



长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司

长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司

（住所：上海市青浦区金泽镇练西公路 2850 号 1 幢 2 层 G 区 168 室）

2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券

（用于长三角一体化示范区先行启动区）

募集说明书

注册金额	人民币 20 亿元
本期发行金额	不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

独家主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：



国泰海通证券股份有限公司  
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2026 年 4 月 3 日

## 声 明

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、高级管理人员承诺本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。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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。

投资者认购或持有本期债券视作同意本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

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。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，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

#### 1、存货占比较高的风险

发行人作为长三角一体化示范区建设中的重要主体，主要承担一体化示范区内“一厅三片”中的上海“一片”，即上海青浦西岑科创中心片区开发建设，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。近两年及一期末，发行人存货分别为 212,472.06 万元、614,066.77 万元和 1,011,543.32 万元，占当期末资产总额的比例分别为 34.44%、89.42%和 95.22%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长。发行人存货项目主要位于长三角一体化示范区，地理位置具有发展前景，但若因经济周期或市场环境原因导致存货销售及租赁周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

#### 2、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为-472,374.54 万元、-92,859.03 万元和-230,547.40 万元，报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负。发行人主要从事园区开发与经营等业务，项目开发建设尚处于初期，有较多的资金投入但尚未达到可销售状态，以及近年来发行人新开工项目较多，经营活动现金流出增加较多，导致经营活动净现金流持续为负，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

#### 3、主业处于起步阶段，收入规模较小、尚未形成稳定净利润的风险

发行人主营业务包括园区开发与经营板块。近两年及一期，发行人营业收入分别为 820.93 万元、395.76 万元和 236.36 万元，公司各类项目处于建设初期，收入主要由少量资金占用费和工程管理费构成，规模较小。净利润分别为 2.35

万元、-690.51 万元和-632.55 万元，发行人尚未形成稳定净利润，其中 2024 年度及 2025 年 1-9 月的净利润均为亏损状态。若发行人主营业务后续经营性收入不及预期，不能及时应对宏观经济、行业环境的变化，可能导致收入、利润等指标承压，对发行人偿债能力造成不利影响。

#### 4、未来资本支出较大的风险

发行人业务聚焦园区开发与经营板块，随着西岑科创中心的建设及长三角一体化示范区的开发，发行人承担了大量的园区项目建设职责。西岑科创小镇预计总投资超 400 亿元，发行人拟采用“组团滚动开发”模式进行区域整体开发，前期项目形成的回款收益用于后续持续建设。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有持续的资金需求，大规模资本支出可能会加重公司的财务负担，带来一定的资金压力。

#### 5、有息债务增长幅度较大的风险

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末发行人的有息债务合计分别为 116,498.05 万元、196,631.96 万元和 384,977.09 万元，报告期内发行人有息债务增长幅度较大。截至 2025 年 9 月末，公司的有息债务合计为 384,977.09 万元，占当期总资产的 36.24%。虽然公司报告期末资产负债率低于行业平均水平，但仍积聚了一定的刚性债务压力，若公司经营业绩不及预期，公司将面临债务压力增大的风险。

#### 6、资金受控股股东集中归集和统一管理风险

发行人资金受长三角投资集中归集、统一管理。为强化资源整合与配置能力，规范资金运作、防范资金风险、提高资金使用效率、提升财务管控水平，更好的服务长三角一体化国家战略，根据市国资委监管工作要求，发行人控股集团制定了《长三角投资（上海）有限公司资金集中管理规定》，资金池成员单位账面超过自留资金额度的资金须上存至资金池。发行人可支取资金额度等于其上存至长三角投资的资金总额，发行人可申请支取资金额度内的上存资金下拨，按照自身的偿债需求自由支配相关资金。发行人目前对自有资金具备一定的自由支配能力，但如果发行人与控股股东关于资金归集的约定发生变更，可能对发行人自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成一定影响。

## 7、园区开发经营模式风险

发行人对园区进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供物业及配套服务，采取租售并举的经营策略。可供出租物业具有投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，从而对公司的筹资能力提出了较高的要求，如公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司园区的持续性开发带来相关经营风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）本期债券增信措施

本期债券不设定增信措施。

### （二）《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》

债券持有人会议决议对本期债券全体持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃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，下同）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的的规定。

### （三）本期债券信用评级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券未进行债项信用评级。

### （四）质押式回购安排

本期债券暂不满足质押式回购条件。

### **（五）投资者适当性管理**

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购，本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

## 目录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目 录.....	6
释 义.....	8
第一节 风险提示及说明.....	10
一、发行人相关的风险.....	10
二、本期债券的投资风险.....	14
第二节 发行条款.....	16
一、本期债券的基本发行条款.....	16
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	17
第三节 募集资金运用.....	19
一、本期债券的募集资金规模.....	19
二、本期债券募集资金使用计划.....	19
三、募集资金的现金管理.....	23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	24
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	26
八、前次公司债券募集资金的使用情况.....	26
第四节 发行人基本情况.....	27
一、发行人基本情况.....	27
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	27
三、发行人的股权结构.....	29
四、发行人的重要权益投资情况.....	31
五、发行人的治理结构等情况.....	32
六、发行人的董事、高级管理人员情况.....	39
七、发行人主营业务情况.....	40
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况.....	46
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	54
第五节 发行人主要财务情况.....	55
一、发行人财务报告总体情况.....	55
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	57
三、发行人财务状况分析.....	64
第六节 发行人信用状况.....	83
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	83
二、发行人其他信用情况.....	83
第七节 增信情况.....	85

第八节 税项.....	86
一、增值税.....	86
二、所得税.....	86
三、印花税.....	86
四、税项抵销.....	87
第九节 信息披露安排.....	88
一、信息披露事务管理制度.....	88
二、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	89
三、本期债券存续期内重大事项披露.....	89
四、本期债券还本付息信息披露.....	89
第十节 投资者保护机制.....	90
一、资信维持承诺.....	90
二、救济措施.....	90
三、偿债保障措施.....	90
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	92
一、违约情形及认定.....	92
二、违约责任及免除.....	92
三、纠纷解决机制.....	92
第十二节 持有人会议规则.....	94
一、债券持有人行使权利的形式.....	94
二、债券持有人会议规则主要条款.....	94
第十三节 受托管理人.....	110
一、债券受托管理人情况.....	110
二、债券受托管理协议主要内容.....	110
第十四节 发行有关机构.....	138
一、发行人.....	138
二、承销机构、簿记管理人、受托管理人.....	138
三、律师事务所.....	138
四、会计师事务所.....	139
五、公司债券登记、托管、结算机构.....	139
六、公司债券申请挂牌的证券交易场所.....	139
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.....	140
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	141
第十六节 备查文件.....	150
一、备查文件.....	150
二、备查文件查阅地点及查阅网站.....	150

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

西岑公司/本公司/公司/发行人	指	长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司
长三角投资/控股股东	指	长三角投资（上海）有限公司
青浦新城	指	上海青浦新城发展（集团）有限公司
青浦科创	指	上海青浦国科创智经济发展（集团）有限公司
上海市国资委/实际控制人	指	上海市国有资产监督管理委员会
青浦区国资委	指	上海市青浦区国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
审计委员会	指	本公司董事会审计委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
独家主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
发行人会计师	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
资金监管账户	指	发行人开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划付与本息偿还的银行账户
本次债券/本次公司债券	指	注册规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券/本期公司债券	指	本次债券项下发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（用于长三角一体化示范区先行启动区）
公司章程	指	《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司章程》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《募集说明书》	指	《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（用于长三角一体化示范区先行启动区）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 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》
《债券持有人会议规则》	指	《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
近两年及一期/报告期	指	2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月
近两年及一期末/报告期末	指	2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末

西岑智心	指	上海西岑科创智心经济发展有限公司
西岑智合	指	上海西岑科创智合经济发展有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	除法定节假日或休息日的每周周一到周五
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、存货占比较高的风险

发行人作为长三角一体化示范区建设中的重要主体，主要承担一体化示范区内“一厅三片”中的上海“一片”，即上海青浦西岑科创中心片区开发建设，项目建设规模大、周期长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。近两年及一期末，发行人存货分别为 212,472.06 万元、614,066.77 万元和 1,011,543.32 万元，占当期末资产总额的比例分别为 34.44%、89.42%和 95.22%，存货占比较高。未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额预计将有所增长。发行人存货项目主要位于长三角一体化示范区，地理位置具有发展前景，但若因经济周期或市场环境原因导致存货销售及租赁周转较慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

##### 2、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为-472,374.54 万元、-92,859.03 万元和-230,547.40 万元，报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负。发行人主要从事园区开发与经营等业务，项目开发建设尚处于初期，有较多的资金投入但尚未达到可销售状态，以及近年来发行人新开工项目较多，经营活动现金流出增加较多，导致经营活动净现金流持续为负，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

##### 3、主业处于起步阶段，收入规模较小、尚未形成稳定净利润的风险

发行人主营业务包括园区开发与经营板块。近两年及一期，发行人营业收入分别为 820.93 万元、395.76 万元和 236.36 万元，公司各类项目处于建设初期，

收入主要由少量资金占用费和工程管理费构成，规模较小。净利润分别为 2.35 万元、-690.51 万元和-632.55 万元，发行人尚未形成稳定净利润，其中 2024 年度及 2025 年 1-9 月的净利润均为亏损状态。若发行人主营业务后续经营性收入不及预期，不能及时应对宏观经济、行业环境的变化，可能导致收入、利润等指标承压，对发行人偿债能力造成不利影响。

#### 4、未来资本支出较大的风险

发行人业务聚焦园区开发与经营板块，随着西岑科创中心的建设及长三角一体化示范区的开发，发行人承担了大量的园区项目建设职责。西岑科创小镇预计总投资超 400 亿元，发行人拟采用“组团滚动开发”模式进行区域整体开发，前期项目形成的回款收益用于后续持续建设。发行人在建项目后续投资规模较大，未来仍有持续的资金需求，大规模资本支出可能会加重公司的财务负担，带来一定的资金压力。

#### 5、有息债务增长幅度较大的风险

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末发行人的有息债务合计分别为 116,498.05 万元、196,631.96 万元和 384,977.09 万元，报告期内发行人有息债务增长幅度较大。截至 2025 年 9 月末，公司的有息债务合计为 384,977.09 万元，占当期总资产的 36.24%。虽然公司报告期末资产负债率低于行业平均水平，但仍积聚了一定的刚性债务压力，若公司经营业绩不及预期，公司将面临债务压力增大的风险。

#### 6、资金受控股股东集中归集和统一管理风险

发行人资金受长三角投资集中归集、统一管理。为强化资源整合与配置能力，规范资金运作、防范资金风险、提高资金使用效率、提升财务管控水平，更好的服务长三角一体化国家战略，根据市国资委监管工作要求，发行人控股集团制定了《长三角投资（上海）有限公司资金集中管理规定》，资金池成员单位账面超过自留资金额度的资金须上存至资金池。发行人可支取资金额度等于其上存至长三角投资的资金总额，发行人可申请支取资金额度内的上存资金下拨，按照自身的偿债需求自由支配相关资金。发行人目前对自有资金具备一定的自由支配能力，但如果发行人与控股股东关于资金归集的约定发生变更，

可能对发行人自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成一定影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

发行人的园区综合开发和经营管理业务与宏观经济环境，特别是工业、生产性服务业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响。如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人所经营园区物业的出租率、租金水平和售价产生负面影响。

### 2、园区开发经营模式风险

发行人对园区进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供物业及配套服务，采取租售并举的经营策略。可供出租物业具有投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，从而对公司的筹资能力提出了较高的要求，如公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司园区的持续性开发带来相关经营风险。

### 3、市场竞争风险

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，公司所处长三角一体化发展示范区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。发行人作为园区开发主体，物业租赁业务是公司主要服务内容之一。由于现金回笼能力较易受经济波动、商务成本上升、区域竞争力下降及物业租赁市场调整等因素影响，如果不能有效确立和巩固自身优势，发行人的经营及收益可能受到不利影响。

### 4、项目建设风险

园区开发项目一般需要多年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，或者给项目施工进度带来不可预测的影响，从而影响项目建设进度及发行人盈利水平。

## 5、区域经济风险

作为长江三角洲及沿江地区的投资与投资服务和园区开发经营主体，长江三角洲地区及沿江地区的经济发展水平及未来发展趋势对公司经营项目的经济效益影响较大。如果长江三角洲地区及沿江地区经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑，公司盈利能力可能受到影响。

## 6、安全生产风险

安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素。发行人的在建项目较多，安全管理难度较大，一旦发生安全事故，将对发行人的正常经营带来不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、子公司管理风险

发行人作为控股型公司，项目开展一部分通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致业务未能顺利开展，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

#### 2、投融资管理风险

发行人所承担的部分园区开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，发行人未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模将随之上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

#### 3、关联交易风险

发行人近年新设数个下属子公司，但实际关联交易较少。发行人一贯按照严格的内控制度管理和规范各项关联交易，执行公允的市场价格。尽管公司已采取多项措施以规范关联交易，但如出现关联交易定价不公允等情形，则可能会对公司的生产经营产生一定影响。

### （四）政策风险

#### 1、宏观调控政策风险

发行人从事的园区开发和经营业务与宏观经济具有较强的相关性，易受国家宏观政策、经济环境的影响，经济环境里任何一种不利条件都可能使业务经营受到制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化，都会带来全面或局部的风险。如果宏观调控政策对土地供给带来不利影响，则会对发行人的盈利能力产生一定影响。

## 2、房地产政策风险

当前国内房地产调控政策的持续使房地产行业仍存在较多不确定性。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司园区产业载体的开发与销售等业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

## 3、土地政策变化的风险

国家的土地政策变化对发行人的园区开发业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。虽然公司主要业务位于长三角一体化发展示范区，享有土地资源利用和产业项目用地的优惠政策，但土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在的风险。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌

转让。由于具体挂牌转让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，公司无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，且具体挂牌转让进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时挂牌转让流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌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。

### （三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好，本期债券的本息偿付具备较强的保障。本期债券期限较长，在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本期债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

### （四）其他投资风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## 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：**长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司。

（二）**债券全称：**长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（用于长三角一体化示范区先行启动区）。

（三）**注册文件：**发行人于 2026 年 3 月 25 日获上海证券交易所出具的《关于对长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕1013 号），注册规模为人民币 20 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），不设置超额配售。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日期为 2026 年 4 月 15 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 4 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责

任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（十七）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（十八）本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2031 年 4 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

**（十九）兑付金额：**本期债券于兑付日向投资者支付票面总额的本金。

**（二十）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的普通债务。

**（二十一）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十二）信用评级机构及信用评级结果：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券未进行债项信用评级。

**（二十三）募集资金用途：**本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 18 亿元用于项目投资建设及运营，2 亿元用于补充流动资金等用途。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**（二十四）质押式回购安排：**本期债券暂不满足质押式回购条件。

**（二十五）税务提示：**根据国家有关税收法律、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承担。

## 二、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

发行公告日：2026年4月10日。

簿记建档日：2026年4月13日。

发行首日：2026年4月14日。

发行期限：2026年4月14日至2026年4月15日。

## （二）登记结算安排

本期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

挂牌转让流通场所：上海证券交易所。

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。

本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的转让。

## （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东会决议同意，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函〔2026〕1013号），本次债券的申请规模为不超过人民币20亿元（含20亿元）。

