	2,000.00	-	2,000.00
10	厦门国际银行	5,000.00	1,000.00	4,000.00
11	宁波银行	2,500.00	2,000.00	500.00
12	上海银行	20,000.00	5,000.00	15,000.00
13	南京银行	10,000.00	-	10,000.00
14	渤海银行	5,000.00	4,000.00	1,000.00
15	杭州银行	10,000.00	-	10,000.00
16	恒丰银行	20,000.00	-	20,000.00
17	浙商银行	10,000.00	-	10,000.00
18	光大银行	5,400.00	-	5,400.00
合计		145,917.60	52,803.10	93,114.50

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行的境内外债券情况如下：

单位：亿元、%、年

发行主体	证券名称	债券余额	票面利率	起息日	到期日	债券期限	证券类别
北京中关村延庆园投资发展有限公司	25 延园 01	4.00	2.30	2025-12-5	2030-12-5	3+2	私募债
北京中关村延庆园投资发展有限公司	25 延庆园 PPN001	2.00	2.50	2025-2-21	2030-2-21	3+2	定向债务融资工具
合计		6.00	-	-	-	-	-

2、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

3、截至本募集说明书签署日，发行人除本期债券外，已注册尚未发行债券情况如下：

单位：亿元

注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
北京中关村延庆园投资发展有限公司	定向债务融资工具	银行间交易商协会	2024-12-27	3.80	2.00	1.80
合计	-	-	-	3.80	2.00	1.80

截至本募集说明书签署日，发行人无正在申报的债券项目。除上述事项外，发行人及子公司不存在其他已注册尚未发行的债券。

第七节 增信情况

本期债券未设置增信措施。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日实施的财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知，金融商品转让（是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动），按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次

公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露的相关承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人关于信息披露制度相关承诺及安排

发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事、董事会、高级管理人员以及公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与发行人、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人的职责及其履职保障

1、计划财务部为公司信息披露事务管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、发行人已指定专人担任本期公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：罗春林

电话：010-53965521

传真：010-53965521

联系地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 A 座二层 202 室

公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更之日后两个工作日内披露变更情况及接任人员；对于未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席董事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露职责

1、公司董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时。

2、公司董事、高级管理人员和发行人其他人员，未经董事会授权，无权擅自对外披露本规定所包括的信息披露范围内的任何信息。

3、公司董事、高级管理人员、财务负责人，应当对公司非定期信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性承担主要责任；同时应对公司的定期财务报告的真实性和准确性、完整性承担主要责任。

4、公司的董事和高级管理人员或履行同等职责的人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在发行文件和定期报告中发表意见并陈述理由，公司应予以披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、定期报告的编制、审议、披露程序应遵循以下流程：

（1）高级管理人员按照本制度规定的职责及时组织相关部门编制定期报告草案，并提请董事会审议；

（2）定期报告草案应当于董事会会议召开二十日前编制完成，并提交计划财务部进行合规性审定；

（3）计划财务部对定期报告草案进行审定后，于董事会会议召开十日前提交董事审阅；

（4）董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；

（5）董事会会议审议定期报告后，计划财务部负责组织定期报告的披露工作。

2、公司重大事项临时报告、传递、审核和披露程序应遵循以下流程：

（1）公司发生制度规定的重大事项时，负有信息披露职责的人员和机构知悉制度规定的重大事项发生时，应当立即报告信息披露事务负责人，信息披露事务负责人报应当按照本制度及公司的其他有关规定立即向董事会报告；

（2）董事会在接到报告后，敦促信息披露事务负责人按照本制度组织临时报告的披露工作；

（3）前述人员和机构对所知悉的重大事项负有保密义务，不得擅自对外披露。

3、公司信息披露应当遵循以下流程：

(1) 公司公告信息应由计划财务部进行合规性审查后签发；

(2) 计划财务部审查后，以书面和电子版方式通过债券主承销商在监管机构指定的信息披露平台上予以公告；

(3) 公告信息经审核通过后，在指定的媒体公告披露。

(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和公司债券信息披露管理制度规定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本期债券无担保。本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人及其合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：按照发行人合并财务报表在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日未受限货币资金余额不低于每次应偿付金额的 30.00%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人将向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20.00%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50.00%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定

采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本节“发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未按照“发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定归集偿债资金的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券的本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款、债券置换、债券购回、到期兑付等，如有），但其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途。

3、发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或受托管理协议项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述第 1、2 项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正。

4、在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序。

5、在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性的；或有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

6、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

7、发行人违反募集说明书和受托管理协议金钱给付义务外的其他承诺事项（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。如本次债券分期发行的，则只要本次债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本次债券的所有各期

