



北京电子城高科技集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼15层1508室

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期） 募集说明书

发行人	北京电子城高科技集团股份有限公司
注册金额	25亿元
本期发行金额	不超过17亿元（含17亿元）
增信情况	北京电子控股有限责任公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.
(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited
(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

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、高级管理人员或履行同等职责的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“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、偿债风险

最近两年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 59.87%、63.96%和 64.92%。最近两年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 2.25、1.84 和 1.32；速动比率分别为 0.70、0.54 和 0.39。园区地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。但如果公司因在建项目开发和项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

发行人主营业务为园区地产开发，属资金密集型行业，对项目资金的筹集是项目顺利实施的重要保障，目前发行人主要的资金来源为金融机构借款和销售回款。如发行人在项目开发过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则可能会影响发行人的内部资金筹措。此外，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也会对发行人的外部资金筹措产生影响，从而存在对发行人正常经营及发展产生负面影响的风险。

2、经营性现金流波动的风险

报告期内，公司合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为 1,212.60 万元、-60,366.74 万元和 10,464.54 万元。影响各年经营性现金流量净额的主要因素为税费支出和项目建设付现等原因。随着公司在建项目的陆续完工并实现销售，公司未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，且公司将制定专项投资者契约保护条款等确保投资者的合法权益得到保护，但是若因外部市场环境变化导致公司发生资金周转困难，可能会增加公司本期债券的偿付风险。

3、净利润为负的风险

报告期内，发行人营业收入分别为 28.21 亿元、21.12 亿元及 8.19 亿元；净利润分别为-1.57 亿元、-15.75 亿元和-3.77 亿元。报告期内，发行人净利润持续为负，主要为

目前房地产市场环境较为疲软，相关存货减值所致。若未来发行人盈利能力无法改善，可能对发行人偿债能力带来不利影响。

4、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2025 年 9 月末，公司开发中项目及拟建项目尚需投入 27.81 亿元，未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提出更高要求。

5、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近两年及一期末，公司合并口径存货余额分别为 76.78 亿元、67.62 亿元及 62.26 亿元，占总资产的比例分别为 39.79%、39.57%及 37.06%。公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6、宏观经济、行业周期的风险

公司房地产业务主要为园区地产，园区地产开发属于资本密集型，且与经济发展速度、通胀水平、资金供给、利率变动、消费信贷政策以及市场信心等多种因素的相关性较强。宏观经济的周期性波动，会对园区开发企业产生影响。当国内宏观经济处于上升阶段时，境内外企业入驻园区较多，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求活跃；当宏观经济处于下降阶段时，境内外企业入驻园区减少，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也会对公司未来发展和盈利能力产生影响。

7、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，原材料和劳动力成本均有较大幅度的波动。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御原材料和劳动力成本波动的影响，但是由于项目的开发周期较长，在项目开发过程中，原材料价格、劳动力

工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行总额不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元），本期债券期限为 3 年。

（二）本期债券由北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保。保证的范围包括本期债券的全部本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。如本期债券分期发行，则担保人提供保证担保的范围为各期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。担保人为投资控股型企业，主要由子公司负责具体业务经营，担保人资金来源主要为下属子公司现金分红、减持所持有的上市公司股票以及银行借款等。若未来担保人主要子公司经营状况和利润分配政策发生重大变化，将对担保人担保能力产生影响。同时，担保人通过减持上市公司股份获取现金用于偿债可能会导致其丧失对子公司的控制权。未来，若银行对担保人的授信政策出现变化，亦可能对担保人担保能力产生一定影响。上述情况都将可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任。

（三）本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行后调整募集资金用途的，发行人应履行有权机关内部决策程序，并及时进行信息披露，并确保变更后的募投项目依然符合相关规定。

（四）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，本期债券存续期可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（五）本期债券发行结束后拟在上海证券交易所挂牌转让。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

（六）本期债券面向专业机构投资者非公开发行，本期债券发行采取网下面向专

业机构投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（七）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。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》并受之约束。

（八）本期债券设置了“资信维持承诺”投资者保护条款，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（九）本期债券违约情形及违约责任详见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。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。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：提交北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。

（十）本期债券不满足进行债券通用质押式回购的条件。

目 录

重大事项提示.....	3
目 录.....	7
释 义.....	9
第一节 风险提示及说明.....	10
一、发行人的相关风险.....	10
二、本期债券的投资风险.....	16
第二节 发行概况.....	18
一、本期债券的主要条款.....	18
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	19
三、认购人承诺.....	20
第三节 募集资金运用.....	21
一、本期债券的募集资金规模.....	21
二、本期债券募集资金使用计划.....	21
三、募集资金现金管理.....	21
四、募集资金专项账户管理安排.....	21
五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	22
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	23
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	23
第四节 发行人基本情况.....	24
一、发行人基本情况.....	24
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	24
三、发行人的股权结构.....	28
四、发行人的重要权益投资情况.....	29
五、发行人的治理结构等情况.....	33
六、发行人董事及高级管理人员基本情况.....	42
七、发行人主营业务情况.....	44
八、发行人所在行业状况及其竞争优势.....	65
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	76
第五节 发行人财务状况.....	77
一、发行人财务报告总体情况.....	77
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	79
三、发行人财务状况分析.....	86
第六节 发行人信用状况.....	120
一、发行人的信用评级情况.....	120
二、发行人其他信用情况.....	121
第七节 增信情况.....	124
一、保证担保基本情况.....	124
二、担保函的主要内容.....	127
三、发行人承诺.....	129
四、其他增信机制安排.....	130
第八节 税项.....	131
一、增值税.....	131
二、所得税.....	131
三、印花税.....	131
四、税项抵销.....	131
第九节 信息披露安排.....	132
第十节 投资者保护机制.....	137
一、偿债计划.....	137

二、偿债资金来源.....	137
三、偿债应急保障方案.....	138
四、偿债保障措施.....	138
五、资信维持承诺及救济措施.....	141
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	143
一、违约情形及认定.....	143
二、违约责任及免除.....	143
三、争议解决.....	144
第十二节 持有人会议规则.....	145
第十三节 债券受托管理人.....	160
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况.....	160
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况.....	160
第十四节 发行有关机构.....	178
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	182
第十六节 备查文件.....	205

释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下：

本公司、公司、发行人、电子城高科	指	北京电子城高科技集团股份有限公司
北京电控、担保人	指	北京电子控股有限责任公司，为发行人控股股东，本期债券的担保人
公司章程	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司章程》
本期债券	指	北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京电子城高科技集团股份有限公司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》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京电子城高科技集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
投资人、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	北京电子城高科技集团股份有限公司董事会
《股东会规则》	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司股东会议事规则》
《董事会议事规则》	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司董事会议事规则》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
电子城有限	指	北京电子城有限责任公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近两年	指	2023 年度及 2024 年度
报告期、最近两年及一期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
报告期各期末、最近两年及一期末	指	2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末
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）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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可能略有差异，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、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、偿债风险

最近两年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 59.87%、63.96%和 64.92%。最近两年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 2.25、1.84 和 1.32；速动比率分别为 0.70、0.54 和 0.39。园区地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。但如果公司因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

发行人主营业务为园区地产开发，属资金密集型行业，对项目资金的筹集是项目顺利实施的重要保障，目前发行人主要的资金来源为金融机构借款和销售回款。如发行人在项目开发过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则可能会影响发行人的内部资金筹措。此外，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也会对发行人的外部资金筹措产生影响，从而存在对发行人正常经营及发展产生负面影响的风险。

2、经营性现金流波动的风险

报告期内，公司合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为 1,212.60 万元、-60,366.74 万元和 10,464.54 万元，其经营性现金流整体呈流出态势。影响各年经营性现金流量净额的主要因素为税费支出、土地款出让金支出和项目建设付现等原因。随着公司在建项目的陆续完工并实现销售，公司未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，且公司将制定专项投资者契约保护条款等确保投资者的合法权益得到保护，但是若因外部市场环境变化导致公司发生资金周转困难，可能会增加公司本期债券的偿付风险。