本期债券发行金额为不超过20亿元（含20亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过18亿元用于项目投资建设及运营，2亿元用于补充流动资金等用途。

#### （一）项目投资建设及运营

2018年，总书记在首届中国国际进口博览会上宣布，支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略。2019年，总书记主持召开中央政治局会议，审议了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》；国务院正式批复国家发改委报送的《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》。2023年，跨行政区国土空间规划的《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划(2021—2035年)》获国务院批准。2024年，示范区1号文件《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划（2024-2026年）》，为长三角一体化示范区近期重大建设项目明确了路线图、任务书和时间表。2025年，《关于推动长三角生态绿色一体化发展示范区跨省域高新技术产业开发区高质量发展的若干举措（试行）》正式发布，承担起“一芯引领”关键角色的西岑科创中心被明确为高新区创新策源之“芯”，将打造具备强大辐射力的长三角创新极核。

本期债券募集资金不超过 18 亿元（含 18 亿元）用于长三角生态绿色一体化发展示范区西岑科创小镇的投资建设及运营。其中不超过 15 亿元用于偿还项目建设的银行借款，其余资金直接用于西岑科创小镇的投资建设。

**表：募集资金拟偿还项目建设借款明细**

单位：亿元

贷款银行	债务人	借款起始日期	预计还款日期	借款类型	借款金额	拟使用募集资金
银团贷款	发行人本部	2023-09-22	2026-04-30	项目贷款	14.09	不超过 15.00
银团贷款	西岑智心	2025-01-22	2026-04-30	项目借款	5.75	
<b>合计</b>					<b>19.84</b>	

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尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还项目建设借款的具体事宜，偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。

上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

### 1、募投项目背景

发行人作为长三角一体化示范区建设中重要主体，主要承担长三角一体化示范区内“一厅三片”中的上海“一片”，即上海青浦西岑科创中心片区开发建设，建设内容包括安置房、研发中心和商业设施配套等。

西岑科创中心项目是国家发展和改革委员会发布的《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》及《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划（2024-2026 年）》中的先行建设项目，是长三角生态绿色一体化发展示范区先行启动区“一厅三片”集中示范项目之一，是上海落实长三角一体化国家战略和建设全球科创中心的关键载体，是长三角创新枢纽的关键节点，是示范区跨省域高新区创新策源之“芯”。

上海市作为中国最大的经济科技中心城市、全球科创中心，推动中国高科技企业的崛起，给予华为全面的支持，向华为提供 2400 亩土地，打造华为全球最大研发中心，助力解决我国芯片制造产业“卡脖子”攻坚问题。

项目规划分为东西两个片区：东片区为华为练秋湖研发中心，由华为自行投资建设，2024 年 10 月正式建成投用。西片区为西岑科创园区，为发行人重点开发范围。西岑科创小镇将对接华为青浦项目产业链创新链企业集群发展需求，依托华为研发中心，重点引进自主可控芯片、新一代通信技术、智能终端、低空智联等未来数字产业、低空经济、绿色低碳等领域的科技企业、研发总部、新型研发机构、区域总部等，打造科技创新和产业创新深度融合的标杆科创产业社区。集聚成长型科创社群、生产服务和配套设施，形成复合型产业社区。项目承接《长三角生态绿色一体化发展示范区先行启动区国土空间总体规划（2021-2035 年）》目标要求，打造成为长三角最具活力的世界级水岸科创小镇和示范区生态绿色样板。

## 2、项目区位情况

西岑科创中心位于长三角一体化示范区先行启动区的青浦区金泽镇，北靠 G50 沪渝高速，东至规划六路，西至规划二路，南临北横港，紧邻上海轨交 17 号线与上海铁路示范区线西岑站点，占地 4.09 平方公里。其中西岑科创小镇项目北至岑卜路，东至石塘港，西至城市开发边界，南至港悦路，已供地的除外，占地面积约 2.26 平方公里。

## 3、项目建设计划

西岑科创小镇开发项目正处于分批次启动、稳健开发阶段：已于 2023 年动工葑漾里安置房项目，2025 年起陆续竣工交付，计划 2026 年安置房项目交付完毕。已于 2024 年启动金泽镇西岑社区“城中村”改造项目（“组团一”项目），目前仍然处于前期一级开发阶段，预计 2026 年开始部分地块二级开发建设。2025 年起陆续启动组团二项目，分阶段开发，预计 2026 年底首发商办地块竣工。

## 4、项目审批、核准和备案情况及资本金、外部融资到位情况

西岑科创小镇为板块综合性开发项目，预计总投资超 400 亿元，发行人拟采用“组团滚动开发”模式进行区域整体开发，前期项目形成的回款收益用于后续持续建设。当前先行启动动迁安置房、城中村改造、组团二地块三个子项目：

葑漾里动迁安置房项目四证齐全已开工建设，20%资本金已到位，外部融资全部为银团贷款，已全部完成签约，并根据项目进度逐步提款；

组团一城中村改造项目，动拆迁开展中，20%资本金已到位，外部融资主要为银团贷款，银团已全部完成签约，并根据项目进度逐步提款；

组团二（一期）项目，25%资本金已到位，外部融资全部为银团贷款，已全部完成签约，并根据项目进度逐步提款。

### 5、项目批复情况

截至募集说明书签署日，西岑科创小镇取得的批复文件如下：

单位：亿元

项目名称	项目已经取得有关部门审批核准内容	核准部门（备案机关）	核准文号	核准（备案）时间	项目预计总投资额	募集资金拟投资额
西岑科创小镇	上海市青浦区金泽镇西岑单元（JZ03）控制性详细规划（修编）	上海市人民政府	沪府规划（2022）227号	2022/9/6	400	不超过3亿元用于项目建设
	关于认定青浦区金泽镇西岑社区地块为“城中村”改造项目的复函	上海市住房和城乡建设管理委员会	沪建房管（2022）588号	2022/11/3		
	关于金泽镇西岑社区 25-02、25-05 地块动迁安置房项目核准的批复	上海市青浦区发展和改革委员会	青发改投（2022）523号	2022/12/14		
	关于同意金泽镇西岑社区“城中村”改造项目实施方案的批复	上海市青浦区人民政府	-	2023/12/11		
	关于青浦区金泽镇西岑社区城中村改造项目实施方案备案的复函	上海市住房和城乡建设管理委员会	沪建房管（2024）7号	2024/1/8		
	上海市企业投资项目备案证明-组团二（一期）项目	上海市青浦区发展和改革委员会		2024/3/18		

除上述批复文件外，西岑科创小镇根据项目进展不同阶段部分取得相应的土地使用权证、建设用地批准文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、节能审查批复，已进行建设项目环境影响登记等。

西岑科创小镇，除项目资本金和本期债券募集资金外，剩余投资资金一方面来自前期项目形成的回款收益，另一方面来自多元化渠道获取的权益融资及间接融资。

## 6、募投项目收益情况

募投项目已经产生的收益和预计未来的收益情况具体详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况/三、发行人财务状况分析/（一）资产结构分析/3、存货”。

## 7、是否符合地方政府债务管理的相关规定

经自查，西岑科创小镇项目的建设符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

### （二）补充流动资金

发行人拟将 2 亿元用于补充发行人本部及子公司支付各类税费、支付工程款、支付员工薪酬、偿还有息债务利息等日常生产经营所需流动资金，且募集资金不用于购置土地，不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

## 三、募集资金的现金管理

在项目资金支付日或有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司相关管理制度，将闲置的募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司内部相应授权和决策机制批准，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：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，调整金额在 10,000 万元以下的，应经内部有权机构决议并及时进行临时信息披露。调整金额高于 10,000 万元的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经内部有权机构决议，且经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

#### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人将按照有关法律、行政法规和规范性文件的规定及债券批复文件中明确的用途使用债券募集资金。

本期债券《资金账户监管协议》主要内容如下：发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、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，并依据《债券受托管理协议》履行信息披露义务。监管银行应依据协议的约定监管专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金。受托管理人应对专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

发行人资金受长三角投资集中归集、统一管理。为强化资源整合与配置能力，规范资金运作、防范资金风险、提高资金使用效率、提升财务管控水平，更好的服务长三角一体化国家战略，根据市国资委监管工作要求，发行人控股集团制定了《长三角投资（上海）有限公司资金集中管理规定》。资金池成员单位账面超过自留资金额度的资金须上存至资金池。发行人可支取资金额度等

于其上存至长三角投资的资金总额，发行人可申请支取资金额度内的上存资金下拨，按照自身的偿债需求自由支配相关资金，不会对自身的偿债付息造成影响。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

以 2025 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金 15 亿元用于偿还项目建设借款、3 亿元直接用于项目投资建设及运营、2 亿元用于补充流动资金，发行人合并财务报表的资产负债率将由发行前的 50.92% 增至发行后的 53.13%；合并财务报表的流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.59% 增至发行后的 26.18%。发行人短期债务融资比例有所降低，提升发行人债务结构稳健性。

### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2025 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金 15 亿元用于偿还项目建设借款、3 亿元直接用于项目投资建设及运营、2 亿元用于补充流动资金，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 6.85 增加至发行后的 6.98，速动比率将由发行前的 0.31 增加至发行后的 0.44。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末 (发行前)	2025 年 9 月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	1,060,269.93	1,080,269.93	20,000.00
非流动资产合计	2,097.96	32,097.96	30,000.00
资产总计	1,062,367.89	1,112,367.89	50,000.00
流动负债合计	154,693.33	154,693.33	-

项目	2025年9月末 (发行前)	2025年9月末 (发行后)	模拟变动数
非流动负债合计	386,299.24	436,299.24	50,000.00
负债总计	540,992.58	590,992.58	50,000.00
所有者权益合计	521,375.31	521,375.31	-
资产负债率	50.92	53.13	2.21
流动比率（倍）	6.85	6.98	0.13
速动比率（倍）	0.31	0.44	0.13

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不将募集资金直接或间接转借他人使用。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或与地方政府债务相关的公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人承诺本期债券募集资金不用于住宅地产项目。

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。

## 八、前次公司债券募集资金的使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人尚未发行过公司债券。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司
法定代表人	桂恩亮
注册资本	557,666.67万元
实缴资本	512,666.67万元
设立（工商注册）日期	2021年6月9日
统一社会信用代码	91310118MA1JPBH78X
住所（注册地）	上海市青浦区金泽镇练西公路2850号1幢2层G区168室
邮政编码	201722
所属行业	商务服务业
经营范围	一般项目：园区管理服务；工程管理服务；住房租赁；物业管理；酒店管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；商务代理代办服务；会议及展览服务；企业管理咨询；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：房地产开发经营；建设工程监理；建设工程施工。（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）
电话及传真号码	021-67000600、021-62801716
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	卢薪，董事、总经理，021-67000710

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司由长三角投资（上海）有限公司和上海青浦新城发展（集团）有限公司共同出资设立，于2021年6月9日成立，成立时注册资本100,000.00万元，实缴资本为100,000.00万元。

表：发行人设立时资本金构成

单位：万元、%

股东名称	实缴出资额	持股比例
长三角投资（上海）有限公司	85,000.00	85.00

上海青浦新城发展（集团）有限公司	15,000.00	15.00
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人历史沿革

发行人于 2021 年 6 月 9 日由长三角投资（上海）有限公司和上海青浦新城发展（集团）有限公司共同出资设立，注册资本 100,000.00 万元，以货币资金出资人民币 100,000.00 万元。公司经营范围：一般项目：园区开发、建设、经营与管理，项目投资开发，旧区改造，城市更新，市政基础设施建设，房屋租赁，物业管理，酒店管理，仓储管理，商务服务，会务会展服务，实业投资，资产经营管理，科技企业孵化，企业管理咨询。（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）

2023 年 9 月 22 日，注册资本金由 100,000.00 万元增加至 466,666.67 万元。

2025 年 10 月 14 日，注册资本金由 466,666.67 万元增加至 557,666.67 万元，同时出资方式发生变更，长三角投资由货币资金 396,666.67 万元改为货币资金 474,016.67 万元，青浦新城由货币资金 70,000.00 万元改为 83,650.00 万元。

2025 年 10 月 14 日，发行人召开临时股东会并作出决议：同意原公司股东青浦新城将其持有的公司 15%股权转让给青浦科创。

2025 年 11 月 7 日，青浦新城与青浦科创签署《上海市产权交易合同》；11 月 20 日，产权交易机构出具此产权交易凭证。

2025 年 12 月 31 日，发行人召开临时股东会、董事会并作出决议：（1）同意修改公司章程中涉及股东名称的条款；（2）由杜伟云担任公司董事、副董事。

截至目前，上述变更正向登记机关申请变更登记。

截至本募集说明书签署之日，发行人的股权结构如下：

**表：截至本募集说明书签署之日发行人股权结构**

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
长三角投资（上海）有限公司	474,016.67	85.00
上海青浦国科创智经济发展（集团）有限公司	83,650.00	15.00
<b>合计</b>	<b>557,666.67</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书签署之日，公司持有统一社会信用代码为 91310118MA1JPBH78X 的营业执照，注册资本为人民币 557,666.67 万元，实缴

资本为 512,666.67 万元。

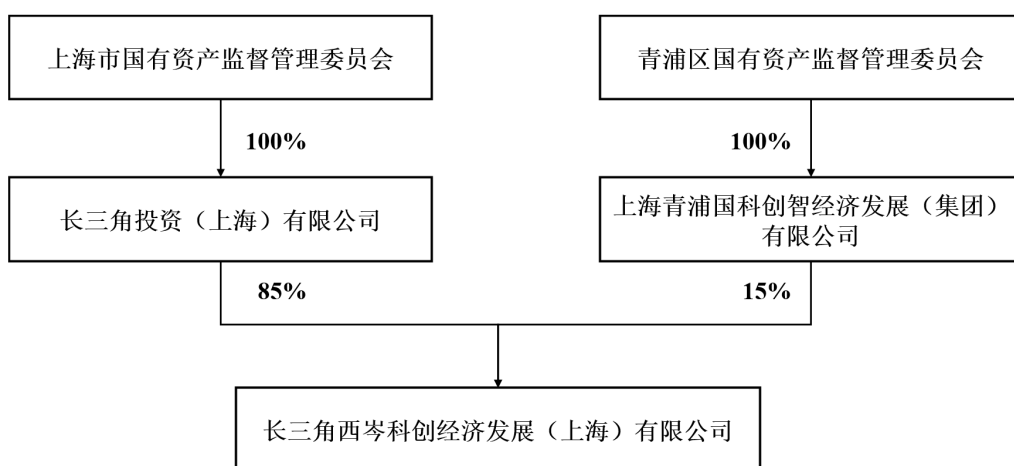
### （三）重大资产重组情况

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之日，发行人股权结构如下：



图：发行人股权结构图

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：

表：发行人股权结构

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	长三角投资（上海）有限公司	474,016.67	85.00
2	上海青浦国科智经济发展（集团）有限公司	83,650.00	15.00

发行人注册资本总额为人民币 557,666.67 万元，控股股东为长三角投资，持股比例占公司实收资本的 85.00%。实际控制人为上海市国资委。

### （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的基本情况如下：

名称：长三角投资（上海）有限公司

成立日期：2020年7月1日

注册资本：500,000万元

经营范围：一般项目：投资管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；物业管理；创业空间服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；航空国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务（出国办展须经相关部门批准）；国内货物运输代理。（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：房地产开发经营；建设工程施工。（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）