债券项下的违约事件。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

（4）支付本期债券持有人、受托管理人为救济违约责任所支付的合理费用，债券持有人追索合理费用的，应当提供费用相关发票和凭证。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人与本期债券持有人按照募集说明书及持有人会议规则约定的方式协商一致同意免除发行人违约责任的。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当提交北京仲裁委员会，根据北京仲裁委员会在申请仲裁时有有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对争议各方具有约束力。

第十二节 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人会议的权限范围

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》内容

《债券持有人会议规则》全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范北京中关村延庆园投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订债券持有人会议规则。如债券持有人会议规则约定内容与上述法律法

规及其他规范性文件的规定不一致或债券持有人会议规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。“本期债券”是指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定的程序召集、召开，对债券持有人会议规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受债券持有人会议规则相关约定，并受债券持有人会议规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者债券持有人会议规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用（包括但不限于会议费、公告费、律师费等费用）由发行人承担，或者先行由会议召集人垫付后由发行人再向垫付费用的召集人支付。债券持有人会议规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照债券持有人会议规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除债券持有人会议规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、债券持有人会议规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现债券持有人会议规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合债券持有人会议规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合债券持有人会议规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通

知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及持有人会议规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有

人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合持有人会议规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照持有人会议规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络

方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合债券持有人会议规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或债券持有人会议规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会

议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人会议规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人会议规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议

等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生债券持有人会议规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于债券持有人会议规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、债券持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改债券持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；
- h.拟要求发行人提前偿还本期债券全部未偿还本金和相应利息；

4.3.2 除债券持有人会议规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对债券持有人会议规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照债券持有人会议规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生

效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照债券持有人会议规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，或者由作出授权的债券持有人先行垫付后再由发行人支付给相关的债券持有人，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照债券持有人会议规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生债券持有人会议规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，债券持有人会议规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、债券持有人会议规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照债券持有人会议规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召

开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 债券持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据债券持有人会议规则约定程序对债券持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与债券持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以债券持有人会议规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：向北京仲裁委员会提起仲裁。

7.5 债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请申万宏源作为本次债券的受托管理人，并签订了《北京中关村延庆园投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

申万宏源证券接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任申万宏源证券，并接受受托管理人的监督。

（一）债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：申万宏源证券有限公司

联系地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 6 层

联系电话：010-88013934

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

发行人聘请申万宏源证券担任受托管理人并签订了《债券受托管理协议》，《债券受托管理协议》中，发行人为发行人，受托管理人为受托管理人。

（三）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、受托管理协议的主要内容

（一）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。专项账户由受托管理人和监管银行对专项账户进行共同监管。

发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其

他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按每季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按每季度向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按每季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

6、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、发行人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力、还本付息及债券价格的重大事项，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在一个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人名称变更，股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）发行人主体或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十四）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）发行人经营方针、经营范围、生产经营外部条件或本期债券偿债保障措施发生重大变化；

（二十九）发行人一个自然年度内新增借款余额超过上年末净资产 50%；

（三十）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件，或者本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（三十一）发行人已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；

（三十二）发行人已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上的；

（三十三）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上的；

（三十四）发行人及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

（三十五）发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

（三十六）发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的；

（三十七）发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（三十八）发生其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项，或者法律、法规和规则规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人应就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时通知受托管理人，并及时披露重大事项的

进展或者变化情况及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或者纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

8、发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第 7 条规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（五）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现重大事项传闻；

（六）其他发行人知道或者应当知道的重大事项已经发生的时点。

9、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或受托管理人认为必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

10、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

11、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

（六）配合受托管理人对发行人进行定期或不定期风险排查，并在发行人可能产生流动性问题、信用风险等情况时，配合受托管理人开展专项排查工作。

12、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和债券受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

债券受托管理协议项下的偿债保障措施为，包括但不限于：在符合法律、法规和规则的前提下，发行人：

（一）不向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（四）主要责任人不得调离。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。申请财产保全措施如需按照法院要求提供相应担保的，申请人可以选择的提供方式包括但不限于：

（一）申请人提供信用担保、物的担保或现金担保；

（二）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；

（三）专业担保公司提供信用担保。

其中，上述各项中提供信用担保的方式，包括但不限于出具独立保函。

发行人追加担保或履行其他偿债保障措施而产生的费用、受托管理人申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由发行人承担。

13、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

前款规定的后续偿债措施包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

14、发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

15、本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

16、发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

17、发行人应当对受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人

应当指定专人（即信息披露事务负责人）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

在不违反适用法律和发行人本期债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当于每个会计期间结束且发行人年度报告已经批准报出后尽快向受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；于批准报出半年度报告和/或季度报告后尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表。

发行人应当督促并保证发行人的董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信主体及发行人聘请的其他专业机构能够配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