3、净利润为负的风险

报告期内，发行人营业收入分别为 28.21 亿元、21.12 亿元及 8.19 亿元；净利润分

别为-1.57 亿元、-15.75 亿元和-3.77 亿元。报告期内，发行人净利润持续为负，主要为目前房地产市场环境较为疲软，相关存货减值所致。若未来发行人盈利能力无法改善，可能对发行人偿债能力带来不利影响。

4、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2025 年 9 月末，公司开发中项目及拟建项目尚需投入 27.81 亿元，未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提出更高要求。

5、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近两年及一期末，公司合并口径存货余额分别为 76.78 亿元、67.62 亿元及 62.26 亿元，占总资产的比例分别为 39.79%、39.57%及 37.06%。公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房或研发办公楼等，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，银行即向发行人支付剩余购房款。而在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限自银行向购房者发放按揭贷款之日，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

7、投资性房地产规模较大的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型物业，公司对投资性房地

产采用成本法计量，每年折旧摊销金额较大。最近两年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 33.97 亿元、40.35 亿元及 45.79 亿元，占总资产比例分别为 17.61%、23.61%及 27.26%。虽然上述资产目前运行情况良好，但不排除未来园区经济因内外部原因出现大幅波动，由此带来投资性房地产资产减值和收入下降的风险，对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

8、有息负债增加的风险

最近两年及一期末，公司有息负债分别为 64.81 亿元、73.36 亿元及 74.72 亿元。公司有息负债规模的增长可能造成如下的不利影响：（1）更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；（2）资产负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

9、应付债券占比较高的风险

报告期末，发行人存续债券规模 47.80 亿元，占发行人报告期末有息负债的 63.97%。发行人的应付债券主要依靠新发行相应品种的信用类债券来偿还，若因监管政策变动或市场波动，导致发行人到期的信用类债券无法接续，发行人可能会面临较大的使用自有资金偿付信用类债券的压力，进而影响本期公司债券的偿还能力。

10、筹资活动现金流缺乏稳定性的风险

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-7.63 亿元、3.14 亿元及-1.85 亿元，存在一定的不稳定性，主要系受到发行人的经营转型策略及债务到期结构影响所致。若发行人未来融资渠道通畅度下降，可能会影响发行人的偿债能力，进而影响本期公司债券的偿还能力。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司房地产业务主要为园区地产，园区地产开发属于资本密集型，且与经济发展速度、通胀水平、资金供给、利率变动、消费信贷政策以及市场信心等多种因素的相关性较强。宏观经济的周期性波动，会对园区开发企业产生影响。当国内宏观经济处于上升阶段时，境内外企业入驻园区较多，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求活跃；当宏观经济处于下降阶段时，境内外企业入驻园区减少，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也会

对公司未来发展和盈利能力产生影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了园区开发企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、区域经济发展风险

公司主要业务集中于北京地区，因此北京整体城市经济发展状况及未来发展趋势对公司未来的发展、经济效益影响较大。一旦该区域市场竞争加剧或投资量大幅下滑，将对发行人经营业绩产生一定影响。

4、市场竞争风险

因行业高速发展，产品供应加大，同质化趋势明显。此外，随着竞争加剧，房地产企业开始将自身产品转型用于孵化器、主题园区等方面，产业园区类产品供应加大，发行人运营项目的招商受到一定程度的影响。随着国内地产行业的结构调整，业内大型传统房企逐步开始涉足园区地产行业，这将进一步加大行业竞争激烈程度，对公司竞争环境产生一定影响。

5、租售风险

发行人主营业务以园区地产的租售为主，由于园区地产不同于住宅地产，公司目前已经开发的园区如不能按既定的租售计划进度完成出售和租赁、租售价格的变动均将对公司的业绩产生不利的影响。公司的盈利水平受园区地产售价或租金水平的影响。此外，政策变动及市场波动都会对公司销售部分的收益水平造成影响。

6、项目开发风险

产业园项目开发是一项复杂的系统工程。在园区前期选择定位中，涉及到满足商户需求、偏好等因素；在市场建造过程中，涉及到设计、施工条件以及环境条件等因素；在园区建造完成之后，涉及到公平合理招商、优质客户引进等因素。在前期选择

定位过程中，部分项目需根据客户需求建设，若相关需求未明确，将导致相关项目停滞时间较长；在园区建造过程中，如果出现冬雨季或地质条件与预期不符等情况，将会导致工程施工拖延或开发成本提高，使公司不能按计划实现预期经营目标；在园区建造完成之后，如果不能引进优质客户，将会降低园区的影响力，对公司经营产生不利影响。

7、突发事件引发的经营风险

公司如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司决策机制及内外部融资渠道受到影响，都可能对发行人的生产经营造成一定影响。

8、关联交易风险

截至 2025 年 9 月末，发行人关联企业主要涉及发行人控股股东北京电子控股有限责任公司，以及同一集团下的兄弟公司。公司向关联方购买商品及向关联方销售产品均执行公允的市场价格，且内部关联交易在编制合并报表时予以抵消。如出现不公平合理的关联交易将会降低公司的竞争能力和独立性，增加关联交易风险。

9、部分项目去化压力较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人共有 8 个在售项目，分别为智尚中心、鼎创中心、盈辉中心、北京电子城·京城港项目商业一期、中关村电子城（昆明）科技产业园一期、中关村电子城（昆明）科技产业园二期、电子城·（厦门）国际创新中心二期、电子城·（南京）国际数码港，在售项目整体去化率为 61.65%。未来如果部分项目所在地市场出现波动、供求结构失衡，公司会面临较大的去化风险。

（三）管理风险

1、安全生产风险

园区地产业受建筑产品特性的影响，建筑施工现场面临的安全生产管理方面的要求较高，一旦发生由于管理不善造成的施工伤亡，特别是群死群伤的重大安全事故，企业的社会信誉，正常的生产经营等将会受到严重影响，应注意相关风险。

2、工程质量管理风险

园区项目由于建设周期较长，多工种交叉作业的特点，对项目组织施工的要求较高。在项目施工过程中，不仅面临着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素的影响（譬如材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供等），从而面临项目延迟交付，资源使用效率下降等风险。

3、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略以适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

4、子公司管理风险

发行人控股子公司及参股公司众多，管理层级和下属参控股公司数量较多，且覆盖区域较广，随着业务的进一步发展，公司相关经营决策、组织管理及内部控制的难度也将进一步增加，若公司的管理和控制机制的设置或执行不能适应业务发展的需要，可能会影响经营效率，从而可能会影响公司的正常运营。

5、跨区域经营的风险

目前发行人开发项目除北京外，遍布天津、南京、厦门、昆明及朔州等地，发行人在跨区域经营时，各地气候、环境、当地客户的消费心理、消费习惯、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地的开发环境。因此发行人在跨区域拓展业务过程中将面临一定的经营风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

随着国民经济发展的不同阶段，以及国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整，可能会影响发行人的经营活动和经营业绩。若政府未来采取紧缩的货币政策，公司融资的难度将有所增加，从而对公司园区开发项目开发建设产生不利影响。同时，若政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对产业园区开发经营的支持力度下降，从而对公司的发展产生不利影响。

2、房地产政策变化的风险

发行人园区产业载体销售和出租业务占主营业务收入与营业利润的比重较高。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，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

3、税收政策变化风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准，将进一步影响园区的购买需求，也将对发行人产品的销售带来不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

本期公司债券的利率水平是根据当前市场的利率水平和公司债券信用评级由机构投资者招标确定。受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期公司债券在存续期限内，不排除市场利率波动的可能，利率的波动将给投资者投资本期公司债券的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期公司债券将在上海证券交易所交易流通。本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购及二级市场交易，发行人无法保证本期公司债券会在上海证券交易所所有活跃的交易，投资者可能因无法找到交易对手方将公司债券变现，从而面临一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的债券保障措施无法充分履行，将对本期债券持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

（六）债券担保的风险

本期公司债券由发行人控股股东北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保。截至目前，担保人资信状况良好，能为债务偿付提供有效的保障。但担保人为投资控股型企业，主要由子公司负责具体业务经营，担保人资金来源主要为下属子公司现金分红、减持所持有的上市公司股票以及银行借款等。若未来担保人主要子公司经营状况和利润分配政策发生重大变化，将对担保人担保能力产生影响。同时，担保人通过减持上市公司股份获取现金用于偿债可能会导致其丧失对子公司的控制权。未来，若银行对担保人的授信政策出现变化，亦可能对担保人担保能力产生一定影响。上述情况都将可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任。