截至2024年末，长三角投资（上海）有限公司经审计的总资产为2,147,918.76万元，总负债为1,188,606.21万元，股东权益为959,312.55万元；2024年度实现营业总收入139,125.90万元，利润总额-17,057.22万元，净利润-19,118.24万元。

发行人的控股股东未发生将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。报告期内发行人控股股东未发生变更。

### （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。上海市国资委的主要职责是：贯彻落实加强党对国资国企改革工作集中统一领导的要求，保证市委、市政府重大决策在所监管企业贯彻落实并组织督促检查。积极推进所监管企业党的建设，确保所监管企业党组织按照党章等规定发挥重要作用；根据市政府授权，按照国有资产监督管理有关法律法规履行出资人职责，以管资本为主，监管国家出资企业的国有资产，加强国有资产管理的工作，促进国资国企高质量发展；负责国家出资企业的国有资产基础管理，研究起草有关国有

资产监督管理的地方性法规、规章草案，拟订有关政策，并组织实施。依法对各区国有资产监督管理工作进行指导和监督；加强对国家出资企业发展战略和规划的管理，强化所监管企业创新发展，推动所监管金融企业服务实体经济，推进全市国有经济布局和结构的战略性调整。通过加强主业管理等方式，管好所监管企业投资方向；规范国有资本运作，组织指导国有资本投资、运营公司开展国有资本运营等。

#### 四、发行人的重要权益投资情况

##### （一）主要子公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人重要的全资或控股子公司共有 2 家，基本情况如下表所示：

表：发行人重要子公司情况

单位：万元、%

##### 1、主要子公司情况

序号	公司名称	持股比例	注册地	投资额
1	上海西岑科创智心经济发展有限公司	100.00	上海	150,000.00
2	上海西岑科创智合经济发展有限公司	90.00	上海	135,000.00

发行人主要子公司情况如下：

##### （1）上海西岑科创智心经济发展有限公司

上海西岑科创智心经济发展有限公司（以下简称“西岑智心”）成立于 2024 年 1 月 12 日，注册资本 150,000.00 万元，由公司持股 100%，注册地址为上海市青浦区练西公路 2850 号 1 幢，其经营范围为：一般项目：园区管理服务；工程管理服务；住房租赁；物业管理；酒店管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；商务代理代办服务；会议及展览服务；企业管理咨询；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：房地产开发经营。（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）

截至 2024 年末，该公司总资产 32.01 亿元、净资产 14.98 亿元，主要负责办公物业、商业物业等开发建设。

## （2）上海西岑科创智合经济发展有限公司

上海西岑科创智合经济发展有限公司（以下简称“西岑智合”）成立于2023年8月3日，注册资本150,000.00万元，由公司持股90.00%，上海西岑轱创科技有限公司持股10.00%，注册地址为上海市青浦区金泽镇练西公路2850号1幢2层G区96室，其经营范围为：一般项目：园区管理服务；工程管理服务；住房租赁；物业管理；酒店管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；商务代理代办服务；会议及展览服务；企业管理咨询；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：房地产开发经营。（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）

截至2024年末，该公司总资产19.25亿元、净资产10.00亿元。主要负责城中村改造，一级二级联动开发。

### 2、持股比例大于50%但未纳入合并范围的子公司情况

截至本募集说明书签署之日，发行人没有持股比例大于50%但未纳入合并范围的子公司。

### 3、持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司情况

截至本募集说明书签署之日，发行人没有持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司。

## （二）参股公司情况

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重要参股公司。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）公司治理机制

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，公司设立股东会、董事会、董事会审计委员会和经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东会

发行人的股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (6) 对发行公司债券作出决议；
- (7) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (8) 修改公司章程；
- (9) 为超出董事会决策权限的重大对外投资（投资金额占合资公司总资产 50%以上）、重大资产处置（处置金额占合资公司总资产 30%以上）做出决议。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或盖章。

## 2、董事会

发行人设董事会，由 4 名董事组成，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事人选由股东提名并经股东会选举产生，其中由长三角投资（上海）有限公司提名董事三人，由上海青浦国科创智经济发展（集团）有限公司提名董事一人。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，董事长由长三角投资（上海）有限公司提名，董事会选举产生。董事会设副董事长一人，副董事长由上海青浦国科创智经济发展（集团）有限公司提名，董事会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 行使公司章程规定或股东会授予的其他职权；
- (12) 对不超过公司总资产 30%的资产处置、不超过公司总资产 50%的对外投资进行决策。

### 3、董事会审计委员会

董事会设审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权，公司不设监事会或监事。

董事会审计委员会行使监事会相关职权时，向股东会负责，报告有关情况。董事会审计委员会行使监事会法定职责时，工作规则应当经股东会批准。

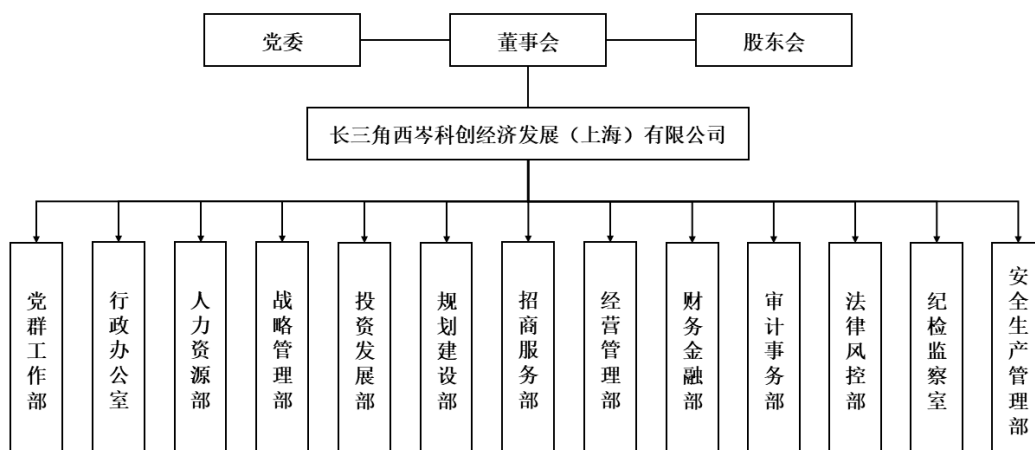
### 4、经理

公司设经理一名，由长三角投资（上海）有限公司提名，并经董事会选举产生，由董事会决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，可以连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

#### (二) 组织结构设置

截至 2025 年 9 月末，公司组织结构如下图所示：



图：发行人组织结构图

根据目前战略定位及管理需要，发行人下设 13 个部门，其主要职能分别如下：

- 1、党群工作部，主要承担公司党组织建设、党风廉政建设、干部队伍建设、精神文明建设和党办日常事务等职能。
- 2、行政办公室，主要承担公司行政和董事会日常事务、综合协调、对外联络、文秘、接待、企业文化建设等职能。
- 3、人力资源部，主要承担公司干部管理、招聘配置、教育培训、员工发展、薪酬绩效、劳动用工管理、外事管理等职能。
- 4、战略管理部，主要承担企业战略的制订、分解、落实以及运行状况的检证、监控等职能。
- 5、投资发展部，主要承担项目研究筛选、论证报批及基金、参股型产业投资项目投后管理等职能。
- 6、规划建设部，主要承担开发建设项目的前期可研、规划设计、报批报建、项目招投标、项目造价及项目建设管理等职能。
- 7、招商服务部，主要承担招商策略制定、招商渠道拓展、营销推广、品牌策划、客户资源管理等职能。
- 8、经营管理部，主要承担经营计划管理、资产盘整和优化、产权管理、资产评估、投后管理及外派董事履职等职责。

9、财务金融部，主要承担公司全面预算、融资管理、资金管理、财务报告、担保管理、会计核算、财税管理、财务信息化、会计档案等职能。

10、审计事务部，主要承担审计以及审计委员会日常事务等职责。

11、法律风控部，主要承担法务、风险、合规、违规经营追责等职责。

12、纪检监察室，主要承担监督检查、执纪问责、廉政教育等职责。

13、安全生产管理部，主要承担安全生产监督管理工作的职能，对公司其他职能部门和所属企业的安全生产管理工作进行综合协调和监督。

### （三）内部管理制度

根据《公司法》等有关法律法规的规定，发行人制定或完善了内部规章制度，以保证公司规范运作，促进公司健康发展。

#### 1、财务管理方面

为了规范发行人及其子公司的会计核算和财务管理，明确公司财务收支流程、决策程序和审批权限，完善健全集团公司内控制度，真实、完整地提供财务会计信息，保障集团公司健康、稳定、持续发展，根据《公司法》《中华人民共和国会计法》《企业会计制度》《企业会计准则》《企业会计准则》及国家有关法律、法规的规定，结合公司的实际情况和管理要求，制定《银行账户管理办法》、《资金支付管理规定》、《资金集中管理规定（试行）》、《财务报告管理办法》等制度。以期使公司的财务活动做到有章可循，职责分明。

#### 2、预算管理方面

为构建全面预算管控体系、实现国有资产保值增值、合理配置企业各类资源、提升预算目标管理水平，规范预算编制、审批、执行、分析、预警、预测行为，强化预算的科学性和严肃性，更好地服务长三角一体化国家战略，根据市国资委监管工作要求和《公司章程》有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《全面预算管理办法》，提高公司内部管理水平，加强公司管理及执行监控力度，明确预算全流程和时间节点。

#### 3、投资管理方面

为加强公司的投资管理，规范投资行为，根据《公司法》《公司章程》等规定，发行人制定了《投资管理办法》。投资管理制度体系是指公司为了防范和化解风险，保护资产的安全与完整，保证经营活动合法合规和有效开展，通

过制定和实施一系列组织机制、管理办法、操作程序与控制措施而形成的系统制度。

#### **4、对下属子公司人员的内部控制方面**

为规范对子公司的协调管理，帮助子公司建立和健全现代企业制度，指导子公司法人治理机构的规范运作，完善子公司在资产、人员和财务等方面的管理制度，根据《公司法》等有关法律、法规，以及发行人公司章程和规章制度的规定，结合发行人的实际情况，发行人制定了《下属企业领导人员履职待遇、业务支出管理办法》《下属企业主要领导人员任前经济责任告知办法》。上述制度对集团下属企业的领导人员起到了规范性作用。保证了集团领导人员依法依规行使权力，合理获取履职待遇，正确履行经济责任。除此之外，各子公司结合自身情况制定有具体人员管理制度以及各职能部门的具体管理细则。使子公司在人才管理、人才激励和人才任用方面具有较为完善的管理模式。

#### **5、关联交易管理方面**

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

#### **6、信息披露管理方面**

为建立健全发行人的信用类债券信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进依法规范运行，保护投资者的合法权益，依据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件，结合公司的实际情况，制订了《信用类债券信息披露事务管理制度》。行政办公室为公司信用类债券信息披露事务管理部门，其他职能部门根据职能配合相关工作，提供各自管辖范围内与信息披露所需的业务、征信、工商和舆情把控等相关的信息。纪检监察室监督工作推进过程。

#### **7、突发事件的应急管理方面**

为了加强公司对突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，根据《公司法》《中华人民共和国突发事件应对法》及其他相关法律、法

规和规定，结合公司实际情况，发行人制定了《突发公共事件总体应急预案》。该预案适用于公司及各级控股子公司管辖范围内的突发公共事件处置，即造成或者可能造成重大人员伤亡、财产损失、生态环境破坏和严重社会危害、危及社会公共安全的紧急事件。

#### **（四）发行人的独立性**

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

##### **1、业务独立**

发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力，公司的主营业务均独立于控制人，对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

##### **2、人员独立性**

发行人的董事、高级管理人员严格按照《公司法》和公司章程等有关规定，由股东会、董事会通过合法程序任免。

##### **3、资产独立性**

发行人资产独立完整、权属清晰，拥有独立的运营系统，与股东之间的产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未出现公司控股股东占用公司资产、资金的情况，也未向控股股东提供担保。

##### **4、机构独立性**

发行人拥有独立的决策、管理机构，公司及职能部门与控股股东及职能部门各自独立运作；控股股东及其下属机构未以任何形式影响公司经营管理的独立性。

##### **5、财务独立性**

发行人拥有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，配备了专职的会计人员，开设了独立的银行账户，单独进行纳税。能自主做出公司的财务决策，资金运用不受控股股东干预。

## （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、发行人的董事、高级管理人员情况

### （一）现任董事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、高级管理人员基本情况如下：

**表：现任公司董事及高级管理人员基本情况**

姓名	性别	出生年份	现任职务	董高任职期限	是否存在公务员兼职情况
桂恩亮	男	1971	董事长	2021年5月至今	否
杜伟云	男	1976	副董事长	2025年12月至今	否
刘骏	男	1970	董事、审计委员会主任	2021年5月至今	否
卢薪	男	1973	董事、总经理	2025年12月至今	否

### （二）董事及高级管理人员的从业简历

桂恩亮，男，汉族，1971年3月生，大学，工学学士，中共党员，现任长三角投资（上海）有限公司总裁、党委副书记，长三角一体化示范区新发展建设有限公司党委书记、董事长，长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司董事长，长三角赵巷新兴产业经济发展（上海）有限公司董事长。

杜伟云，男，汉族，1976年1月出生，本科学历，中共党员，现任上海青浦国科科创智经济发展（集团）有限公司党委书记、董事长，长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司副董事长。

刘骏，男，汉族，1970年9月生，大学，法学学士，中共党员，现任长三角投资（上海）有限公司党委委员、副总裁、总法律顾问、总审计师，南京长江发展股份有限公司董事长，长三角绿色经济发展（上海）有限公司董事、总经理，长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司董事、审计委员会主任。

卢薪，男，汉族，1973年6月生，研究生，工商管理硕士，无党派人士，现任长三角投资（上海）有限公司副总裁，长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司董事、总经理。

### （三）董事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人公司董事、相关高级管理人员均根据《公司法》及《公司章程》任命。发行人董事及高级管理人员均不存在在政府部门任职并领取兼职报酬的情况，符合中组部《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》以及《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。

#### **（四）现任董事及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，发行人现任董事及高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

#### **（五）现任董事及高级管理人员的违法违规情况**

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事及高级管理人员不存在重大违法违规行为。

综上所述，发行人董事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。报告期内，发行人董事和高级管理人员不存在重大违法违规行为。

## **七、发行人主营业务情况**

### **（一）发行人营业总体情况**

发行人的业务范围为：一般项目：园区管理服务；工程管理服务；住房租赁；物业管理；酒店管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；商务代理代办服务；会议及展览服务；企业管理咨询；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：房地产开发经营；建设工程监理；建设工程施工。（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）

发行人作为长三角一体化示范区建设中重要主体，主要承担一体化示范区内“一厅三片”中的上海“一片”，即上海青浦西岑科创中心片区开发建设。公司以服务科技创新和产业创新跨区域协同为立足点，发挥区位独特、生态绿色、服务配套等优势，加快科创中心内企业的研发创新、科技转化、功能总部、

商业配套、居住等业态的载体供给，以建设“世界级科创小镇”为目标，打造面向未来的碳中和实践区、集聚全球顶尖人才的科创高地、世界水岸小镇的江南典范。

根据上海市国资委对公司的战略定位，公司代表上海市参与长三角一体化示范区的开发和建设，承担了长三角一体化示范区发展核心项目的建设与管理。目前，公司主要从事园区开发与经营业务。