18、发行人应当按照募集说明书约定的募集资金用途使用募集资金，发行人根据生产经营和资金使用计划需要，在本期债券存续期间，对募集资金使用计划进行调整的，发行人应当根据该调整对其偿债能力及债券持有人权益影响的程度，事先在募集资金使用制度中予以明确，并在募集说明书中进行披露。发行人调整本期债券募集资金用途应当履行以下内部决策权限、决策程序和风险控制措施：

债券存续期间，发行人调整用于偿还有息债务和补充流动资金的具体金额，累计调整金额在募集资金总额 80%以下的，应履行发行人内部程序并及时进行临时信息披露；调整金额在募集资金总额 80%以上的（含 80%），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行发行人内部程序，并召开债券持有人会议，在债券持有人会议审议通过后及时进行信息披露。

募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，发行人应将该调整提交债券持有人会议通过。

19、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理

协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

20、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市/挂牌，发行人将委托受托管理人提供终止上市/挂牌后债券的托管、登记等相关服务。

21、发行人应当根据债券受托管理协议第 4.22 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

22、发行人应当履行债券受托管理协议、债券持有人会议规则、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，以及债券持有人会议决议项下的各项职责和义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，募集资金使用完毕的除外。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机

制及偿债保障措施的有效性与实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就债券受托管理协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每半年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。受托管理人应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的

除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当按每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当按每季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和/或中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或法律、法规和规则允许的其他方式，

向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

7、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现债券受托管理协议第 7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体（如有），要求发行人或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

9、受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行还本付息、信息披露义务及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。受托管理人有权根据监管要求对发行人进行定期或不定期风险排查，并在发行人可能产生流动性问题、信用风险等情况时，开展专项排查。

11、受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和债券受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照债券受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人追加偿债保障措施或履行约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施而产生的费用、受托管理人申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由发行人承担。

12、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

受托管理人以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序而产生的费用，受托管理人代表债券持有人申请处置抵质押物而产生的费用，发行人追加或再次追加担保而产生的费用均应由发行人承担。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、本期债券出现违约情形或者风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体（如有）、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或部分债券持有人的委

托，依法申请法定机关财务财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

18、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

19、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

20、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

A、发行人偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人及其合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：在本次债券付息、兑付日前 20 个交易日货币资金不低于应偿付金额的 30%。

（2）为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人将向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况；

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归

集偿债资金的 20.00%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50.00%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

B、救济措施

（1）如发行人违反“发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 50%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1) 在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- 2) 在 30 自然日内发布公告，提高本次债券下一个计息年度的票面利率。
- 3) 在 15 自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。
- 4) 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

21、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

22、受托管理人有权依据债券受托管理协议的约定获得受托管理报酬。

受托管理人在债券受托管理协议项下收取的受托管理费报酬为本期债券发行规模*期限*0.01%/年。

发行人应在本期债券起息日一次性支付本期债券受托管理费用。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行债券受托管理协议项下受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等）；

（二）受托管理人为债券持有人利益、代表债券持有人、基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

（四）因发行人未履行债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

上述（一）至（四）项下的合理费用由发行人承担，且不包括在受托管理人应得的受托管理报酬（如有）内。上述费用在费用发生时由发行人支付，受托管理人并无义务为发行人垫付。如受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向受托管理人支付。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）受托管理人履行职责情况；

- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）发行人偿债意愿和能力分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。
- （十）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.20 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 3 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人可能因开展各类业务活动、与发行人之间存在债权债务等情形，而与受托管理人履行债券受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关利益冲突风险，受托管理人应根据法律、法规和规则的规定，建立相应信息隔离墙制度。

受托管理人采取信息隔离墙等措施，仍难以避免利益冲突的，应当对实际存在的和潜在的利益冲突进行充分披露。披露仍难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当对存在利益冲突的相关业务活动采取限制措施（包括但不限于受托管理人依法单方面解除债券受托管理协议）。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、如甲乙双方违反利益冲突防范机制，根据债券受托管理协议第十条约定承担相应违约责任。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（七）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

（八）违约责任

1、债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、债券受托管理协议的约定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件构成债券受托管理协议项下的发行人违约事件：

（一）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款、债券置换、债券购回、到期兑付等，如有），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（二）发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；

（三）发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或债券受托管理协议项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第（一）、（二）项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持

有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

（四）在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

（五）在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性的；或有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

（六）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（七）发行人违反募集说明书和债券受托管理协议金钱给付义务外的其他承诺事项（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

3、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

4、如果发生债券受托管理协议 10.2 条项下的违约事件，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，要求发行人立即提前偿还部分或全部未偿还的本期债券的本金和相应利息，并追究发行人违约责任；受托管理人也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行债券受托管理协议或本期债券项下的义务，并追究发行人违约责任。