第二节 发行概况

一、本期债券的主要条款

（一）发行人全称：北京电子城高科技集团股份有限公司。

（二）债券全称：北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。

（三）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）。

（四）债券期限：本期债券期限为 3 年。

（五）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。

（六）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。

（七）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

（八）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销承销。

（十）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 4 月 20 日。

（十一）付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（十二）利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该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年度的债券利息（最后一期含本金）。

（十三）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 20 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）本金兑付日期：本期债券的本金兑付日为 2029 年 4 月 20 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

（十八）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券由北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券债项评级 AAA，评级展望为稳定。

（二十二）募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。

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

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

发行公告刊登日期：2026 年 4 月 15 日。

发行首日：2026 年 4 月 17 日。

网下发行期限：2026 年 4 月 17 日至 2026 年 4 月 20 日，共 2 天。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券挂牌转让安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌的申请，具体挂牌时间将另行公告。

三、认购人承诺

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

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函【2025】3020号），本期债券发行总额不超过 17 亿元（含 17 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，全部用于偿还到期的公司债券，具体明细如下：

表：本期债券拟偿还公司债券明细

单位：万元

序号	发行主体	公司债券明细	到期日	本金金额	使用募集资金金额
1	北京电子城高科技集团股份有限公司	23 北电 02	2026/6/5	170,000.00	170,000.00

发行人承诺，本期公司债募集资金不得变更，不得补充流动资金，仅用于偿还到期公司债券本金，不涉及增加地方政府债务。发行人将严格按照募集说明书的约定使用募集资金。

三、募集资金现金管理

对于本期公司债券的募集资金，发行人将按照公司债券募集资金使用的有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理。发行人将设立募集资金监管账户，承诺严格按照注册文件中所约定的用途使用，募集资金不得擅自挪作他用。

本期债券除用于偿还公司债券部分以外，在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，经公司董事会或内有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、债券通用质押式回购等。

四、募集资金专项账户管理安排

发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，拟于北京银行、上海银行及华夏银行等银行设立本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行

费用后的募集资金划入专项账户。发行人将严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途安排对募集资金进行使用，确保专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人应于本期债券募集资金到达专项账户前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，并与本期债券受托管理人、监管银行共同签署《募集资金监管协议》，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。监管协议将明确约定专户的开立、各方职责、募集资金的使用及支取等内容。发行人应按募集说明书约定用途使用募集资金，并配合监管银行、债券受托管理人对本期债券募集资金的监管。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，债券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、使用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。在本期债券存续期内，债券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。债券受托管理人应当按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。

五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，在有效增加公司流动资金总规模的前提下，发行人流动负债占负债总额的比例将有所下降，非流动负债占负债总额的比例将有所提升，改善了公司的负债结构，这将有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）提升公司短期偿债能力

以 2025 年 9 月末公司合并口径财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司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。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

六、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，不直接或间接用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

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。

七、前次公司债券募集资金使用情况

2026年1月9日，北京电子城高科技集团股份有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)已发行完毕，债券简称“26北电01”，实际发行规模8亿元。“26北电01”募集资金拟全部用于偿还到期公司债券。经主承销商和律师核查，截至募集说明书签署日，“26北电01”已使用募集资金用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	北京电子城高科技集团股份有限公司
法定代表人	齐战勇
注册资本	人民币1,118,585,045元
实缴资本	人民币1,118,585,045元
设立（工商注册）日期	1986年12月24日
统一社会信用代码	91110000101514043Y
住所（注册地）	北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼15层1508室
邮政编码	100015
所属行业	房地产业
经营范围	高新技术成果（企业）的孵化；投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；销售五金交电（不含电动自行车）、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（未经专项审批项目不得经营）；房地产经纪业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
电话及传真号码	010-58833515，010-58833599
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张一、董事会秘书、010-58833515

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

发行人原名北京市天龙股份有限公司，成立于1986年12月24日，系经北京市崇文区人民政府“崇政通（87）004号”文批复，以北京市崇文区物资回收公司（现改为北京市崇文天龙公司）和北京市供销合作社崇文区网点开发公司为发起人，以社会募集方式设立的企业，在北京市工商行政管理局注册登记，取得营业执照，注册资本人民币225万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

1、1989年注册资本变更

1989 年 4 月，天龙股份注册资本变更为 380 万元。

2、1992 年注册资本变更

1992 年 3 月，天龙股份注册资本变更为 1,000 万元。

3、1993 年注册资本变更并在上交所上市

中国人民银行北京市分行于 1992 年 11 月 5 日核发《关于北京市天龙股份有限公司定向募股的批复》（京银复[1992]102 号），同意天龙股份增资募股总额为 1,000 万元，面向内部职工募集股金。国家经济体制改革委员会于 1992 年 12 月 29 日核发《关于北京市天龙股份有限公司继续进行股份制试点的批复》（体改生[1993]3 号），同意天龙股份继续进行规范化的股份制企业试点。

1993 年 3 月天龙股份注册资本变更为 5,675.60 万元；其中，北京崇文天龙公司出资 1372.10 万元，北京供销社出资 1,365.50 万元，北京农行信托投资公司（以下称“农行信托公司”）出资 350 万元，国家股代表崇文网点出资 272 万元。

经中国证监会证监发审字（1993）5 号文复审通过，并经上交所上证上（93）字第 2033 号文审核同意，天龙股份股票于 1993 年 5 月 24 日在上海证券交易所挂牌交易，股票简称为“天龙股份”，股票代码为“600658”。

4、1994 年增资扩股

经北京市经济体制改革委员会于 1993 年 10 月 19 日核发《对北京市天龙股份有限公司关于 1993 年实行增资扩股请示的批复》（京体改字[1993]第 161 号）及中国证监会于 1994 年 4 月 6 日核发《关于北京市天龙股份有限公司 1993 年度送配股方案合法有效的证明》核准，天龙股份实施增资扩股。天龙股份注册资本变更为 9,034.52 万元；其中，北京崇文天龙公司出资 1,732.94 万元，北京供销社出资 1,716.14 万元，农行信托公司出资 647.04 万元，崇文网点出资 306.40 万元。

5、1995 年增资扩股

经北京市证券监督管理委员会于 1995 年 5 月 22 日核发《关于北京市天龙股份有限公司 1995 年度增资扩股请示的批复》（京证监发[1995]3 号）及中国证监会于 1995 年 9 月 21 日核发《关于北京市天龙股份有限公司申请配股的复审意见书》（证监发审字[1995]47 号）核准，天龙股份实施增资扩股。天龙股份注册资本变更为 11,134.87 万元；其中北京崇文天龙公司出资 2,035.34 万元，北京供销社出资 1,716.14 万元，农行信托公司出资 647.04 万元，崇文网点出资 398.32 万元。

6、1997 年资本公积金转增股本

天龙股份于 1997 年 9 月 11 日召开临时股东大会，决议通过以资本公积金转增股本，每 10 股转增 5 股，转增后天龙股份注册资本变更为 16,702.31 万元。

7、2001 年实施重组

经北京市经济委员会于 2000 年 10 月 30 日核发的《关于北京兆维电子（集团）有限责任公司改制重组的批复》（（2000）京经企改字第 750 号），同意将“北京兆维电子（集团）有限责任公司”（以下简称“兆维集团”）部分资产剥离重组成立“北京兆维科技股份有限公司”，并将原兆维集团所持有的北京兆维晓通科技有限公司中的股权全部转入给新组建的“北京兆维科技股份有限公司”。

北京崇文天龙公司与兆维集团于 2000 年 10 月 31 日签署《股权转让及公司重组合同》，北京崇文天龙公司将其拥有的天龙股份 30,530,676 股股份转让给兆维集团；北京供销社和兆维集团于 2000 年 10 月 31 日签署《股权转让协议》，北京供销社将其拥有的天龙股份 8,351,156 股股份转让给兆维集团；北京农行信托投资公司与兆维集团于 2000 年 12 月 20 日签署《股权转让协议》，北京农行信托投资公司将其拥有的天龙股份 9,705,600 股股份转让给兆维集团。