## （二）发行人近两年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

### 1、营业收入情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人近两年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	-	-	-	-	-	-
其中：园区开发与经营	-	-	-	-	-	-
其他业务收入	236.36	100.00	395.76	100.00	820.93	100.00
合计	236.36	100.00	395.76	100.00	820.93	100.00

从营业收入情况来看，发行人2023年-2024年度及2025年1-9月的营业收入分别为820.93万元、395.76万元和236.36万元。发行人主要承担长三角一体化示范区中上海片区-青浦西岑科创中心园区的经营性项目开发和配套开发任务，建设内容包括商业、办公、商住项目建设以及安置房建设，目前公司主业均处于起步建设期，主营的园区开发与经营业务尚未形成收入，仅靠少量工程管理费用和资金占有费用（计入其他业务）实现收益。2025年四季度起，随着公司经营性项目建设完成，收入水平预计将得到较大增长。

### 2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人近两年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	-	-	-	-	-	-
其中：园区开发与经营	-	-	-	-	-	-
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

近两年及一期，发行人的营业成本均为 0.00 万元，主要系收入来源为工程管理费用收入和资金占有费用收入，不存在对应的成本所致。后续随着公司经营性项目建设完成并结转营业成本，成本水平预计也将得到较大增长。

### 3、营业毛利润情况

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人近两年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	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	-	-	-	-	-	-
其中：园区开发与经营	-	-	-	-	-	-
其他业务	236.36	100.00	395.76	100.00	820.93	100.00
合计	236.36	100.00	395.76	100.00	820.93	100.00

从营业毛利润情况来看，发行人 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月的营业毛利润分别为 820.93 万元、395.76 万元和 236.36 万元。由于目前公司主业均处于起步建设期，故其他业务贡献了全部毛利。2025 年四季度起，随着公司经营性项目建设完成，园区开发与经营板块预计将开始取得收益。

### 4、营业毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
主营业务	-	-	-
其中：园区开发与经营	-	-	-
其他业务	100.00	100.00	100.00

业务板块名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
合计	100.00	100.00	100.00

从营业毛利率情况来看，发行人 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月的营业毛利率均为 100.00%，主要系其他业务中工程管理费用收入和资金占有费用收入不存在实际成本，故毛利率为 100.00%。

### （三）主要业务板块

#### 1、园区开发与经营板块

##### （1）园区开发与经营业务概况

园区开发与经营业务是指发行人对园区科研、办公商业物业及配套的租赁住宅项目的投资建设及后续经营等业务。近两年及一期园区开发与经营板块收入均为 0.00 万元，主要系西岑科创中心项目尚在建设初期，有较多的资金投入但尚未达到可销售和租赁状态，未能形成成规模的收入。发行人主要园区开发项目西岑科创中心开发建设完成后，园区开发与经营板块预计将成为发行人主要的收入来源之一。

##### （2）业务模式

发行人园区开发与经营业务的经营模式主要包括物业租赁和物业销售两类。为顺应“长三角一体化示范区”的开发建设规划，发行人采取租售平衡的经营策略。

##### 1) 物业租赁

发行人持有可经营物业主要是研发和办公物业以及配套商业、租赁住房。其中，研发和办公物业主要出租给入驻园区的自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，重点打造信息技术、人工智能、大数据、生命健康、新材料等多元化产业结构。

发行人的物业租赁业务板块经营模式主要为“常规建设”模式。“常规建设”经营模式是指长三角投资根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的物业，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后出租给客户。

发行人在建租赁物业开发建设时，成本先记在“存货”科目中；项目竣工后按照“成本法”转入“投资性房地产”科目，投资性房地产按会计准则规定

的使用年限按月摊销，转入主营业务成本。物业租赁租金直接计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。

发行人出租物业获取渠道包括直接参与土地招拍挂并自建。

## 2) 物业销售

物业销售是指发行人在自有土地上建造物业，后将物业进行出售的经营方式。发行人根据区域内不同行业特征的客户需求进行标准物业的建设，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后出售给客户。

发行人的待销售物业开发建设时，成本计入“存货-开发成本”科目中，项目竣工后成本结转至“存货-开发产品”科目，物业销售后，借记“银行存款”或“应收账款”等，贷记“主营业务收入”科目；借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发产品”科目。物业交付给买家后获得的物业销售收入全部计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。

### (3) 主要开发与经营项目

表：截至 2025 年 9 月末主要开发与经营的园区项目在建和拟建情况

单位：亿元

项目类型	项目名称	预计总投资	累计总投资	建设周期	回款金额	业务分类
在建项目	葑漾里安置房项目	27.18	19.69	2023年6月-2025年6月	14.35	动迁安置房项目
	组团二项目	103.84	36.18	一期：2024年10月-2029年12月	-	商办及商住及配套设施
	组团一城中村项目	146.53	28.04	2023年10月启动，持续开发	-	土地一级开发+商办及商住及配套设施
拟建项目	18-03 研发地块	2.30	0.25	2025年7月-2027年7月	-	研发地块
	组团三项目	83.88	17.58	首发地块 2026年12月开工，预计建设工期3年	-	商办及商住及配套设施
合计		<b>363.73</b>	<b>101.74</b>		<b>14.35</b>	

西岑科创中心是长三角一体化示范区先行启动区“一厅三片”的青浦“一片”，位于青浦区金泽镇，处于示范区沪湖区域发展轴带，东距虹桥枢纽 38 公里，西临水乡客厅 4 公里，北靠 G50 长三角数字干线、地铁 17 号线、沪苏嘉城际线，南接北横港蓝色珠链，项目内港荡相连、港林相生，水乡绿色自然资源

优越。总面积约 409 公顷，分为东、西两个片区（东片区为华为练秋湖研发中心），西片区为西岑科创园区，占地约 226 公顷，总建筑面积约 276 万平方米。

西岑科创中心是长三角创新枢纽的关键节点，是上海建设具有全球影响力的科创中心的重要承载，是上海“五大新城”之一青浦新城规划建设重点产业项目，也是青西地区建设世界著名湖区的核心功能支撑。同时，“青浦西岑科创中心”将建设开放式多样化的居住社区，充分导入人流，吸引和满足多样化产业人才的居住需要。结合国内外优秀的未来城市开发经验，打破原有功能分块布局的规划，围绕水的主题进行垂直化的布局，将研发中心、学校、商业与住宅无缝融合，形成未来新型城镇，营造世界人居环境新风范。

发行人负责建设和运营的西岑科创园区位于西岑科创小镇，规划占地面积约 2.18 平方公里。西岑科创园区将围绕华为的研发中心打造科技创新、科技转化、商业配套和居住社区等功能板块，重点引进自主可控芯片、新一代通信技术、智能终端、低空物联网等未来数字产业、低空经济、绿色低碳等领域的科技企业、研发总部、新型研发机构、区域总部等，打造科技创新和产业创新深度融合的标杆科创产业社区。复旦大学也拟在周边选址建设青浦校区，拟建设计算与智能、集成电路与微纳电子、生物技术与生物医药工程等三大创新学院，新一代通信工程等一批新工科院系，创建复旦—华为新工科融合创新中心等产教研联合研究机构。

根据《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》及《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划（2024-2026 年）》，青浦西岑科创中心将遵循“十字走廊引领、空间复合渗透、人文创新融合、立体网络支撑”的功能布局，严格控制开发强度，作为东西向创新走廊的重要项目，与其他示范区内创新园区组团形成蓝色创新珠链。以华为研发中心为核心，构建集企业办公、研发中试、技术孵化、生产服务和配套居住为一体的复合型产业社区。构建长三角最具活力的创新极核之一，为长三角科技创新共同体建设提供先行示范。

项目业态主要包含安置房、住宅、商业、办公、研发等。

安置房项目由公司本部负责，主要为满足原西岑科创中心片区拆迁户的安置需求建设，安置房建设完成后由公司负责向安置户进行安置，后续由青浦区房管局根据工程建设成本确认单位面积结算金额，并按照实际安置面积对公司

进行收入结算。

商办及商住及配套设施项目主要为组团一城中村项目、组团二和组团三项目构成，其中组团一城中村项目由子公司西岑智合负责采用一二级联动开发的形式展开，二级开发包括中高端商品房、办公物业、商业物业和商务酒店等，建成后通过出售或出租的方式实现收益。

组团二和组团三项目均为公司通过招拍挂得到土地后进行经营性项目建设，建设内容包括拍得土地区域内的园区载体建设、商品住宅、办公和商业配套等，公司通过商品住宅和办公楼等经营性项目的出租和出售平衡收益。组团二包括12块经营性地块，其中商住混合用地5块，商办混合用地5块，商业用地2块，目前组团二项目进展相对较快，办公和商业配套项目已经陆续开始建设，商品住宅项目暂未展开，截至2024年末已投入31.62亿元。组团三项目由8块经营性地块构成，包括商住混合用地4块，商办混合用地3块，商业用地1块，研发地块主要为研发中心建设，为进驻科创园区的高科技企业提供研发场所，后续同样通过出租和出售实现收益。

## 八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

### （一）发行人所在行业状况

#### 1、上海区域环境

上海市是我国重要的经济中心城市，根据2024年上海市国民经济和社会发展统计公报，2024年实现上海市生产总值（GDP）53,926.71亿元。其中，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11,637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42,189.44亿元，增长5.7%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为78.2%。

#### 2、长三角一体化示范区环境

2018年11月，国家主席习近平在首届中国国际进口博览会开幕式上宣布，“将支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略”。2019年11月，《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》公布，将示范区的战略定位明确为生态优势转化新标杆、绿色创新发展新高地、一体化制度创新试验田、人与自然和谐宜居新典范。

一体化示范区范围包括上海市青浦区、江苏省苏州市吴江区、浙江省嘉兴市嘉善县（以下简称“两区一县”），面积约 2413 平方公里；区域内金泽、朱家角、黎里、西塘、姚庄五个镇为先行启动区，总面积约 660 平方公里。推进一体化示范区建设，有利于集中彰显长三角地区践行新发展理念、推动高质量发展的政策制度与方式创新，率先实现质量变革、效率变革、动力变革，更好引领长江经济带发展；有利于率先将生态优势转化为经济社会发展优势，探索生态友好型发展模式；有利于率先探索从区域项目协同走向区域一体化制度创新，不破行政隶属、打破行政边界，实现共商、共建、共管、共享、共赢。

2023 年 2 月，国务院批复《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划（2021—2035 年）》（以下简称“规划”），为示范区规划、建设、治理提供了基本依据。这是继中共中央、国务院印发《全国国土空间规划纲要（2021—2035 年）》后，首部经国务院批准的跨行政区国土空间规划。《规划》共 8 章、65 条，包含 23 张图集、58 个近期重点项目，重点明确了耕地保护、生态环境、城乡布局、历史人文与特色风貌、公共服务与基础设施等方面的发展策略、管控底线和区域协同事项。

### 3、园区开发行业整体概况

改革开放四十多年来，我国各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。

二十多年来，我国各级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发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，随着开发区经济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。其中高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高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，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

#### 4、园区开发类企业与其他房地产企业的区别

园区开发行业面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显的不同。我们将其与其他房地产企业（指从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售）作一比较，以说明其不同性质特点。

##### （1）企业经营目标的区别

传统意义的房地产开发企业多指从事商品住宅开发及销售的企业，多以企业短期利益最大化为经营目标，仅有少数房地产企业在政府推动下从事经济适用房开发等项目，创造一定社会效益。住宅或商业房地产项目可满足部分客户的居住和投资需求，以房地产项目为单位实施开发销售，从整体上讲，对改善居民居住环境起到了一定的推动作用。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。其中研发办公物业租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等等功能。

##### （2）盈利模式的区别

房地产类企业主要以土地开发、房屋销售为主要盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及提供其他服务获得利润，即常规房

地产盈利模式。在房价暴涨的年代，房地产开发行业属暴利行业，盈利空间巨大。

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发和招商引资、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原先主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，公司来源于物业租售的收入比例将出现下降，园区开发企业开始涉足园区企业高科技投资、园区综合配套服务收益等项目，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

相比较其他房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

### **（3）目标客户的区别**

在目标客户的选择上，其他房地产类企业和园区开发类企业的区别主要体现在目标客户选择标准不同。

从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类，以开发商短期收益最

大化为经营目标。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业，判断客户的标准立足于园区产业提升和园区经营发展，而不是自身的短期收益。园区产业发展的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

#### **（4）受调控政策影响的区别**

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业。调控政策对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度小于其他房地产类企业。2025年9月22日，工业和信息化部、国家发展改革委发布《工业园区高质量发展指引》，引导工业园区特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化发展。

由于住宅市场的低迷，部分涉足此类业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，一定程度上减少了房地产调控政策对园区开发企业业绩的冲击。同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

## **（二）发行人所在行业竞争情况**

上海市拥有闵行经济技术开发区、虹桥经济技术开发区、金桥出口加工区、漕河泾新兴技术开发区、陆家嘴金融贸易区、自由贸易试验区、张江高科技园区等多个经济技术开发区、高新技术产业园区、保税区及其他工业园区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好。

而在上海周边，长三角地区还有着南京经济技术开发区、昆山经济技术开发区、苏州工业园区、杭州经济技术开发区、宁波经济技术开发区等国家级开发区。

随着经济增长由资源驱动向创新驱动转变，高科技园区已由过去优惠政策、廉价土地竞争，转向产业链、投资环境等方面竞争。

### **1、产业链竞争**

一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业集聚

与上下游配套是高新技术产业园区吸引投资的重要因素。一旦形成完整产业链，高新技术产业园区将会吸引更多具有垂直和协作业务关系的企业投资，提供配套服务。由此产生的产业集群效益将有利于推动高新技术产业园区内经济的良性循环和健康发展。

## 2、投资环境竞争

投资环境已经成为体现高科技开发园区竞争实力的重要指标。目前，投资环境决定着高新技术产业园区的吸引力和辐射力。未来，各高新技术产业园区间的竞争将更多地表现为是否具有良好产业规划、园区文化和社会氛围，以及相关金融服务、高效管理体制等软环境。

### （三）发行人行业地位

2020年7月，上海市国有资产监督管理委员会印发《本市国资国企服务长三角一体化发展行动计划》（以下简称“《行动计划》”），明确指出将坚持落实国家战略和服务区域发展相结合、坚持推进区域协同和促进创新转型相结合、坚持加快高质量发展和保护生态环境相结合、坚持发挥国资优势和合作互惠共赢相结合。

《行动计划》制定了总体目标，上海市国资国企全面实施服务长三角一体化发展“135”行动计划，三项任务包括：打造一个高能级的投资和投资服务主体，建立一个高标准的产权交易共同市场，形成一套高效率的区域发展协调机制。

其中第一项组建长三角一体化发展投资和投资服务平台，即成立发行人的控股股东——长三角投资（上海）有限公司。发行人作为一体化示范区建设中的重要主体，主要承担上海青浦西岑科创中心片区的开发建设，并在控股股东长三角投资和实际控制人上海市国资委的支持下开展园区开发及经营业务。