本条项下债券持有人会议作出发行人提前偿还全部未偿还的本期债券的本金和相应利息的决议，须经有表决权的债券持有人所有未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、若因发行人违反债券受托管理协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或因发行人违反与债券受托管理协议或与本期债券发行与上市/挂牌相关的任何法律、法规和规则规定，或因受托管理人根据债券受托管理协议提供服务，从而导致受托管理人遭受任何直接或间接损失、责任和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用、仲裁费用、公证费用、他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔等），受托管理人有权依据法律、法规和规则、募集说明书以及债券受托管理协议之规定追究发行人的违约责任。

6、发行人如果注意到任何可能引起债券受托管理协议中所述的索赔的情况，应立即通知受托管理人。

7、因受托管理人故意或者重大过失产生的任何行为（包括不作为）而导致发行人的利益受到损失的，发行人有权要求受托管理人赔偿损失。

8、受托管理人无需就任何其他实体（包括但不限于主承销商）与债券受托管理协议有关的作为或不作为，对发行人承担责任。

9、受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、协会、交易所、中国证券登记结算有限责任公司、法院、仲裁机构或调解组织等，因本期债券的相关事宜拟对受托管理人或受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

10、作为本期债券的债券受托管理人，受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除债券受托管理协议中约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照债券受托管理协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。上述免责声明不影响主承销商应当承担的责任。

（九）法律适用和争议解决

1、债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对债券受托管理协议的当事人具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：北京中关村延庆园投资发展有限公司

法定代表人：赖慧武

住所：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 A 座二层 202 室

联系人：罗春林

联系电话：010-53965521

传真：010-53965521

邮政编码：102100

二、主承销商、受托管理人、簿记管理人

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：张剑

项目联系人：梅盛伦、张宜福、辛子粟

联系地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 6 层

联系电话：010-88013934

传真：010-88085373

邮政编码：100033

三、律师事务所

名称：北京市重光律师事务所

负责人：黄海

住所：北京市西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层

联系人：于鹏、覃睿

联系地址：010-83557500

联系电话：010-83557500

邮政编码：100033

四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

联系人：王祥鹤

联系地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

联系电话：010-51423818

传真：010-51423816

邮政编码：100073

五、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮编：200127

六、公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200127

七、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

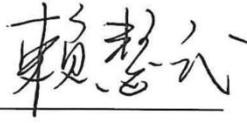
截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



赖慧武

北京中关村延庆园投资发展有限公司

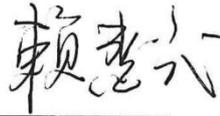


2026年3月13日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：



赖慧武

北京中关村延庆园投资发展有限公司



2026年3月13日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：



陈昕

北京中关村延庆园投资发展有限公司

2026年3月13日



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：


吕莉

北京中关村延庆园投资发展有限公司

2026年3月13日



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：


罗春林

北京中关村延庆园投资发展有限公司

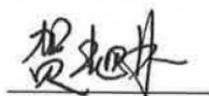
2026年3月13日



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：



贺耀林

北京中关村延庆园投资发展有限公司



2026年3月3日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员（签字）：


陈昕

北京中关村延庆园投资发展有限公司

2026年3月13日



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员（签字）：


罗春林

北京中关村延庆园投资发展有限公司

2026年3月13日



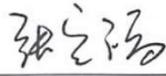
主承销商声明

本公司已对本募集说明书进行了核查，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。

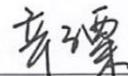
项目负责人：



梅盛伦

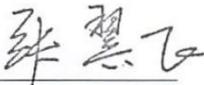


张宜福



辛子粟

法定代表人授权代表：



张翼飞



申万宏源证券有限公司

申万宏源证授〔2026〕2号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

（一）上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

申万宏源证
骑缝

(二) 本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

(三) 授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

(四) 本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

(五) 本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

授权人（签字）



被授权人（签字）：张翼飞



签署日期：2026 年 1 月 1 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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：


于鹏


覃睿

律师事务所负责人签字：

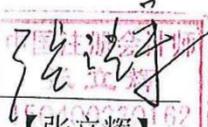

黄海



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用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。

签字注册会计师：


【张立辉】


中国注册会计师
杨晓峰
【杨晓峰】20157

审计机构负责人：


【李尊农】

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



第十六节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的审计报告和最近一期的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人关于本次公司债券挂牌转让的申请；
- （四）法律意见书；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议。

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站私募专区查阅本次债券募集说明书。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、查阅地点

（一）发行人

名称：	北京中关村延庆园投资发展有限公司
法定代表人：	赖慧武
注册地址：	北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 A 座二层 202 室
通讯地址：	北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 A 座二层 202 室
联系人：	罗春林
电话：	010-53965521
传真：	010-53965521
邮政编码：	102100

（二）主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：	申万宏源证券有限公司
法定代表人：	张剑
注册地址：	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
通讯地址：	北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 6 层
项目经办人：	梅盛伦、张宜福、辛子粟
电话：	010-88013934
传真：	010-88085373
邮编：	100033