天龙股份与兆维集团分别于 2000 年 11 月 2 日及 2000 年 11 月 21 日签署《资产置换协议》和《资产置换协议修正案》，并经天龙股份于 2000 年 12 月 8 日召开的 2000 年临时股东大会审议通过，天龙股份以审计后净值为 21,378.24 万元的资产作价，置换兆维集团经评估的价值为 19,545.04 万元的净资产，差额 1,833.20 万元由兆维集团以现金补足。

经天龙股份 2001 年第一次临时股东大会于 2001 年 3 月 10 日审议通过，并经北京市工商行政管理局于 2001 年 3 月 23 日核准，天龙股份名称变更为“北京兆维科技股份有限公司”。2001 年 4 月 9 日，天龙股份股票简称变更为“兆维科技”。

上述重组完成后，兆维科技注册资本仍为 16,702.31 万元，兆维集团拥有兆维科技 48,587,432 股股份，占发行人股份总数的 29.09%，成为兆维科技的第一大股东及控股股东。

8、2006 年实施股权分置改革

经北京市国资委于 2006 年 6 月 6 日核发《关于北京兆维科技股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（京国资产权字[2006]142 号）核准，并经兆维科技于 2006 年 6 月 12 日召开的股东大会批准，兆维科技实施股权分置改革。

股权分置改革方案实施后，兆维科技注册资本仍为 16,702.31 万元。

9、2009 年资产置换及向特定对象发行股份购买资产

经兆维科技第七届董事会第八次会议、第七届董事会第九次会议和 2009 年第一次临时股东大会的批准及中国证监会以《关于核准北京兆维科技股份有限公司重大资产重组及向北京和智达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1182 号）核准，兆维科技以其全部资产及负债作为置出资产转让至兆维集团；和智达将其原拥有的电子城有限 91.36% 股权及丽水嘉园 100% 股权作为置入资产转让至兆维科技；兆维集团将其拥有的兆维科技 2,400.22 万股 A 股股份作为和智达以其置入资产代替兆维集团置换兆维科技拥有的置出资产的对价，转让至和智达；前述 2,400.22 万股 A 股股份与置出资产的溢价部分，由和智达向兆维集团支付现金 1,500 万元；置入资产超过置出资产的差额部分及七星集团、京东方、将台公司、燕东微电子、东光微电子、信息学院、物资公司等电子城有限其他七家股东原拥有的电子城有限 8.64% 股权，由兆维科技以每股 6.03 元的价格合计发行 413,074,242 股 A 股股份购买。

上述资产置换及向特定对象发行股份购买资产实施后，兆维科技注册资本变更为 58,009.74 万元，和智达拥有兆维科技 405,981,375 股股份，占兆维科技股份总数的 69.99%，为兆维科技控股股东。

10、2010 年企业名称变更

经兆维科技 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 2 月 23 日审议通过，并经北京市工商行政管理局核准，北京兆维科技股份有限公司名称变更为“北京电子城投资开发股份有限公司”，股票简称变更为“电子城”。

11、2012 年无偿划转

国务院国资委以《关于北京电子城投资开发股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2012]1035 号）核准，和智达持有的发行人 405,981,375 股股份无偿划转给北京电控。

上述无偿划转实施后，北京电控持有发行人 405,981,375 股股份，占发行人股份总数的 69.99%，为发行人控股股东。

12、2016 年名称变更

2016 年 4 月，发行人名称变更为“北京电子城投资开发集团股份有限公司”。

13、2016 年非公开发行股票

经中国证监会于 2016 年 7 月 19 日以《关于核准北京电子城高科技集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]1313 号）核准，发行人非公开发行不超过

245,918,367 股人民币普通股股票。发行人向 6 名特定对象非公开发行 218,891,916 股 A 股股票，此次非公开发行及上市手续于 2016 年 9 月 1 日全部完成。

上述非公开发行实施完毕后，发行人股份总数变更为 798,989,318 股。其中，北京电控持有 363,429,503 股，占发行人股份总数的 45.49%。

14、2018 年利润分配

经发行人 2017 年年度股东大会审议通过，发行人以 2017 年 12 月 31 日总股本 798,989,318 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.91 元（含税），送红股 4 股（含税），共计派发现金红利 152,606,959.74 元，派送红股 319,595,727 股。

此次利润分配后发行人总股本变为 1,118,585,045 股，注册资本变为人民币 111,858.50 万元。

15、2020 年名称变更

经发行人 2019 年第七次临时股东大会审议通过，并经北京市市场监督管理局许可，发行人名称于 2020 年 3 月正式变更为“北京电子城高科技集团股份有限公司”。

（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）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

公司控股股东为北京电子控股有限责任公司，具体情况见本募集说明书“第七节 增信情况机制、偿债计划及其他保障措施”之“一、发行人的增信机制保证担保基本情况”之“（一）担保人的基本信息及业务情况担保人的基本情况”部分。

（三）实际控制人基本情况

截至报告期末，发行人的实际控制人为北京电子控股有限责任公司。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至报告期末，发行人实际控制人及控股股东北京电控所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

1、纳入合并范围的子公司情况

截至 2024 年末，公司纳入合并范围的子公司共 32 家，基本情况如下：

子公司全称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
北京电子城有限责任公司	北京	11,000.00	北京	科技创新 平台服务	100.00		同一控制下的 企业合并
北京电控合力信息技术有限公司	北京	2,500.00	北京	科技创新 平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技创新 平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技创新 平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技创新 平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技创新 平台服务	100.00		投资设立
朔州电子城数码港开发有限公司	朔州	20,000.00	朔州	科技创新 平台服务	100.00		投资设立

子公司全称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
北京电子城慧谷置业有限公司	北京	25,000.00	北京	科技创新平台服务	70.00		投资设立
电子城投资开发（厦门）有限公司	厦门	24,600.00	厦门	科技创新平台服务	100.00		投资设立
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	昆明	50,000.00	昆明	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京电子城（南京）有限公司	南京	150,000.00	南京	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京科创空间投资发展有限公司	北京	5,000.00	北京	科技孵化服务	50.00		投资设立
天津创易佳科技发展有限公司	天津	300.00	天津	科技孵化服务	100.00		投资设立
云南创易佳科技发展有限责任公司	昆明	300.00	昆明	科技孵化服务	100.00		投资设立
苏州创易佳科技服务有限公司	苏州	500.00	苏州	科技孵化服务	100.00		投资设立
电子城（天津）投资开发有限公司	天津	13,000.00	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京方略博华文化传媒有限公司	北京	1,000.00	北京	数字科技服务	50.50		同一控制下的企业合并
北京电子城物业管理有限公司	北京	2,000.00	北京	科技生态运营服务	100.00		同一控制下的企业合并
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	北京	2,000.00	北京	数字科技服务	66.00		投资设立
秦皇岛电子城房地产开发有限公司	秦皇岛	20,098.35	秦皇岛	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京电子城城市更新科技发展有限公司	北京	5,000.00	北京	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京电子城空港有限公司	北京	35,800.00	北京	科技创新平台服务	57.15		投资设立
北京北广通信技术有限公司	北京	35,940.96	北京	科技创新平台服务	70.00		同一控制下的企业合并
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	成都	10,000.00	成都	科技创新平台服务	100.00		投资设立

子公司全称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
北京电子城集成电路设计服务有限公司	北京	2,500.00	北京	科技研发服务	55.00		投资设立
知鱼智联科技股份有限公司	福州	5,500.00	福州	科技生态运营服务	36.36		非同一控制下的企业合并
深圳知鱼科技有限公司	深圳	1,000.00	深圳	科技生态运营服务	100.00		非同一控制下的企业合并
厦门知鱼新创科技有限公司	厦门	1,001.00	厦门	科技生态运营服务	100.00		非同一控制下的企业合并
北京电子城数智科技有限公司	北京	500.00	北京	科技生态运营服务	100.00		投资设立
北京城源一号科技服务有限责任公司	北京	10.00	北京	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京城源二号科技服务有限责任公司	北京	10.00	北京	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京城源三号科技服务有限责任公司	北京	10.00	北京	科技创新平台服务	100.00		投资设立