发行人主导建设的西岑科创小镇雄踞西岑科创中心西片核心，占地 2.18 平方公里。小镇以华为全球最大研发中心为引擎，构建集科技研发、商业服务和社区生活为一体的复合型产业创新区，打造成为世界级科创小镇典范、示范区人才价值高地和新江南绿色共享样板社区。通过头部企业的带动和支撑，西岑科创小镇将建设成为青浦区集成电路产业的核心创新高地。复旦大学同步落子青浦校区，携手发行人共建“复旦—华为新工科融合创新中心”，三大国家级

实验室、五大新工科学院直接嵌入园区，实现“实验室—产线—市场”零公里转化，奠定发行人在一体化示范区项目及园区开发行业中的重要地位。

截至 2024 年末，发行人计划总投资额近 470 亿元，当前均处于项目建设初期，未来的建设任务较重，在地区内的园区开发行业中具有极其重要的地位。

#### **（四）发行人综合竞争优势**

##### **1、政策优势**

长江三角洲区域一体化发展作为国家战略，得到了政策的大力支持，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》、《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》、《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划（2021—2035 年）》等文件陆续出台。发行人主要开发与经营的西岑科创小镇项目具备政策上的战略定位优势。

西岑科创中心位于长三角一体化示范区先行启动区的青浦区金泽镇，根据《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》及《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划（2024-2026 年）》，西岑科创中心将遵循“十字走廊引领、空间复合渗透、人文创新融合、立体网络支撑”的功能布局，严格控制开发强度，作为东西向创新走廊的重要项目，与其他示范区内创新园区组团形成蓝色创新珠链。西岑科创中心东片区是华为练秋湖研发中心，西岑科创中心西片区为发行人负责投资开发的西岑科创小镇。华为练秋湖研发中心是华为在全球最大的研发中心。西岑科创小镇（西岑科创中心西片区）向华为提供优质的配套服务以及充分承载华为上下游产业链，对接长三角创新枢纽产业链、创新链构建需求，将集聚一批标志性项目、高科技企业、平台机构，构建芯片设计、人工智能和物联网产业体系，探索前沿技术、共搭研发平台、打通创新链条，构建长三角最具活力的创新极核之一，为长三角科技创新共同体建设提供先行示范。引领长三角区域协同发展，打造面向未来的碳中和实践区、集聚全球顶尖人才的科创高地、世界水岸小镇的江南典范。

##### **2、长三角一体化发展优势**

长江三角洲区域是中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，以不到全国 4%的土地面积，创造了全国近四分之一的经济总量，在中国式现代化建设大局和全方位开放格局中具有举足轻重的战略地位。2019 年

5月，中共中央、国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》提出，加强都市圈间合作互动，高水平打造长三角世界级城市群。长三角一体化发展具有极大的区域带动和示范作用，要紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，带动整个长江经济带和华东地区发展，形成高质量发展的区域集群。

长三角具有突出的交通优势，水陆空立体交通网高度完善发达，铁路、公路、航线、机场等均为全国前列乃至世界级的水平，这为基础设施互联互通提供了非常好的条件。长三角具有突出的产业优势，在新中国成立之前，上海就具备一定的制造业基础，建国后经过改革开放，长三角地区产业获得了长足的发展，而且高新技术产业发展势头迅猛。长三角具有突出的人才优势，该地区高校众多，教育水平高，优秀人才汇集；科研机构与企业聚集多，科研高度发达。

目前，发行人业务围绕长江三角洲地区展开，代表上海参与示范区建设，共同服务长三角一体化发展，具体业务包括园区开发与经营。发行人业务方向符合长三角一体化发展的国家战略，能充分发挥长三角的区位优势。

### **3、企业资源优势**

发行人是由上海市国资委独资国企长三角投资和青浦区国资委直属企业共同成立的、聚焦一体化示范区开发建设的重要主体，是长三角一体化发展的主力军，职能定位和业务区域明确，成立以来在增资等方面能够得到股东的有力支持。

国家战略定位方面，推动长三角一体化发展和建设一体化示范区是国家发改委明确支持的重要战略，《行动计划》中明确了协同建设长三角世界级产业集群，加快建设一体化发展示范区集群。公司作为一体化发展示范区先行项目西岑科创小镇的开发主体，围绕华为研发中心打造的科技创新、科技转化、商业配套和居住社区的核心区域开展建设。

增资方面，2023 和 2025 年，公司分别收到长三角投资货币出资 31.17 亿元和 4.60 亿元，2023 年收到青浦新城货币出资亿元 5.50 亿元，公司实收资本达到 51.27 亿元。

得益于控股股东长三角投资及实控人上海市国资委的大力支持，公司整体实力持续提升。

### **4、企业运营管理优势**

在全球经济融合发展背景下，城市化与产业升级早已成为推动园区转型的两大推手，企业管理也须与园区发展相匹配。发行人已拥有一支专门从事区域规划、开发、经营管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。此外，发行人将通过持续改进，进一步增强发行人在细化管理与优化服务上的优势，对公司的健康高效发展起到积极的推动作用。

## 九、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

### （二）与发行人主体相关的其他情况

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。

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）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

本募集说明书所载近两年及一期的财务报告均按照《企业会计准则》的规定编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照《企业会计准则》编制的近两年的财务报告为基础。

发行人 2023 年度财务报告经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了上会师报字（2024）第 5391 号标准无保留意见的审计报告，2024 年度财务报告经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了上会师报字（2025）第 4976 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

如未特别说明，本节信息中引用的财务报表数据均摘自本公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月财务报告。

专业机构投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月财务报告。

#### （二）报告期内发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

##### 1、会计政策变更

###### （1）2023 年度会计政策变更情况

发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定。发行人执行此项规定对 2023 年度公司财务报表无影响。

###### （2）2024 年度会计政策变更情况

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”规定。发行人执行该项规定对 2024 年度公司财务报表无影响。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第

18号》“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“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。发行人执行该项规定对2024年度公司财务报表无影响。

**(3) 2025年1-9月会计政策变更情况**

发行人在2025年1-9月未发生会计政策变更。

**2、会计估计变更**

**(1) 2023年度会计估计变更情况**

本年度无重要会计估计变更。

**(2) 2024年度会计估计变更情况**

本年度无重要会计估计变更。

**(3) 2025年1-9月会计估计变更情况**

本期无重要会计估计变更。

**3、会计差错更正**

**(1) 2023年度会计差错变更情况**

本年度无重要会计差错更正。

**(2) 2024年度会计差错变更情况**

本年度无重要会计差错更正。

**(3) 2025年1-9月会计差错变更情况**

本期无重要会计差错更正。

**(三) 合并报表范围主要变化**

报告期内发行人合并报表范围的主要变化情况如下：

**表：发行人近两年及一期合并范围变化情况**

2023年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海西岑科创智合经济发展有限公司	园区开发	投资设立，持股比例为90.00%
2024年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海西岑科创智心经济发展有限公司	园区开发	投资设立，持股比例为100.00%
2025年1-9月新纳入合并的子公司			

无			
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2024 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2025 年 1-9 月不再纳入合并的子公司			
无			

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,142.46	6,634.18	13,577.37
交易性金融资产	-	-	10,000.00
应收账款	40.50	-	-
预付款项	196.16	690.82	148,987.20
其他应收款	29,012.37	52,998.70	225,463.23
存货	1,011,543.32	614,066.77	212,472.06
其他流动资产	15,335.12	9,811.41	3,251.16
<b>流动资产合计</b>	<b>1,060,269.93</b>	<b>684,201.89</b>	<b>613,751.03</b>
<b>非流动资产：</b>			
使用权资产	1,614.21	1,996.52	2,506.27
递延所得税资产	423.50	512.55	627.73
其他非流动资产	60.25	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,097.96</b>	<b>2,509.08</b>	<b>3,134.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,062,367.89</b>	<b>686,710.97</b>	<b>616,885.03</b>

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付账款	9,271.97	6,922.29	14,048.08
合同负债	131,690.88	-	-
应付职工薪酬	10.11	87.72	-
应交税费	41.59	99.86	51.08
其他应付款	1,051.19	4,411.92	6,451.95
一年内到期的非流动负债	775.41	634.14	546.36
其他流动负债	11,852.18	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>154,693.33</b>	<b>12,155.94</b>	<b>21,097.47</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	384,709.91	196,476.52	116,412.40
租赁负债	1,185.78	1,571.52	2,050.22
递延所得税负债	403.55	499.13	626.57
<b>非流动负债合计</b>	<b>386,299.24</b>	<b>198,547.17</b>	<b>119,089.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>540,992.58</b>	<b>210,703.11</b>	<b>140,186.66</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	512,666.67	466,666.67	466,666.67
盈余公积	3.32	3.32	3.32
未分配利润	-1,287.48	-659.06	28.54
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>511,382.51</b>	<b>466,010.93</b>	<b>466,698.53</b>
*少数股东权益	9,992.80	9,996.93	9,999.85
<b>所有者权益合计</b>	<b>521,375.31</b>	<b>476,007.86</b>	<b>476,698.37</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,062,367.89</b>	<b>686,710.97</b>	<b>616,885.03</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>236.36</b>	<b>395.76</b>	<b>820.93</b>
其中：营业收入	236.36	395.76	820.93
<b>二、营业总成本</b>	<b>875.54</b>	<b>1,119.92</b>	<b>818.83</b>
其中：营业成本	-	-	-
税金及附加	159.91	195.78	157.99

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售费用	53.28	-	-
管理费用	836.32	1,089.03	1,302.61
财务费用	-173.97	-164.89	-641.77
其中：利息费用	33.04	45.74	340.16
利息收入	207.49	211.32	982.16
加：其他收益	0.11	-	-
投资收益	-	21.38	-
<b>三、营业利润</b>	<b>-639.08</b>	<b>-702.77</b>	<b>2.10</b>
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
<b>四、利润总额</b>	<b>-639.08</b>	<b>-702.77</b>	<b>2.10</b>
减：所得税费用	-6.53	-12.26	-0.25
<b>五、净利润</b>	<b>-632.55</b>	<b>-690.51</b>	<b>2.35</b>
减：少数股东损益	-4.13	-2.91	-0.15
归属于母公司所有者的净利润	-628.42	-687.60	2.51
加：其他综合收益	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-632.55</b>	<b>-690.51</b>	<b>2.35</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-4.13	-2.91	-0.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	-628.42	-687.60	2.51

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	143,666.83	225.43	777.97
收到其他与经营活动有关的现金	76,794.76	239,292.08	284,397.12
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>220,461.59</b>	<b>239,517.51</b>	<b>285,175.08</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	393,882.95	113,910.94	200,687.70
支付给职工以及为职工支付的现金	410.72	364.64	-
支付的各项税费	219.60	180.31	114.98
支付其他与经营活动有关的现金	56,495.71	217,920.64	556,746.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>451,008.99</b>	<b>332,376.54</b>	<b>757,549.62</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-230,547.40</b>	<b>-92,859.03</b>	<b>-472,374.54</b>

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	10,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	21.38	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>10,021.38</b>	<b>-</b>
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>10,021.38</b>	<b>-10,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	46,000.00	-	376,666.67
取得借款所收到的现金	188,233.39	170,396.96	116,412.40
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>234,233.39</b>	<b>170,396.96</b>	<b>493,079.07</b>
偿还债务所支付的现金	-	90,332.84	1,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,067.27	3,760.99	415.58
支付其他与筹资活动有关的现金	-	524.14	514.68
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>6,067.27</b>	<b>94,617.97</b>	<b>1,930.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>228,166.13</b>	<b>75,778.99</b>	<b>491,148.81</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,381.27</b>	<b>-7,058.66</b>	<b>8,774.26</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6,172.56	13,231.21	4,456.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,791.29</b>	<b>6,172.56</b>	<b>13,231.21</b>

发行人近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,074.67	4,550.80	6,192.22
交易性金融资产	-	-	10,000.00
应收账款	40.50	-	-
预付账款	196.16	602.64	148,987.20
其他应收款	209,702.19	218,497.12	153,166.40
存货	369,604.83	164,371.09	117,550.00

其他流动资产	9,978.41	8,282.54	3,250.40
<b>流动资产合计</b>	<b>592,596.76</b>	<b>396,304.18</b>	<b>439,146.23</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	240,000.00	240,000.00	90,000.00
使用权资产	1,614.21	1,996.52	2,506.27
递延所得税资产	423.50	512.55	627.73
其他非流动资产	60.25	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>242,097.96</b>	<b>242,509.08</b>	<b>93,134.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>834,694.72</b>	<b>638,813.26</b>	<b>532,280.24</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付账款	4,161.76	3,207.60	14,033.68
合同负债	131,690.88	-	-
应付职工薪酬	10.11	87.72	-
应交税费	14.44	1.44	27.44
其他应付款	42,369.84	62,429.81	6,448.23
一年内到期的非流动负债	579.58	554.67	493.99
其他流动负债	11,852.18	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>190,678.80</b>	<b>66,281.24</b>	<b>21,003.35</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	130,376.04	104,255.67	41,900.19
租赁负债	1,185.78	1,571.52	2,050.22
递延所得税负债	403.55	499.13	626.57
<b>非流动负债合计</b>	<b>131,965.37</b>	<b>106,326.32</b>	<b>44,576.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>322,644.18</b>	<b>172,607.56</b>	<b>65,580.33</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	512,666.67	466,666.67	466,666.67
盈余公积	3.32	3.32	3.32
未分配利润	-619.45	-464.29	29.92
<b>所有者权益合计</b>	<b>512,050.54</b>	<b>466,205.70</b>	<b>466,699.91</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>834,694.72</b>	<b>638,813.26</b>	<b>532,280.24</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>610.64</b>	<b>295.61</b>	<b>796.57</b>
其中：营业收入	610.64	295.61	796.57
<b>二、营业总成本</b>	<b>772.43</b>	<b>823.46</b>	<b>792.94</b>
其中：营业成本	-	-	-
税金及附加	100.94	-31.50	127.86
销售费用	53.28	-	-
管理费用	694.07	899.35	1,297.18
财务费用	-75.86	-44.39	-632.10
加：其他收益	0.11	-	-
投资收益	-	21.38	-
<b>三、营业利润</b>	<b>-161.69</b>	<b>-506.47</b>	<b>3.64</b>
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
<b>四、利润总额</b>	<b>-161.69</b>	<b>-506.47</b>	<b>3.64</b>
减：所得税费用	-6.53	-12.26	-0.25
<b>五、净利润</b>	<b>-155.16</b>	<b>-494.21</b>	<b>3.89</b>

### 3、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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	143,666.83	225.43	777.97
收到其他与经营活动有关的现金	88,087.81	229,930.17	270,447.43
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>231,754.64</b>	<b>230,155.60</b>	<b>271,225.40</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	203,567.45	59,894.18	105,602.46
支付给职工以及为职工支付的现金	410.72	364.64	-
支付的各项税费	89.35	27.81	108.48
支付其他与经营活动有关的现金	99,442.80	241,457.95	470,982.72
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>303,510.31</b>	<b>301,744.59</b>	<b>576,693.66</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-71,755.67</b>	<b>-71,588.99</b>	<b>-305,468.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	10,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	21.38	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
投资活动现金流入小计	-	10,021.38	-
投资支付的现金	-	-	90,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	10,000.00
投资活动现金流出小计	-	-	100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-	10,021.38	-100,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	46,000.00	-	366,666.67
取得借款所收到的现金	26,120.37	62,355.48	41,900.19
筹资活动现金流入小计	72,120.37	62,355.48	408,566.86
偿还债务所支付的现金	-	-	1,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,730.27	1,832.99	194.81
支付其他与筹资活动有关的现金	-	524.14	514.68
筹资活动现金流出小计	1,730.27	2,357.13	1,709.49
筹资活动产生的现金流量净额	70,390.10	59,998.35	406,857.37
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	-1,365.57	-1,569.26	1,389.11
加：期初现金及现金等价物余额	4,276.80	5,846.06	4,456.95
六、期末现金及现金等价物余额	2,911.23	4,276.80	5,846.06