注：根据子公司知鱼智联科技有限公司的公司章程规定：股东福建知鱼互维科技有限公司将其持有的 32.81% 股权委托给公司进行管理，在委托管理期间，知鱼互维放弃对该等 32.81% 股权的除收益权和处置权以外的其他股东权利，包括但不限于表决权、提案权等权利，因此，公司合计拥有子公司 69.17% 的表决权，纳入合并报表范围。

发行人持有北京科创空间投资发展有限公司 50% 股权，为最大股东，且发行人控股股东北京电控持有该公司 20% 股权，综合考虑将其纳入合并范围。

截至 2024 年末，发行人主要子公司 1 家¹，具体情况如下：

表：截至 2024 年末发行人主要子公司情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要业务收入板块	资产	净资产	营业收入	净利润
1	北京电子城有限责任公司	房地产开发、销售商品房	138.17	34.90	14.67	-11.01

注：以上财务数据为 2024 年度/2024 年末情况。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人共拥有 1 家合营企业和 2 家联营企业。

¹ 发行人主要子公司指该子公司总资产、净资产、营业收入任一指标占 2024 年末/度合并口径超过 30% 的子公司。

表：截至 2024 年末发行人合营、联营企业情况

单位：万元

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营业务	持股比例（%）		关联关系
					直接	间接	
1	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	宁波	宁波	科技服务	50.00	-	合营企业
2	北京千住电子材料有限公司	北京	北京	生产销售	31.81	-	联营企业
3	北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京	北京	科技服务	31.46	-	联营企业

注：发行人持有电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司 50% 股权，东久（上海）投资管理咨询有限公司持有电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司 50% 股权，根据公司章程约定，属于双方股东共同控制，因此并未表。

发行人不存在账面价值占发行人总资产比例超 10% 的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10% 的参股公司、合联营企业的情况。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人为投资控股型企业，其具体的经营业务由下属子公司负责，但发行人对下属子公司具有较强的控制能力。

报告期内，发行人母公司经营财务指标如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
货币资金	70,902.39	98,108.19	82,203.76
流动资产	441,732.13	463,810.02	411,299.43
非流动资产	654,899.06	638,810.16	707,862.55
总资产	1,096,631.19	1,102,620.18	1,119,161.97
流动负债	509,583.02	369,088.01	249,048.04
非流动负债	121,387.86	277,560.55	384,942.91
总负债	630,970.89	646,648.56	633,990.95
所有者权益	465,660.30	455,971.62	485,171.02
流动比率（倍）	0.87	1.26	1.65
速动比率（倍）	0.85	1.24	1.63
资产负债率（%）	57.54	58.65	56.65
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	9,418.00	5,567.37	5,950.08

营业成本	2,849.19	3,080.05	3,087.87
管理费用	7,127.73	10,949.47	15,049.66
投资收益	-1,611.95	-12,077.32	7,165.06
营业利润	-3,702.82	-22,123.49	-5,624.67
利润总额	-3,702.84	-22,124.58	-5,696.25
净利润	-3,974.77	-31,106.61	-3,632.31
经营活动产生的现金流量净额	-19,393.01	14,980.96	19,302.98
投资活动产生的现金流量净额	8,472.32	29,440.35	-30,453.86
筹资活动产生的现金流量净额	-18,497.46	-27,062.73	-100,556.79

报告期内，发行人母公司资产负债率分别为 56.65%、58.65%及 57.54%；流动比率分别为 1.65、1.26 及 0.87，速动比率分别为 1.63、1.24 及 0.85，其短期、长期债务负担可控。

截至 2024 年末，发行人母公司受限资产账面价值为 3,591.14 万元，所持子公司股权不存在质押情况。近两年及一期末，母公司应收账款分别为 1,853.11 万元、2,593.74 万元及 3,456.62 万元，主要为集团内部往来资金；其他应收款分别为 320,066.89 万元、355,380.68 万元及 358,665.88 万元，主要是为支持子公司发展、项目建设提供的资金，不存在收回障碍。母公司资金拆借规模可控。

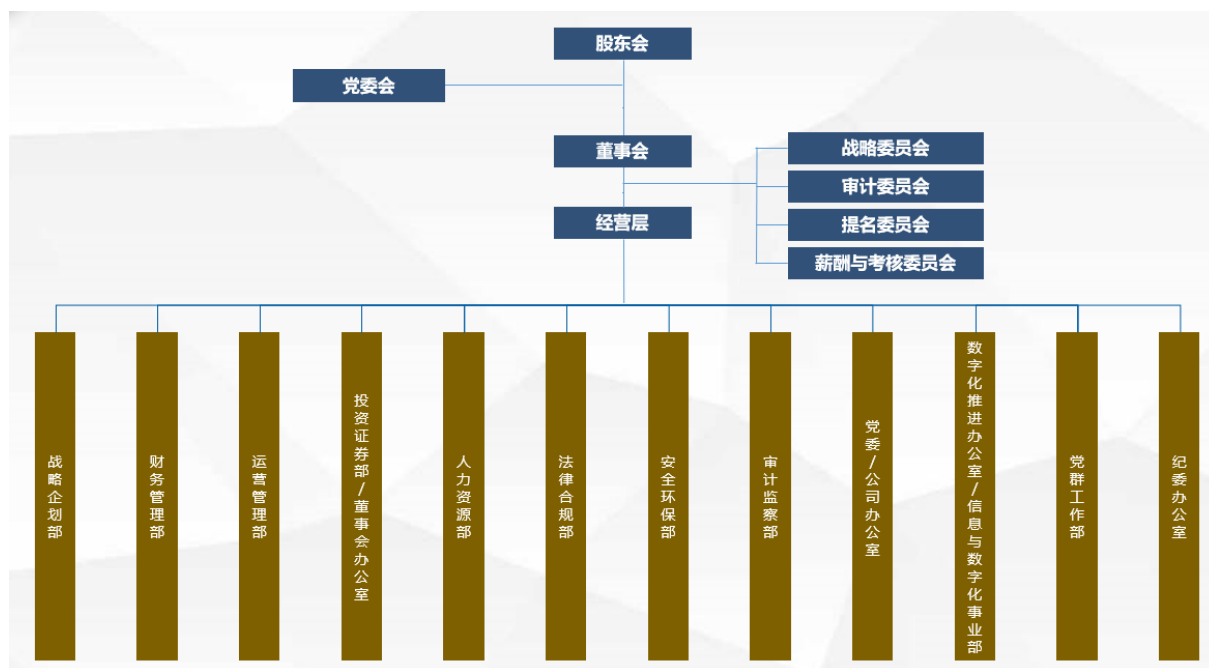
发行人根据法律法规、《公司章程》的要求，已经建立并不断完善内部控制管理体系，通过股东会、董事会对公司及子公司进行有效管理，实现了管理制度化，实施规范化。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理模式，对子公司具有较强的掌控力。

综上所述，发行人控股型架构不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）内部组织结构设置情况

发行人按照现代企业制度的要求建立健全公司治理机制及相应的经营管理制度，明确股东会、董事会及经营管理层的权责，并规范运作。发行人的内部组织结构如下图所示：



（二）公司治理情况

发行人自设立以来，建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。根据有关法律、法规以及公司章程，发行人设立股东会，股东会为公司的权力机构。发行人设立了董事会。董事会对股东会负责。公司实行董事会领导下的总经理负责制，由总经理主持公司的经营管理工作，并建立了完善的董事会和经营管理等工作制度。主要情况如下：

1、股东会

根据公司章程，股东会是发行人的权利机构，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）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （5）对发行公司债券作出决议；
- （6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （7）修改本章程；
- （8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- （9）审议批准本章程第四十八条规定的担保事项；
- （10）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百

分之三十的事项；

（11）审议批准变更募集资金用途事项；

（12）审议股权激励计划和员工持股计划；

（13）审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

公司经股东会决议，或者经本章程、股东会授权由董事会决议，可以发行股票、可转换为股票的公司债券，具体执行应当遵守法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的规定。除法律、行政法规、中国证监会规定或证券交易所规则另有规定外，上述股东会的职权不得通过授权的形式由董事会或者其他机构和个人代为行使。

2、董事会

董事由股东会选举或者更换，并可在任期届满前由股东会解除其职务。董事任期三年，任期届满可连选连任。董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。董事可以由高级管理人员兼任，但兼任高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的二分之一。

公司设董事会，对股东会负责。董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，董事会行使下列职权：

（1）召集股东会，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）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；

（6）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（7）在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

（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总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负

责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 制订公司章程的修改方案；
- (12) 管理公司信息披露事项；
- (13) 向股东会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；
- (14) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、本章程或者股东会授予的其他职权。

3、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，公司根据需要设副总经理若干名，总经理及副总经理均由董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，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，并向董事会报告工作；
- (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) 提请董事会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管理人员；
- (8) 本章程或者董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

4、审计委员会

公司董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为三名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事两名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。

审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制，下列事项应当经审计委员会全体成员过半数同意后，提交董事会审议：

- (1) 披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告；
- (2) 聘用或者解聘承办上市公司审计业务的会计师事务所；
- (3) 聘任或者解聘上市公司财务负责人；
- (4) 因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正；

（5）法律、行政法规、中国证监会规定和本章程规定的其他事项。

（三）主要部门及职能情况

发行人管理机构设立了 12 个职能部门，分别为战略企划部、运营管理部、投资证券部/董事会办公室等。相关部门的职能定位如下：

1、战略企划部：中长期发展战略规划制定、评估及修订；战略任务分解及监控跟踪；战略子规划管理；政策、行业研究分析；组织架构及部门职能管理；公共事务管理；科技创新及知识产权管理。

2、财务管理部：会计核算管理；资金管理；信贷融资管理；税务管理；资产评估管理；产权管理；全面预算管理；经营运行监控。

3、运营管理部：重点经营事项管控；成本管控制度体系建设及管理；目标成本管理；重大采购管理；总部相关的成本、采购管理及实施；供应商体系建设；价格体系管理；经营性资产运营及非经资产管理；组织业务协同管理。

4、投资证券部/董事会办公室：投资管理；资本运营管理；投后管理；证券事务及市值管理；信息披露管理；投资者关系管理；三会管理；资本市场再融资；ESG 发展管理。

5、人力资源部：人力资源规划；组织及人员绩效管理；招聘管理；培训管理；薪酬福利管理；人事管理。

6、法律合规部：合同管理；案件管理；日常法律事务管理；合规管理；内部控制体系管理；管控体系建设；治理结构及授权管理；风险预防及处理；无形资产管理。

7、审计监察部：审计管理；内部控制评价；违规经营追责；投资后评价；监察检查及查处。

8、安全环保部：安全环保管理；应急管理；公共卫生安全管理；质量管理。

9、党委/公司办公室、数字化推进办公室：会议管理；文秘管理；重大事项请示报告；档案管理；保密管理；行政后勤管理；信访维稳接诉即办；乡村振兴；数字化转型推动。

10、党群工作部：党务管理；干部管理；统战与团青管理；意识形态管理；企业文化管理；宣传管理；舆情与危机管理；工会工作。

11、纪委办公室：党风廉政建设与反腐败工作；政治监督与日常监督；纪律审查；监督整改。

12、数字化推进办公室/信息与数字化事业部：信息化管理及平台维护；信息化安全管理；数字化转型推动；数据管理；信息与数字化业务拓展；信息与数字化业务创新；业务平台及业务单元间横向协同。

（四）内部控制制度情况

发行人重视内部控制制度的建设，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》，建立规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，建立了由股东会、董事会、经营班子各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡的“三会一层”的法人治理结构和内部控制架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。发行人已建立了一套完整的涵盖经营、财务管理、人力资源管理、子公司管理、合同管理、融资管理等方面的内部控制制度，基本涉及了公司经营管理活动的所有运营环节，符合国家有关法规和证券监管部门的要求，符合财政部等五部委联合下发的《企业内部控制基本规范》及其配套指引的有关规定。

1、募集资金管理办法

为规范北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》及其他法律、法规和规范性文件的规定，特制定《募集资金管理办法》。

公司董事会建立募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。

公司的董事和高级管理人员应勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。

公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目获取不正当利益

2、会计核算细则

为规范公司的会计核算，发行人根据《会计法》、财政部 2006 年新颁布的《企业会

计准则》和《企业会计准则-应用指南》，制定了《会计核算细则》。公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算，要严格按照《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》的规定，填制会计凭证、登记会计账簿和管理会计档案。

3、财务管理制度

为加强公司财务管理，规范公司、全资及控股子公司财务行为，发行人根据《中华人民共和国会计法》、2006 年财政部颁布的《企业财务通则》《企业内部控制规范》等有关规定，结合公司的实际情况，制订了《北京电子城高科技集团股份有限公司财务管理制度》。

各级公司必须自觉遵守国家法律法规和有关政策；建立健全财务管理制度、完善内部经济责任制、严格各项财务开支范围和标准、如实反映公司财务状况和经营成果、依法纳税、接受外部审计机构和内部审计部门的检查监督、维护公司和投资者的合法权益。

4、子公司管理

为完善对分公司、全资子公司、控股子公司和参股子公司的管理，促使分、子公司规范运作，维护股东合法权益，根据《公司法》公司章程等规定，公司制定了《北京电子城高科技集团股份有限公司分、子公司管理办法》。保证公司对分、子公司管理的合理性、可控性和有效性。明确公司派出子公司董事、监事及分、子公司高级管理人员的条件和产生程序，加强公司派出董事、派出监事及派出高管的管理和考核，建立公司派出董事、派出监事及派出高管就分、子公司运营情况向公司定期汇报的制度，以保证信息沟通渠道的顺畅。

5、内部控制制度

为提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，维护相关利益，依据国家有关法律法规和《企业内部控制基本规范》及其配套指引等规定，特制定《内部控制制度》。内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

6、合规管理制度

为加强公司合规管理工作，提升依法合规经营管理水平，在公司内部形成合规文化，根据国家法律、法规和北京市国资委的有关规定及北京电子控股有限责任公司的统一部署，参考《合规管理体系指南》国家标准（GB/T 35770-2017/ISO 19600:2021），

基于公司实际情况，制定《合规管理制度》。合规义务包括所有适用于公司的法律法规、国际条约、监管规定、行业准则、商业惯例、道德规范和公司依法制定的章程及规章制度等。

7、关联交易管理办法

为了维护公司利益，切实维护全体股东特别是中小股东的利益，规范公司的关联交易，提高公司管理水平，按照《企业会计制度》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法规及《公司章程》的规定，特制定《关联交易管理办法》。

关联交易应以不损害公司利益为基本原则。公司应采取有效措施对关联交易予以严格的管理和关注，防止关联人以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源或以垄断采购、销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。

公司有关部门应在关联交易发生的第一时间报告公司董事会秘书，以确保信息披露的及时、准确、完整。

8、资金集中管理办法

为加强公司资金管理，建立公司内部统一高效的资金管理体制，优化资源配置，加速资金周转，提高资金利用效益，有效控制财务风险，促进公司内部管理水平及管理效益提升，结合公司实际情况，制定《资金集中管理办法》。

9、信息披露制度

为了加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号-信息披露事务管理》等法律、法规及《公司章程》的规定，制定了《信息披露事务管理制度》。

公司及公司董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证《信息披露制度》内容实施的有效性，以此确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在内幕信息依法披露前，任何知情人士不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。

（五）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立

于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，并能够自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）资产独立

发行人拥有独立的流动资产、固定资产、无形资产，同时在采购、生产和销售等方面拥有较为完善的资产运营管理体系，资产独立完整，权属清晰。

（二）人员独立

发行人设立了专门的人力资源管理部门，建立了独立、完整的人力资源队伍，制定有专门的人事管理制度，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人的董事、高级管理人员符合《公司法》、公司章程中关于董事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据公司章程的规定，通过股东会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东会作出人事任免决定的情形。

发行人的高级管理人员未在控股股东及实际控制人控制的其他企业担任除董事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪；发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

发行人设置了专业、独立的财务管理部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策，独立在银行开户并依法独立纳税。发行人在中国建设银行北京电子科技园区支行设立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形。

（四）机构独立

发行人按照《公司法》、公司章程及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东会、董事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。发行人的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

（五）业务独立

发行人具有独立、完整的业务体系，并且具有多年的经营经验及管理经验，具备

良好的自主经营能力。发行人具有独立的法人资格，其在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面是独立运营的企业。