## （二）财务数据和财务指标情况

表：发行人报告期内主要财务指标

项目	2025年9月末/ 2025年1-9月	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度
总资产（亿元）	106.24	68.67	61.69
总负债（亿元）	54.10	21.07	14.02
全部债务（亿元）	38.55	19.71	11.70
所有者权益（亿元）	52.14	47.60	47.67
营业总收入（亿元）	0.02	0.04	0.08
利润总额（亿元）	-0.06	-0.07	0.00
净利润（亿元）	-0.06	-0.07	0.00
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.06	-0.07	0.00
归属于母公司股东的净利润（亿元）	-0.06	-0.07	0.00

项目	2025年9月末/ 2025年1-9月	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（亿元）	-0.06	-0.07	0.00
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-23.05	-9.29	-47.24
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-	1.00	-1.00
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	22.82	7.58	49.11
流动比率	6.85	56.29	29.09
速动比率	0.31	5.77	19.02
资产负债率（%）	50.92	30.68	22.72
债务资本比率（%）	42.51	29.28	19.70
营业毛利率（%）	100.00	100.00	100.00
平均总资产回报率（%）	-0.07	-0.10	0.10
加权平均净资产收益率（%）	-0.12	-0.15	0.00
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.12	-0.15	0.00
EBITDA（亿元）	-0.02	-0.01	0.04
EBITDA全部债务比（%）	-0.06	-0.07	0.33
EBITDA利息保障倍数	-0.03	-0.04	0.43
应收账款周转率	11.67	-	-
存货周转率	-	-	-
注：2025年9月末/2025年1-9月数据未经年化			

### 三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力以及盈利能力进行了如下讨论与分析。

#### （一）资产结构分析

表：近两年及一期末发行人资产构成明细情况

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	4,142.46	0.39	6,634.18	0.97	13,577.37	2.20
交易性金融资产	-	-	-	-	10,000.00	1.62
应收账款	40.50	0.00	-	-	-	-

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
预付款项	196.16	0.02	690.82	0.10	148,987.20	24.15
其他应收款	29,012.37	2.73	52,998.70	7.72	225,463.23	36.55
存货	1,011,543.32	95.22	614,066.77	89.42	212,472.06	34.44
其他流动资产	15,335.12	1.44	9,811.41	1.43	3,251.16	0.53
<b>流动资产合计</b>	<b>1,060,269.93</b>	<b>99.80</b>	<b>684,201.89</b>	<b>99.63</b>	<b>613,751.03</b>	<b>99.49</b>
使用权资产	1,614.21	0.15	1,996.52	0.29	2,506.27	0.41
递延所得税资产	423.5	0.04	512.55	0.07	627.73	0.10
其他非流动资产	60.25	0.01	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,097.96</b>	<b>0.20</b>	<b>2,509.08</b>	<b>0.37</b>	<b>3,134.01</b>	<b>0.51</b>
<b>资产合计</b>	<b>1,062,367.89</b>	<b>100.00</b>	<b>686,710.97</b>	<b>100.00</b>	<b>616,885.03</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人总资产分别为 616,885.03 万元、686,710.97 万元和 1,062,367.89 万元，资产规模随业务发展快速增加。报告期内，流动资产在资产构成中占绝对主导，占比保持在 99% 以上。

近两年及一期末，发行人流动资产分别为 613,751.03 万元、684,201.89 万元和 1,060,269.93 万元，占总资产的比例分别为 99.49%、99.63% 和 99.80%，是资产的主要构成部分，以存货、其他应收款和预付款项为主；非流动资产分别为 3,134.01 万元、2,509.08 万元和 2,097.96 万元，占总资产的比例分别为 0.51%、0.37% 和 0.20%，在总资产中占比相对较小，以使用权资产和递延所得税资产为主。具体分析如下：

### 1、货币资金

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。近两年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 13,577.37 万元、6,634.18 万元和 4,142.46 万元，占当期末资产总额的比例分别为 2.20%、0.97% 和 0.39%，比例呈下降趋势。发行人货币资金以银行存款为主，近两年及一期末，银行存款占公司货币资金的比例均在 91% 以上。

近两年及一期末，发行人货币资金构成情况如下：

表：近两年及一期末发行人货币资金结构情况

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	-	-	-	-	-	-
银行存款	3,791.29	91.52	6,172.56	93.04	13,231.21	97.45
其他货币资金	351.17	8.48	461.62	6.96	346.16	2.55
<b>合计</b>	<b>4,142.46</b>	<b>100.00</b>	<b>6,634.18</b>	<b>100.00</b>	<b>13,577.37</b>	<b>100.00</b>

截至2025年9月末公司受限货币资金余额为351.17万元，为履约保证金。

## 2、其他应收款

近两年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为225,463.23万元、52,998.70万元和29,012.37万元，占当期末资产总额的比例分别为36.55%、7.72%和2.73%，主要为与长三角投资的往来资金。

近两年及一期末，发行人其他应收款的构成如下：

表：近两年及一期末发行人其他应收款构成情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
1年以内（含1年）	29,012.37	51,798.70	225,463.23
1至2年	-	1,200.00	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
<b>合计</b>	<b>29,012.37</b>	<b>52,998.70</b>	<b>225,463.23</b>

截至2025年9月末，发行人其他应收款前五名单位主要情况如下表所示：

表：截至2025年9月末发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占总金额比例	坏账准备
长三角投资（上海）有限公司	上存资金及利息	27,595.07	1年以内	95.11%	-
上海建工七建集团有限公司	租赁押金	1,200.00	1-2年	4.14%	-
上海市青浦区房屋征收事务中心	动迁款	165.03	1年以内	0.57%	-
国网上海市电力公司	代付施工电费	52.16	1年以内	0.18%	-
上海欣成计算机科技有限公司	pos机器押金	0.10	1年以内	0.00%	-
<b>合计</b>	-	<b>29,012.37</b>	-	-	-

公司其他应收款可分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，其中，具有实际业务经营需求或项目合作开发产生的往来款项为经营性其他应收款。发行人按照所属集团公司资金归集要求，向集团公司进行日常资金归集形成的应收款项也划分为经营性往来占款。

最近一年及一期末，发行人按经营性/非经营性其他应收款分类情况如下：

**表：最近一年及一期末发行人其他应收款分类情况**

单位：万元、%

类别	2025年9月末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	29,012.37	100.00	52,998.70	100.00
非经营性其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>29,012.37</b>	<b>100.00</b>	<b>52,998.70</b>	<b>100.00</b>

### 3、存货

近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 212,472.06 万元、614,066.77 万元和 1,011,543.32 万元，占当期末资产总额的比例分别为 34.44%、89.42%和 95.22%。园区开发属典型资本密集型行业，加之项目处于起步建设阶段，公司资金转化为存货，存货占总资产比例高符合行业规律。

2024 年末发行人存货较 2023 年末增加 401,594.71 万元，增幅为 189.01%，主要系在建项目于 2023 年度集体开工、房地产开发成本增加所致。2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 397,476.55 万元，增幅为 64.73%。存货主要为发行人进行的房地产开发成本，包括商住办公和安置房项目等，2025 年 9 月末房地产开发成本占存货比例为 100.00%。

近两年及一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

**表：近两年及一期末发行人存货情况表**

单位：万元

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	1,011,543.32	100.00	614,066.77	100.00	212,472.06	100.00
<b>合计</b>	<b>1,011,543.32</b>	<b>100.00</b>	<b>614,066.77</b>	<b>100.00</b>	<b>212,472.06</b>	<b>100.00</b>

**表：截至报告期末主要开发与经营的园区项目投资情况**

单位：亿元

项目名称	存货科目余额	计划总投资	截至报告期末项目进度
葑漾里安置房项目	19.13	27.18	2025年起陆续竣工交付，计划2026年安置房项目交付完毕
组团一城中村项目	27.95	146.53	前期投入阶段
组团二项目	36.25	103.84	2025年起陆续启动组团二项目，分阶段开发，预计2026年底首发商办地块竣工
组团三项目	17.58	83.88	已拿地，开发规划中
研发18-03地块	0.25	-	
<b>合计</b>	<b>101.15</b>	<b>492.34</b>	

发行人建设中的园区物业空间增加，有利于主营业务的发展和盈利增加。西岑科创中心各核心项目竣工后有望为发行人带来持续的预期收益。各项目的回款来源安排、截至报告期末回款情况如下：

**表：截至报告期末主要开发与经营的园区项目回款情况**

单位：亿元

项目名称	项目回款来源	预计回款安排（含税）						截至报告期末回款情况
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
动迁安置房	安置房销售收入	22.32	3.00	-	-	-	-	14.35
组团二项目	科创园区开发项目、科创中心配套商业销售收入；配套运营收入；科创园区开发项目租赁收入			8.27	9.03	8.76	15.99	-
18-03研发地块	研发楼销售及出租收入				0.21	0.23	0.25	-
其他	R4租赁房收入、研发商办销售及出租收入等				1.82	1.52	3.90	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>22.32</b>	<b>3.00</b>	<b>8.27</b>	<b>11.06</b>	<b>10.51</b>	<b>20.14</b>	<b>14.35</b>

注：上述预计回款安排系发行人基于周边市场情况及项目开发进度所做的预测，未来实际项目回款跟随宏观经济情况可能有所变动；

截至报告期末，上述项目共计回款14.35亿元，主要为葑漾里安置房项目。发行人与用房单位签署《安置住房供应协议》，并与实际安置住户签署了《商品房出售合同》，明确约定了付款方式和付款期限，项目实际回款与合同约定均保持一致。

西岑科创小镇项目预计未来的收益情况如下：西岑科创小镇预计2025-2030

年实现回款约 75.30 亿元。其中，动迁安置房回款 25.32 亿；其余为组团二项目开发完成后销售/租赁回款以及其他地块销售回款。

#### 4、其他流动资产

近两年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 3,251.16 万元、9,811.41 万元和 15,335.12 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.53%、1.43% 和 1.44%，主要为待抵扣和留抵增值税。

近两年及一期末，发行人其他流动资产构成如下所示：

表：近两年末发行人其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
待抵扣和留抵增值税	15,335.12	100.00	9,811.41	100.00	3,251.16	100.00
合计	<b>15,335.12</b>	<b>100.00</b>	<b>9,811.41</b>	<b>100.00</b>	<b>3,251.16</b>	<b>100.00</b>

#### 5、使用权资产

近两年及一期末，发行人使用权资产账面净值分别为 2,506.27 万元、1,996.52 万元和 1,614.21 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.41%、0.29% 和 0.15%。发行人的使用权资产以房屋及建筑物为主。

近两年及一期末，发行人使用权资产构成情况如下：

表：近两年及一期末发行人使用权资产明细

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
账面原值合计	<b>2,548.75</b>	<b>2,548.75</b>	<b>2,548.75</b>
其中：房屋及建筑物	2,548.75	2,548.75	2,548.75
累计折旧合计	<b>934.54</b>	<b>552.23</b>	<b>42.48</b>
其中：房屋及建筑物	934.54	552.23	42.48
账面净值合计	<b>1,614.21</b>	<b>1,996.52</b>	<b>2,506.27</b>
其中：房屋及建筑物	1,614.21	1,996.52	2,506.27
减值准备合计	-	-	-
合计	<b>1,614.21</b>	<b>1,996.52</b>	<b>2,506.27</b>

## （二）负债结构分析

表：近两年及一期末发行人负债构成明细情况

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	-	-	-	-	-	-
应付账款	9,271.97	1.71	6,922.29	3.29	14,048.08	10.02
合同负债	131,690.88	24.34	-	-	-	-
应付职工薪酬	10.11	0.00	87.72	0.04	-	-
应交税费	41.59	0.01	99.86	0.05	51.08	0.04
其他应付款	1,051.19	0.19	4,411.92	2.09	6,451.95	4.60
一年内到期的非流动负债	775.41	0.14	634.14	0.30	546.36	0.39
其他流动负债	11,852.18	2.19	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>154,693.33</b>	<b>28.59</b>	<b>12,155.94</b>	<b>5.77</b>	<b>21,097.47</b>	<b>15.05</b>
长期借款	384,709.91	71.11	196,476.52	93.25	116,412.40	83.04
租赁负债	1,185.78	0.22	1,571.52	0.75	2,050.22	1.46
递延所得税负债	403.55	0.07	499.13	0.24	626.57	0.45
<b>非流动负债合计</b>	<b>386,299.24</b>	<b>71.41</b>	<b>198,547.17</b>	<b>94.23</b>	<b>119,089.19</b>	<b>84.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>540,992.58</b>	<b>100.00</b>	<b>210,703.11</b>	<b>100.00</b>	<b>140,186.66</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人总负债分别为 140,186.66 万元、210,703.11 万元和 540,992.58 万元，负债规模逐年扩大。报告期内，发行人负债结构中非流动负债占比较高，保持在 70%以上。

从负债整体结构上看，近两年及一期末，发行人流动负债分别为 21,097.47 万元、12,155.94 万元和 154,693.33 万元，占总负债的比例分别为 15.05%、5.77% 和 28.59%，主要由应付账款、合同负债和其他应付款构成；发行人非流动负债分别为 119,089.19 万元、198,547.17 万元和 386,299.24 万元，占总负债的比例分别为 84.95%、94.23%和 71.41%，主要由长期借款构成。具体分析如下：

### 1、应付账款

近两年及一期末，发行人应付账款分别为 14,048.08 万元、6,922.29 万元和 9,271.97 万元，占总负债的比例分别为 10.02%、3.29%和 1.71%。发行人 2024 年末应付账款较 2023 年末减少 7,125.79 万元，降幅为 50.72%，主要系园区开发建设涉及的工程款等一年以内应付账款减少所致。发行人 2025 年 9 月末应付账款较 2024 年末增加 2,349.68 万元，增幅为 33.94%。

近两年及一期末，发行人应付账款明细情况如下：

**表：近两年及一期末发行人应付账款账龄明细表**

单位：万元

账龄	2025年9月末	2024年末	2023年末
1年以内（含1年）	9,271.97	6,922.29	14,048.08
1-2年（含2年）	-	-	-
2-3年（含3年）	-	-	-
3年以上	-	-	-
<b>合计</b>	<b>9,271.97</b>	<b>6,922.29</b>	<b>14,048.08</b>

## 2、合同负债

近两年及一期末，发行人合同负债分别为0.00万元、0.00万元和131,690.88万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.00%和24.34%。发行人2025年9月末合同负债较2024年末增加131,690.88万元，增幅为100.00%，主要系本期集中收到已竣工的葑漾里安置房项目合同约定的预收货款所致。

近两年及一期末，发行人合同负债构成情况如下：

**表：近两年及一期末发行人合同负债账龄明细表**

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
预收货款	131,690.88	-	-
<b>合计</b>	<b>131,690.88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 3、其他应付款

近两年及一期末，发行人其他应付款分别为6,451.95万元、4,411.92万元和1,051.19万元，占总负债的比例分别为4.60%、2.09%和0.19%。发行人2024年末其他应付款较2023年末减少2,040.03万元，降幅为31.62%，主要系与控股股东长三角投资的往来款大幅减少所致。发行人2025年9月末其他应付款较2024年末减少3,360.73万元，降幅为76.17%，主要系向青浦区金泽镇人民政府支付往年其他待付款项所致。

近两年及一期末，发行人其他应付款构成情况如下：

**表：近两年及一期末发行人其他应付款明细表**

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
往来款	1,044.15	2,476.94	4,519.36
代收代付款	7.04	2.39	-
其他待付款项	-	1,932.60	1,932.60
<b>合计</b>	<b>1,051.19</b>	<b>4,411.92</b>	<b>6,451.95</b>

发行人的其他应付款中，代收代付款占比较小，主要为往来款和其他代付款项，其中往来款主要为发行人与控股股东长三角投资的资金拆借，其他待付款项往年主要为青浦区金泽镇人民政府的工程待付款，已于2025年9月末前支付完毕。

#### 4、其他流动负债

近两年及一期末，发行人其他流动负债分别为0.00万元、0.00万元和11,852.18万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.00%和2.19%。发行人2025年9月末其他流动负债较2024年末增加11,852.18万元，增幅为100.00%，主要系本期产生待转销税额所致。

近两年及一期末，发行人其他流动负债构成情况如下：

表：近两年及一期末发行人其他流动负债明细表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
待转销税额	11,852.18	-	-
<b>合计</b>	<b>11,852.18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 5、长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款分别为116,412.40万元、196,476.52万元和384,709.91万元，占总负债的比例分别为83.04%、93.25%和71.11%。发行人2024年末长期借款较2023年末增加80,064.12万元，增幅为68.78%，主要系园区开发建设对应的项目贷款提款增加所致。发行人2025年9月末长期借款较2024年末增加188,233.39万元，增幅为95.80%。

表：近两年及一期末发行人长期借款明细表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
质押借款	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
抵押借款	31,623.14	-	-
保证借款	-	-	-
信用借款	353,353.95	196,631.96	116,498.05
<b>小计</b>	<b>384,977.09</b>	<b>196,631.96</b>	<b>116,498.05</b>
减：一年内到期部分	267.17	155.44	85.65
<b>合计</b>	<b>384,709.91</b>	<b>196,476.52</b>	<b>116,412.40</b>

## 6、发行人有息负债情况

近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 116,498.05 万元、196,631.96 万元和 384,977.09 万元，占同期末总负债的比例分别为 83.10%、93.32%和 71.16%。最近一期末，发行人一年内到期的有息负债余额为 267.17 万元，占有息负债余额比例为 0.07%。最近一期末，发行人银行借款余额为 384,977.09 万元，占有息负债余额的比例为 100.00%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 0.00 万元，占有息负债余额的比例为 100.00%。

(1) 近两年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：近两年及一期末发行人有息债务情况表

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
一年内到期的非流动负债（有息部分）	267.17	0.07	155.44	0.08	85.65	0.07
长期借款	384,709.91	99.93	196,476.52	99.92	116,412.40	99.93
<b>合计</b>	<b>384,977.09</b>	<b>100.00</b>	<b>196,631.96</b>	<b>100.00</b>	<b>116,498.05</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至 2025 年 9 月末，发行人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如下：

表：截至 2025 年 9 月末公司有息债务到期期限分布情况与担保融资分布情况

单位：亿元、%

项目	1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
<b>银行贷款</b>	<b>0.03</b>	<b>100.00</b>	<b>38.50</b>	<b>100.00</b>	<b>19.66</b>	<b>100.00</b>	<b>11.65</b>	<b>100.00</b>
其中担保贷款	-	-	3.16	8.21	-	-	-	-
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	1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
国有六大行	0.02	62.03	23.91	62.10	13.62	69.28	3.57	30.64
股份制银行	0.01	37.97	14.59	37.90	6.04	30.72	8.08	69.36
地方城商行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非标融资</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>0.03</b>	<b>100.00</b>	<b>38.50</b>	<b>100.00</b>	<b>19.66</b>	<b>100.00</b>	<b>11.65</b>	<b>100.00</b>

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况/二、发行人其他信用情况/（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

表：近两年及一期末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
经营活动现金流入小计	220,461.59	239,517.51	285,175.08
经营活动现金流出小计	451,008.99	332,376.54	757,549.62
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-230,547.40</b>	<b>-92,859.03</b>	<b>-472,374.54</b>
投资活动现金流入小计	-	10,021.38	-
投资活动现金流出小计	-	-	10,000.00
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-</b>	<b>10,021.38</b>	<b>-10,000.00</b>

筹资活动现金流入小计	234,233.39	170,396.96	493,079.07
筹资活动现金流出小计	6,067.27	94,617.97	1,930.26
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>228,166.13</b>	<b>75,778.99</b>	<b>491,148.81</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,381.27</b>	<b>-7,058.66</b>	<b>8,774.26</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6,172.56	13,231.21	4,456.95
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,791.29</b>	<b>6,172.56</b>	<b>13,231.21</b>

### 1、经营活动现金流量分析

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 285,175.08 万元、239,517.51 万元和 220,461.59 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 777.97 万元、225.43 万元和 143,666.83 万元，占当期经营活动产生的现金流入的比例分别为 0.27%、0.09%和 65.17%，2025 年 1-9 月该项现金流入大幅增长主要系本期园区开发过程中的预收货款形成合同负债所致；收到其他与经营活动有关的现金分别为 284,397.12 万元、239,292.08 万元和 76,794.76 万元，占当期经营活动产生的现金流入的比例分别为 99.73%、99.91%和 34.83%，2025 年 1-9 月该项现金流入大幅减少主要系本期发行人收到预付货款后资金相对宽裕，因园区建设需向控股股东长三角投资进行的年内资金拆借减少所致。

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流出分别为 757,549.62 万元、332,376.54 万元和 451,008.99 万元。其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 200,687.70 万元、113,910.94 万元和 393,882.95 万元，占经营活动产生的现金流出的比例分别为 26.49%、34.27%和 87.33%，2025 年 1-9 月该项现金流出大幅增长主要系本期园区建设中发生的开发支出形成存货所致；支付其他与经营活动有关的现金分别为 556,746.95 万元、217,920.64 万元和 56,495.71 万元，报告期内该项现金流出持续大额减少主要系发行人与控股股东资金拆借减少所致。

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-472,374.54 万元、-92,859.03 万元和-230,547.40 万元，报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额的变动主要系开发支出、与控股股东资金拆借等现金流出的变动所致。

2023-2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额持续大额为负，主要系公司项目开发建设尚处于初期，有较多的资金投入但尚未达到可销售状态，上述情况属园区开发早期的行业特点。发行人偿债资金来源主要为目前的园区开发项目，已经产生的收益和预计未来的收益情况具体详见本募集说明书“第

五节 发行人主要财务情况/三、发行人财务状况分析/（一）资产结构分析/3、存货”。随着发行人在建项目的陆续完工，预计将持续形成经营活动现金流入，报告期内经营活动产生的现金流量净额持续大额为负的情况，预计不会对发行人未来的偿债能力构成重大不利影响。

## 2、投资活动现金流量分析

近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 0.00 万元、10,021.38 万元和 0.00 万元，其中，收回投资收到的现金占比最大，占当期投资活动产生的现金流入的比例分别为 0.00%、99.79%和 0.00%。2024 年投资活动现金流入较大，主要系发行人收回上年短期结构性存款所致。

近两年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 10,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，其中，支付其他与投资活动有关的现金占比最大，占当期投资活动产生的现金流出的比例分别为 100.00%、0.00%和 0.00%。2023 年投资活动现金净流出较大，主要系发行人通过短期结构性存款进行现金管理所致。

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-10,000.00 万元、10,021.38 万元和 0.00 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额有所波动，主要系公司进行短期结构性存款等现金管理所致。

## 3、筹资活动现金流量分析

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 493,079.07 万元、170,396.96 万元和 234,233.39 万元，主要为吸收投资收到的现金和取得借款所收到的现金。报告期内，发行人吸收投资收到的现金占当期筹资活动产生的现金流入的比例分别为 76.39%、0.00%和 19.64%，主要为控股股东长三角投资和原股东青浦新城投入的资本金；取得借款所收到的现金占当期筹资活动产生的现金流入的比例分别为 23.61%、100.00%和 80.36%，主要为向银行借款取得的现金流入。

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 1,930.26 万元、94,617.97 万元和 6,067.27 万元。报告期内，发行人偿还债务所支付的现金占当期筹资活动产生的现金流出的比例分别为 51.81%、95.47%和 0.00%，主要为偿还银行借款产生的现金流出；分配股利、利润或偿付利息所支付的现金占当期筹资活动产生的现金流出的比例分别为 21.53%、3.97%和 100.00%，主要系支付银行借款的利息产生所致；支付其他与筹资活动有关的现金占当期筹资活动产

生的现金流出的比例分别为 26.66%、0.55%和 0.00%，主要系租赁负债以及保证金费用支出。

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为 491,148.81 万元、75,778.99 万元和 228,166.13 万元。2023 年度和 2025 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流净额较大，主要系（1）收到股东支付的增资资本金；（2）新增带息负债规模。2023-2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大，主要系 2023 年度公司收到控股股东出资的注册资本现金 37.67 亿元，不会对发行人偿债能力构成不利影响。

#### （四）偿债能力分析

表：报告期内发行人偿债能力指标

项目	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度
流动比率（倍）	6.85	56.29	29.09
速动比率（倍）	0.31	5.77	19.02
资产负债率（%）	50.92	30.68	22.72
EBITDA（亿元）	-0.02	-0.01	0.04
EBITDA 利息保障倍数	-0.03	-0.04	0.43
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

##### 1、短期偿债能力

近两年及一期末，发行人流动比率分别为 29.09、56.29 和 6.85，速动比率分别为 19.02、5.77 和 0.31，速动比率大幅低于同期流动比率主要系发行人存货在流动资产中占比较大所致。总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期偿债能力较好。

##### 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 22.72%、30.68%和 50.92%，随着发行人园区建设不断深入，发行人资产负债率近年持续增长，但仍处于较低的水平。

此外，近两年及一期，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均维持在 100.00%，不存在债务违约的情形。发行人融资渠道畅通，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。综合来看，发行人整体负债水平维

持在合理区间，偿债能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还。

### （五）盈利能力分析

表：报告期内发行人盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业收入	236.36	395.76	820.93
营业成本	-	-	-
销售费用	53.28	-	-
管理费用	836.32	1,089.03	1,302.61
财务费用	-173.97	-164.89	-641.77
加：其他收益	0.11	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	21.38	-
毛利率	100.00	100.00	100.00
净利润	-632.55	-690.51	2.35
营业外收入	-	-	-
营业外支出	-	-	-
营业净利率	-267.62	-174.48	0.29
平均净资产收益率	-0.13	-0.14	0.00

#### 1、营业收入及毛利率分析

近两年及一期，发行人营业收入分别为 820.93 万元、395.76 万元和 236.36 万元，发行人园区开发板块主业尚处于起步建设期，目前收入主要由少量工程管理费用和资金占有费用（计入其他业务）构成。

近两年及一期，发行人毛利率均为 100.00%；营业净利率分别为 0.29%、-174.48%和-267.62%；平均净资产收益率分别为 0.00%、-0.14%和-0.13%。

发行人主营业务构成及变动情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

#### 2、期间费用分析

表：报告期内发行人期间费用占营业收入比重

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售费用	53.28	-	-

管理费用	836.32	1,089.03	1,302.61
研发费用	-	-	-
财务费用	-173.97	-164.89	-641.77
<b>期间费用合计</b>	<b>715.63</b>	<b>924.14</b>	<b>660.84</b>
营业收入	236.36	395.76	820.93
<b>期间费用占比</b>	<b>302.77</b>	<b>233.51</b>	<b>80.50</b>

近两年及一期，发行人期间费用分别为 660.84 万元、924.14 万元和 715.63 万元，其中管理费用占比较高，公司管理费用主要包括物业管理费、劳务费、租赁费等项目。报告期内，发行人期间费用总额占营业收入比重分别为 80.50%、233.51%和 302.77%。

### 3、投资收益

近两年及一期，发行人投资收益分别为 0.00 万元、21.38 万元和 0.00 万元，主要为处置交易性金融资产取得的投资收益。

表：近两年末发行人投资收益明细表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
处置交易性金融资产取得的投资收益	21.38	-
<b>合计</b>	<b>21.38</b>	<b>-</b>

### 4、EBITDA 对所有有息债务一年利息的覆盖情况

近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43 和-0.04，其中 2024 年度发行人 EBITDA 利息保障倍数为负，主要系发行人对西岑科创中心的园区建设尚在前期，有较多的资金投入但尚未达到可销售状态导致净利润为负所致。报告期内年均息税折旧摊销前利润（EBITDA）小于报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。发行人偿债资金来源主要为目前的园区开发项目，已经产生的收益和预计未来的收益情况具体详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况/三、发行人财务状况分析/（一）资产结构分析/3、存货”。发行人已制定切实可行的偿债保障措施，随着在建项目的陆续完工，预计发行人的盈利能力以及 EBITDA 对所有有息债务一年利息的覆盖状况将得到大幅改善。

## （六）关联交易情况

### 1、发行人的控股股东和实际控制人

本公司控股股东和实际控制人的情况详见第四节“三、（二）控股股东和实际控制人基本情况”。

## 2、发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

本公司子公司的情况详见第四节“四、（一）主要子公司情况”。

## 3、发行人的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见第四节“四、（二）参股公司情况”。

## 4、发行人的其他关联方

无。

## 5、关联交易情况

### （1）定价策略

关联方名称	交易对手	交易类型	定价原则
长三角投资（上海）有限公司	发行人	上存资金	协议定价
长三角投资（上海）有限公司	发行人	内部结算费用	协议定价
长三角赵巷新兴产业经济发展（上海）有限公司	发行人	物业费、租赁费	协议定价
上海长望气象科技股份有限公司	发行人	咨询费	协议定价
长三角和合企业发展（上海）有限公司	发行人	物业费	协议定价

### （2）关联交易

#### ①资金占用费

单位：万元

关联方名称	2024 年度	2023 年度
长三角投资（上海）有限公司	73.27	366.24
合计	73.27	366.24

#### ②资金占用收入

单位：万元

关联方名称	2024 年度	2023 年度
长三角投资（上海）有限公司	189.32	820.93
合计	189.32	820.93

#### ③其他关联交易

单位：万元

关联方名称	2024 年度	2023 年度
长三角投资（上海）有限公司	321.29	606.44
长三角赵巷新兴产业经济发展（上海）有限公司	683.45	728.69
上海长望气象科技股份有限公司	-	67.92
长三角和合企业发展（上海）有限公司	269.16	-
<b>合计</b>	<b>1,273.89</b>	<b>1,403.06</b>