六、发行人董事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事及高级管理人员的基本情况

发行人按照《公司法》的要求建立了股东会、董事会等相互制衡的法人治理结构，董事长是公司法定代表人。目前董事会实际到位董事 7 人，与公司章程规定的董事人员相符。

发行人董事和高级管理人员设置符合《公司法》等法律法规及公司章程要求。董事的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人公司章程的规定，合法有效。

截至目前，发行人董事及高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	任期
齐战勇	董事长,董事	男	2024-02-23 至今
张玉伟	副董事长,董事、总经理	男	2025-01-16 至今
宋立功	董事	男	2025-01-16 至今
陈兆震	董事	男	2025-10-30 至今
宋建波	独立董事	女	2022-08-19 至今
尹志强	独立董事	男	2024-03-11 至今
刘志东	独立董事	男	2025-10-30 至今
赵萱	副总经理	男	2012-01-04 至今
杨红月	副总经理	女	2017-05-05 至今
张一	副总经理,董事会秘书	男	2025-01-16 至今
吴敌	财务总监	男	2025-07-30 至今
姜南	副总经理	男	2025-03-28 至今

（二）发行人现任董事和高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

齐战勇：中共党员，工学学士，高级工程师。曾任本公司党委书记，纪委书记，副总经理，工会负责人；北京北广电子集团有限责任公司党委副书记，董事，总经理；北京易亨电子集团有限责任公司党委副书记，副董事长，总经理；北京电子控股有限责任公司调整保障中心副主任，发行人党委副书记；现任发行人党委书记、董事长。

张玉伟：中共党员，管理学硕士，正高级会计师，北京市高端会计会人才。曾任朔州电子城数码港开发有限公司执行副总经理兼财务总监；发行人财务副总监兼经营管理部部长、成本管控中心经理、董事、副总经理、董事会秘书。现任发行人党委副

书记、副董事长、总经理。

宋立功：中共党员，工商管理硕士，正高级会计师。曾任北京北广科技股份有限公司党委书记、副董事长、总经理；北京兆维电子(集团)有限责任公司副总经理；北方华创科技集团股份有限公司董事；京东方科技集团股份有限公司监事；北京电子控股有限责任公司安全环保部总监。现任北京电子控股有限责任公司财务管理部总监；北京京东方投资发展有限公司执行董事、经理；北京首信股份有限公司董事；北京国芯聚源科技有限公司法定代表人；现任发行人董事，审计委员会委员。

陈兆震：中共党员，研究生学历，理学硕士学位。曾任北京燕东微电子股份有限公司品圆事业部技术员、副部长、部长助理、战略发展部副部长、副总经理；北京电子控股有限责任公司科技产业部部长助理、半导体事业部副总监。现任北京电子控股有限责任公司战略发展中心总监，发行人董事。

宋建波：会计学博士，中国人民大学商学院会计学教授。兼任博彦科技股份有限公司独立董事；北京城建投资发展股份有限公司独立董事，发行人独立董事、审计委员会主任委员。

尹志强先生，中共党员，民商法学博士，中国政法大学民法研究所教授、博士生导师。兼任北京华如科技股份有限公司独立董事，发行人独立董事。

刘志东：中共党员，管理科学与工程博士，中央财经大学管理科学与工程学院院长。兼任长春英利汽车工业股份有限公司独立董事；发行人独立董事、审计委员会委员。

2、非董事的高级管理人员

赵萱：中共党员，工学学士，工程师。曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司工程项目副经理、常务副总经理、工会负责人，发行人党委副书记、纪委书记、工会负责人。现任发行人副总经理。

杨红月：无党派人士，工学学士，高级工程师。曾任北京电子城有限责任公司项目经理，发行人战略发展部副部长、战略发展部部长、战略运营副总监、项目拓展副总监、战略发展总监。现任发行人副总经理。

张一：中共党员，管理学学士，具备上市公司董事会秘书资格。曾任北京七星华电科技集团有限责任公司投资管理部职员，北京电子控股有限责任公司财务管理部副总监、投资管理部副总监，发行人监事。现任发行人副总经理、董事会秘书。

吴敌：中共党员，工商管理硕士，高级会计师。曾任中航工业北京百慕航材高科

技股份有限公司财务部副部长；中信国安投资有限公司财务经理；紫光集团有限公司高级资金经理；紫光云技术有限公司财务总监、总经理助理；北京国科环宇科技股份有限公司财务总监；北京电子控股有限责任公司财务管理部副总监。现任发行人财务总监。

姜南：中国共产党党员，经济学学士，统计师。曾任北京市丽水嘉园房地产开发公司综合办公室副主任；发行人办公室副主任、团委书记；电子城（天津）投资开发有限公司、北京科创空间投资发展有限公司、公司数字科技服务分公司党支部书记、副总经理；北京电子城城市更新科技发展有限公司副总经理；公司科技研发服务部总经理；北京电子城集成电路设计服务有限公司董事长；公司团委书记。现任发行人科技服务分公司党总支书记、总经理，发行人副总经理。

（三）发行人董事和高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至本募集说明书签署之日，本公司现任董事、高级管理人员不存在持有公司股份或债券的情况。

（四）现任董事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署之日，本公司现任董事、高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、经营范围

高新技术成果（企业）的孵化；投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；销售五金交电（不含电动自行车）、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（未经专项审批项目不得经营）；房地产经纪业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、发行人业务板块构成

发行人以园区地产开发与销售、新型科技服务（园区物业出租与管理）、广告传媒和产品销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于园区地产销售板块。

表：报告期内发行人营业收入构成情况

单位：亿元

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
地产销售	1.75	21.37%	11.53	54.59%	18.55	65.74%
新型科技服务	6.12	74.72%	9.16	43.40%	9.12	32.33%
广告传媒	0.32	3.91%	0.42	1.97%	0.50	1.79%
其他业务	-	-	0.01	0.05%	0.04	0.15%
合计	8.19	100.00%	21.12	100.00%	28.21	100.00%

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 28.21 亿元、21.12 亿元和 8.19 亿元。报告期内，发行人营收规模波动较大，主要原因是地产销售业务受项目开发、结算周期、宏观行业因素带来的收入阶段性减少所致。

从主营业务收入构成来看，最近两年及一期，地产销售分别实现收入 18.55 亿元、11.53 亿元及 1.75 亿元，在营业收入中的占比分别为 65.74%、54.59%及 21.37%，园区地产销售业务是收入来源的主要构成；新型科技服务分别实现收入 9.12 亿元、9.16 亿元及 6.12 亿元，在营业收入中的占比分别为 32.33%、43.40%和 74.72%，新型科技服务业务收入保持稳定增长，新型科技服务是公司未来的业务重点方向；广告传媒业务分别实现收入 0.50 亿元、0.42 亿元及 0.32 亿元，在营业收入中的占比分别为 1.79%、1.97%及 3.91%，占比较小。

最近两年，发行人主营业务收入分地区情况如下：

表：最近两年发行人主营业务收入分地区情况

单位：亿元

地区	2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比
江苏地区	0.51	2.42%	16.45	58.39%
北京地区	14.90	70.62%	6.58	23.38%
云南地区	0.16	0.74%	0.62	2.22%
福建地区	2.51	11.91%	3.88	13.77%
山西地区	0.30	1.42%	0.32	1.14%
天津地区	1.13	5.37%	0.19	0.69%
其他地区	1.59	7.52%	0.12	0.41%
合计	21.11	100.00%	28.17	100.00%

发行人所开发项目的布局以北京为立足点，逐步拓展至江苏、福建、天津等地区，随着宏观行业环境下行，发行人进一步聚焦北京区域，降低风险。

表：报告期内发行人毛利润构成情况

单位：亿元

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
地产销售	0.62	46.62%	6.05	80.28%	4.98	78.49%
新型科技服务	0.59	44.36%	1.40	18.58%	1.20	19.00%
广告传媒	0.12	9.02%	0.08	1.09%	0.12	1.86%
其他业务	-	-	0.01	0.06%	0.04	0.65%
合计	1.33	100.00%	7.54	100.00%	6.34	100.00%