④关联方应收应付款项余额

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例	金额	所占余额比例	
<b>其他应收款</b>					
长三角投资（上海）有限公司	51,187.51	96.58	223,652.22	99.20	否
<b>合计</b>	<b>51,187.51</b>	<b>96.58</b>	<b>223,652.22</b>	<b>99.20</b>	
<b>其他应付款</b>					
长三角投资（上海）有限公司	2,450.19	55.54	3,736.78	57.95	否
长三角赵巷新兴产业经济发展（上海）有限公司	-	-	778.86	12.08	否
<b>合计</b>	<b>2,450.19</b>	<b>55.54</b>	<b>4,515.64</b>	<b>70.03</b>	

（七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人无对外担保。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，发行人无未决诉讼或仲裁。

（九）其他或有事项

无。

（十）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 72,172.17 万元，占总资产比例为 6.79%，占净资产的比例为 13.84%。

表：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	351.17	履约保证金
存货	71,821.00	银行借款抵押
合计	72,172.17	

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2025 年主体信用评级报告》（中鹏信评【2025】第 Z【1986】号 01），发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为公司的主体信用风险极低，偿债能力极强。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人主体评级为 AAA，报告期内未发生变动。

### 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

发行人与中国银行、中国农业银行、中国建设银行、上海银行、上海农商银行及浦发银行等金融机构均保持良好的业务合作关系。截至 2025 年 9 月末，发行人共获得各家金融机构授信总额 179.60 亿元，已使用授信额度 38.47 亿元，未使用授信额度 141.13 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：

**表：截至 2025 年 9 月末发行人授信情况**

单位：亿元

授信/贷款银行	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业银行	73.88	19.79	54.09
浦发银行	28.00	4.37	23.63
上海银行	32.36	6.31	26.05
中国银行	21.50	3.30	18.20

授信/贷款银行	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
上海农商银行	17.36	3.91	13.45
中国建设银行	6.50	0.79	5.71
<b>总计</b>	<b>179.60</b>	<b>38.47</b>	<b>141.13</b>

## （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报告期内境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

- 1、报告期内，发行人及子公司未发行过境内外债券。
- 2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已发行尚未兑付的债券。
- 3、截至本募集说明书签署日，除本次债券，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

## （四）其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信情况

本期债券未设置增信机制。

## 第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。投资人应按法规规定缴纳增值税。

### 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公司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公司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，应当依法缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### 四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

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。

### 一、信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关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

行政办公室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，应及时报告信息披露负责人进行审核，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。

#### （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。

企业信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。对未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由企业法定代表人担任。

#### （三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司及全体董事及其他高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证所披露信息应真实、准确、完整，不得存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

董事和高级管理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，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事和高级管理人员可以直接申请披露。

#### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

企业的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

## **二、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后 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日后 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。

## **三、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。

## **四、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募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

如发行人违反资信维持且未能在本节“一、资信维持承诺”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人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。

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。

### 三、偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设置专项账户、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿债工作小组等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

#### （一）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保

障本期债券本息的按时偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

## （二）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》聘请国泰海通证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

## （三）设置专项账户

发行人将为本期公司债券的发行设立专项账户，专项账户独立于发行人其他账户，仅用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。发行人将确保募集资金专项账户中存放的资金按照募集说明书中约定的用途做到专款专用。

## （四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## （五）设立专门的偿债工作小组

公司指定相关人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

## （六）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

## 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、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、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，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、发行人根据募集说明书相关约定选择行使赎回选择权而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

4、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 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：

协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条第 5 项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。

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。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

### 三、纠纷解决机制

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，争议各方应在平等、自愿基础上就相

关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商、调解不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

为规范本次债券持有人会议的组织行为，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《公司法》、《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》。本节仅列示了本次债券《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》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次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、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，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》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

1、为规范长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织与决策行为，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《证券法》《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、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）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》。

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。

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。

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。

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。

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。

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费用（包括信息披露费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。《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。

## （二）债券持有人会议的权限范围

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、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：

（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.根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；
- e.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）拟修改债券持有人会议规则；

（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）；

（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.发行人已经或有客观证据能预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或有客观证据能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。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律法规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。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

（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。

（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（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 个工作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 个工作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，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

(3) 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。

## 2、议案的提出与修改

(1) 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及《债券持有人会议规则》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。

(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。

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。

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。

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。

（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、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。

（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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

（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。

### **3、会议的通知、变更及取消**

（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。

（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）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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 1、债券持有人会议的召开

（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。

（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。

（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）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。

（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。

（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。

（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。

（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。

## 2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(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。

(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) 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。

(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。

(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。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(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；

(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。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持

表决权的三分之一以上同意即可生效。

（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）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。

（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。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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。

（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。

#### **（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实**

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：

（1）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）；

（2）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；

（3）会议议程；

（4）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）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）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。

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：

（1）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；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）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；

（4）其他需要公告的重要事项。

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。

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。

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。

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相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。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。

#### （六）特别约定

##### 1、关于表决机制的特别约定

（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。

## 2、简化程序

（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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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；

（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。

（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。

## 第十三节 受托管理人

### 一、债券受托管理人情况

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰海通证券，并接受受托管理人的监督。

### 二、债券受托管理协议主要内容

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

#### 第一条 定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

#### 1.2 定义与解释

“本次债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 20 亿元（以主管部门注册的发行规模为准）的长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，本期债券指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本期债券主承销商签署的《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券而制作的债券募集说明书，本期

债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指《债券受托管理协议》以及对《债券受托管理协议》不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人与发行人制订的《长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，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》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

## **第二条 受托管理事项**

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则

的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本期债券存续期限内，受托管理人将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意国泰海通作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

### **第三条 发行人的权利和义务**

3.1 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。

3.2 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。发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

3.3 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，并接受受托管理人对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。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期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。在本期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。

3.4 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、募集资金三方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。发行人应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

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。

3.5 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。

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。发行人应当配合受托管理人每年现场核查项目建设和运营情况。

3.6 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。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，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，或者被托管、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）中国证监会及自律组织等主管部门规定、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）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人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。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会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者通知时；
- （五）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- （六）其他发行人知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的发行人包括根据法律、法规和规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

3.8 发行人及其董事、监事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管

理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

3.9 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.10 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持有人披露相关安排。

3.11 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。

3.12 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，并履行募集说明书及《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。约定的偿债保障措施为：

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按约偿付做出了合理的制度安排。

## （二）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》聘请受托管理人担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

## （三）设置专项账户

发行人将为本期公司债券的发行设立专项账户，专项账户独立于发行人其他账户，仅用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。发行人将确保募集资金专项账户中存放的资金按照募集说明书中约定的用途做到专款专用。

## （四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## （五）设立专门的偿债工作小组

发行人指定相关人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

## （六）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。发行人应承担因追加担保和履行上述后续偿

债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

3.13 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。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （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。

3.14 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。

3.15 发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

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。

3.16 发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关

于债券投资者保护机制的相关承诺和义务,切实保护持有人权益。

3.17 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。

3.18 发行人应对受托管理人履行《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。发行人应指定专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,发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

3.19 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。

3.20 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。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的,应当及时书面告知受托管理人。

3.21 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21、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。

受托管理人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由发行人承担。发行人暂时无法承担的,相关费用应由债券持有人进行垫付,并有权向发行人进行追偿。

3.22 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。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。

#### **第四条 受托管理人的职责、权利和义务**

4.1 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，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 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。

4.3 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，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的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取发行人、增信主体银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月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）每月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。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并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。

4.5 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。

受托管理人应当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。

4.6 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，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人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持有人披露的重大事项。

4.7 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。

4.8 出现《债券受托管理协议》第 3.7 条情形，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，要求发行人或者增信主体解释说明，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。

4.9 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。

4.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。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，督促发行人报告债券持有人。

4.11 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，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照《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。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。

4.12 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。受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第【四】条的规定执行。受托管理人根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

4.13 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。

4.14 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，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。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 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，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，产生的相关费用由发行人承担。

4.16 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。

4.17 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。

4.18 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。

4.19 对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、受托管理人应得到保护且不对此承担责任。

4.20 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。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

#### “1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“2、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

#### 2、救济措施

如发行人违反资信维持且未能在“1、资信维持承诺”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 30%以上的持有人要求，发行人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。

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。”

4.21 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。

4.22 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。双方一致同意，受托管理人担任债券受托管理人的报酬另行约定。

4.23 本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用，但该等合理费用需提前经发行人确认后由发行人进行承担；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《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其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

4.24 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向发行人进行追偿：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

## **第五条 受托管理事务报告**

5.1 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。

5.2 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。

5.3 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。

5.4 为受托管理人出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## **第六条 利益冲突的风险防范机制**

6.1 受托管理人不得担任本期债券受托管理人情形

- （一）受托管理人为本期公司债券发行提供担保；
- （二）受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 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。

6.3 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

- （一）发行人、受托管理人存在股权关系，或发行人、受托管理人存在交叉持股的情形；
- （二）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影

响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（三）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，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，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当采取对相关业务进行限制等措施。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。

6.5 发行人、受托管理人违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）发行人、受托管理人应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

## 第七条 受托管理人的变更

7.1 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。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 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，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，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。

7.3 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。

7.4 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新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）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。

## 第八条 陈述与保证

8.1 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公司制法人；

（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。

8.2 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。

## **第九条 不可抗力**

9.1 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。

9.2 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。

## **第十条 违约责任**

10.1 《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。

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事

件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），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。

（三）本期债券未到期，但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，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

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。

**10.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：**

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

**10.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：**

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 10.5 违约责任及免除。

（一）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。本期债券构成第 10.2 条第六项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。本期债券构成第 10.2 条第六项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）支付逾期利息。本期债券构成第 10.2 条○第一项○第二项○第三项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为逾期本金×（实际逾期天数/当年天数）×本期债券的票面利率。

（二）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负

责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（三）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。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为与本次债券持有人协商达成一致后通过书面方式达成免除违约责任决定。

### **第十一条 法律适用和争议解决**

11.1 《债券受托管理协议》适用中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，应向上海市国有资产监督管理委员会申请调解，调解不成的，再行向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 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。

### **第十二条 协议的生效、变更及终止**

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 《债券受托管理协议》的终止。发生如下情形时，《债券受托管理协议》终止：

- （1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人；
- （2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；
- （3）发行人被人民法院裁定批准破产重整计划，且该重整计划已被人民法院裁定确认执行完毕，或该重整计划中涉及本期债券相关部分事实上无须继续履行或已按计划履行完毕；
- （4）发行人通过非破产程序的债务重组、诉讼/仲裁程序内外和解/调解、商业沟通谈判等方式，按照债券持有人会议规则形成了相关决议或与债券持有人达成协议，且发行人已按照前述决议及/或约定履行完毕相关义务，或未履行的义务已被债券持有人豁免；
- （5）发行人发生解散或清算事由后，经清算程序注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；
- （6）债券持有人按照债券持有人会议规则形成了相关决议，或发行人与全体债券持有人就本期债券相关事宜另行达成协议，且依据该决议及/或约定，受托管理人实质上无须继续履行本期债券应适用之法律、法规对标准债券产品所规定的受托管理义务；
- （7）经债券持有人会议审议通过，发行人与受托管理人签订新的债券受托管理协议以替代《债券受托管理协议》；
- （8）经债券持有人会议审议通过，发行人聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；
- （9）本期债券发行未能完成；
- （10）发生相关法律法规规定《债券受托管理协议》终止的其他情形。

12.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，《债券受托管理协议》适用于分期发行的每一期债券。

### **第十三条 通知**

13.1 在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人

递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的地址。

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

13.5 《债券受托管理协议》各方确认，上述联系方式持续适用于《债券受托管理协议》履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在《债券受托管理协议》履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

#### **第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款**

14.1 在业务合作期间，协议各方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议各方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和协议其他方的利益。协议各方及其工作人员不得以下列方式向他方、他方工作人员或其他利益关系人索要、收受或提供任何不正当利益，包括但不限于不得：

14.1.1 索要、收受或提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.1.2 索要、收受或提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.1.3 以非公允价格或以不正当方式索要、获取或提供拟上市公司股权；

14.1.4 直接或者间接索要或提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示他人从事相关交易活动；

14.1.5 以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益；

14.1.6 以任何其他手段输送或谋取不正当利益、进行商业贿赂，或其他任何与廉洁从业规定相违背的行为。

14.2 如协议一方违反上述廉洁约定，协议其他方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

## **第十五条 附则**

15.1 《债券受托管理协议》对发行人、受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

15.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、受托管理人各执贰份，其余贰份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司

住所：上海市青浦区金泽镇练西公路 2850 号 1 幢 2 层 G 区 168 室

法定代表人：桂恩亮

信息披露事务联系人：卢薪

联系地址：上海市青浦区佳杰路 89 号 6 号楼

电话号码：021-67000600

传真号码：021-62801716

邮政编码：201722

### 二、承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

经办人员/联系人：夏艺源、陈赤扬、刘越

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 层

电话号码：021-38677601

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

### 三、律师事务所

名称：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 11 层

负责人：杨晨

经办人员/联系人：杨晨

电话号码：8610-57068585

传真号码：8610-85150267/8610-65263519/8610-65185057

邮政编码：100020

#### 四、会计师事务所

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

执行事务合伙人：张晓荣

经办人员/联系人：池激、吴萍

联系地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层

电话号码：15901863605

邮政编码：200040

#### 五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

#### 六、公司债券申请挂牌的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68807813

邮政编码：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日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务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。

法定代表人签名：



桂恩亮

长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司



2026年4月3日

## 发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



桂恩亮

长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司



2026年4月3日

## 发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：   
杜伟云

长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司



2026年4月3日

## 发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事、审计委员会主任签名：



刘 骏

长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司



2026年4月3日

## 发行人全体董事、审计委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事、高级管理人员签名：\_\_\_\_\_



卢 薪

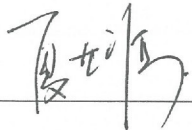
长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司




2026年4月3日

## 主承销商声明

本公司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。

项目负责人签名：    
夏艺源 陈赤扬

法定代表人（或授权代表）签名：   
郁伟君

  
国泰海通证券股份有限公司  
2025年4月3日

## 国泰海通证券股份有限公司文件

---

### 授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

#### 一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。



### 三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。



## 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。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，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。

经办律师签名：

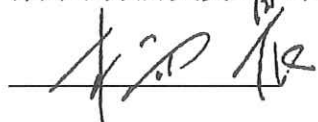


谢欣



熊孟飞

律师事务所负责人签名：



杨晨

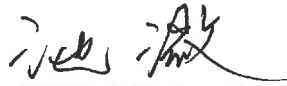


## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本次债券募集说明书，确认募集说明书中引用的本所对长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司出具“上会师报字（2024）第 5391 号”《审计报告》及“上会师报字（2025）第 4976 号”《审计报告》的内容与本所出具的审计报告内容不存在矛盾之处。

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。

签字注册会计师签名：



池激



吴萍

会计师事务所负责人签名：



张晓荣

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



2026年4月3日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人近两年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所同意本次债券发行的无异议函。

### 二、备查文件查阅地点及查阅网站

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书。发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

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。

#### （一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

#### （二）查阅地点

##### 1、发行人

名称	长三角西岑科创经济发展（上海）有限公司
办公地址	上海市青浦区金泽镇练西公路2850号1幢2层G区168室
电话	021-67000600
传真	021-62801716
邮政编码	201722

联系人	卢薪
-----	----

## 2、独家主承销商

名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路669号博华广场33层
电话	021-38677601
传真	021-38670666
邮政编码	200041
联系人	夏艺源、陈赤扬、刘越