最近两年及一期，公司分别实现主营业务营业毛利润 6.34 亿元、7.54 亿元及 1.33 亿元。其中，园区地产销售业务毛利润分别为 4.98 亿元、6.05 亿元及 0.62 亿元；新型科技服务分别实现毛利润 1.20 亿元、1.40 亿元及 0.59 亿元，波动较大，主要因公司处于业务转型的推进过程中。

表：报告期内发行人毛利率情况

类别	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
地产销售	35.43%	52.48%	26.84%
新型科技服务	9.64%	15.28%	13.21%
广告传媒	37.50%	19.67%	23.39%
其他业务	-	47.97%	100.00%
综合毛利率	16.24%	35.69%	22.48%

最近两年及一期，公司整体业务毛利率分别 22.48%、35.69%和 16.24%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 26.84%、52.48%及 35.43%。报告期内，公司整体业务毛利率有所波动，主要是京内项目毛利率高，外埠项目成本趋于市场化，毛利率低，两者占营业收入的比重间接影响到整体毛利率水平。

（二）发行人各板块经营情况

1、发行人园区地产开发业务情况

发行人前身为电子城老工业基地改造的规划、投资、开发建设实体，在北京酒仙桥区域优势明显，积累了丰富的科技园区开发运营经验和客户资源。经过长期发展，在北京以外地区扩展、形成了“科技产业园区开发运营与城市功能区开发建设相结合”的产业发展态势。

发行人北京地区的科技产业园区所在地为老工业区拆迁改造而来，多以协议方式取得，位置优越，成本低廉。自成立之初，公司即为该区域内投资开发建设主体，为该区域内唯一一家具备销售条件的园区开发企业；北京地区外的科技城市功能区项目土地通过“招拍挂”方式获得，土地成本也较低。

（1）发行人园区地产开发资质

截至 2025 年 9 月末，电子城高科及其子公司获得的主要房地产开发资质如下表所示：

表：截至 2025 年 9 月末发行人获得主要房地产开发资质情况

序号	公司名称	资质等级	证书有效期至
1	北京电子城高科技集团股份有限公司	二级资质	2026.06.26
2	北京电子城有限责任公司	二级资质	2028.01.07
3	电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	二级资质	2028.06.16
4	电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	二级资质	2028.07.15
5	电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	二级资质	2028.07.15
6	电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	二级资质	2028.06.17
7	朔州电子城数码港开发有限公司	二级资质	2028.09.26
8	电子城投资开发（厦门）有限公司	二级资质	2025.12.28
9	北京电子城（南京）有限公司	二级	2028.08.25
10	北京电子城高科技集团（成都）有限公司	二级	2026.10.30

（2）发行人开发物业的性质

报告期内，电子城高科开发物业所属的土地使用权类型主要为工业用地和科研用地。

（3）发行人园区开发的定位

发行人作为高科技产业平台及创新平台运营商，在产业园区开发方面，主要与高科技产业紧密结合，通过打造“高科技产业聚集平台”、“创新产业聚集平台”和“创意产业聚集平台”，形成独具特色的、具有核心竞争力的产品。在科技城市功能区开发方面，将摸索并打造出融合国内“高端科技”、“节能技术”、“网络技术”、“生活保障技术”的商业、住宅产品，并使其成为支撑公司发展的第二支柱。通过品牌塑造、模式复制及以往形成的科技产业聚集能力。

（4）发行人园区地产开发状况

最近两年及一期，发行人园区地产业务的主要经营数据如下表所示：

表：发行人最近两年及一期园区地产业务主要经营情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
签约销售面积（万平方米）	6.10	5.33	3.18
签约销售金额（亿元）	10.56	5.59	2.04
签约销售均价（万元/平方米）	1.73	1.05	0.64

报告期内，发行人签约销售面积分别为 6.10 万平方米、5.33 万平方米和 3.18 万平方米，销售金额分别为 10.56 亿元、5.59 亿元和 2.04 亿元。

最近两年及一期，发行人签约销售均价分别为 1.73 万元/平方米、1.05 万元/平方米和 0.64 万元/平方米，销售均价波动较大，主要是宏观行业环境不景气所致。

最近两年及一期，发行人园区地产业务开发面积数据如下表所示：

表：发行人最近两年及一期园区地产业务开发面积情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
当期新开工面积（万平方米）	1.50	-	-
当期竣工面积（万平方米）	43.06	17.28	-

公司处于转型期，传统园区开发业务逐步收缩，自 2023 年以来公司无新增地块，继续以存量项目开发去化为主，储备土地采用定制化开发模式，以销售达成作为建设启动的前提条件。报告期内，发行人当期新开工面积分别为 1.50 万平方米、0 万平方米和 0 万平方米，受整体宏观环境的影响，2024 年起未有新开工面积。最近两年及一期，发行人当期竣工面积分别为 43.06 万平方米、17.28 万平方米和 0 万平方米，当期竣工面积受新开工面积的时间滞后影响而有所波动。

最近一年及一期，发行人园区地产销售业务收入具体构成情况如下：

表：发行人最近一年及一期地产销售业务收入具体构成

销售项目	项目所在地	单位：万元	
		2025 年 1-9 月	2024 年
工业地产：			
智尚中心	天津市西青区	-	10,198.81
朔州·数码港	朔州市朔城区	493.78	950.36
中关村电子城（昆明）科技产业园	云南省昆明市	5,478.94	1,164.99
电子城·（北京）IT 产业园	北京市朝阳区	-	77,744.90
电子城·国际电子总部	北京市朝阳区	-	-
电子城·（厦门）国际创新中心	福建省厦门市	5,013.03	11,146.82
电子城（成都）·AI 国际创新中心	四川省成都市	20.00	8,372.72
工业地产小计		11,005.75	109,578.60
普通住宅地产：			
北京电子城·京城港一、二期	朔州市朔城区	1.88	1,727.75

电子城·（南京）国际数码港	江苏省南京市	2,077.79	3,953.88
普通住宅地产小计		2,079.67	5,681.63
合计		13,085.42	115,260.23

(5) 发行人在售和库存项目及去化情况

1) 在售项目去化情况

发行人所开发项目全部采用分期开发、分期销售模式。截至 2025 年 9 月末，发行人共有 8 个在售项目，分别为智尚中心、鼎创中心、盈辉中心、北京电子城·京城港项目商业一期、中关村电子城（昆明）科技产业园一期、中关村电子城（昆明）科技产业园二期、电子城·（厦门）国际创新中心二期、电子城·（南京）国际数码港，总可售面积为 109.96 万平方米，已售面积为 67.79 万平方米，整体去化水平为 61.65%。发行人在售项目去化情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人的在售项目和库存情况

单位：万平方米

序号	项目名称	所在城市	开盘时间	可供出售面积	截至 2025 年 9 月末销售面积	截至 2025 年 9 月末去化率
1	智尚中心	天津	2016.08.23	10.52	3.7	35.17%
2	鼎创中心	天津	2018.08.16	5.83	3.34	57.29%
3	盈辉中心 ²	天津	2019.06.02	2.04	-	0%
4	北京电子城·京城港项目商业一期	山西朔州	2023.08.30	3.30	0.22	6.67%
5	中关村电子城（昆明）科技产业园一期	昆明	2019.09.27	11.49	9.56	83.20%
6	中关村电子城（昆明）科技产业园二期	昆明	2019 年	48.80	36.98	75.78%
7	电子城·（厦门）国际创新中心二期	厦门	2021.12	12.75	2.53	19.84%
8	电子城·（南京）国际数码港	南京	2021.05	15.23	11.46	75.25%
合计	-	-	-	109.96	67.79	61.65%

注：（1）电子城·（厦门）国际创新中心项目分三期建设，项目一期、二期已完工，三期预计将于 2025 年 9 月完工；（2）截至 2025 年 9 月末，电子城·（南京）国际数码港部分地块仍在建设阶段，预计将于 2025 年 9 月完工。

截至 2025 年 9 月末，发行人在售项目分别位于山西省朔州市、天津市、昆明市、厦门市和南京市。其中位于朔州市和南京市的主要为产业园项目；位于天津市、昆明市和厦门市的项目均为工业地产类项目。

2) 项目后续销售安排

发行人计划从以下几个方面进行后续销售的统筹安排。

营销方面，发行人将加大营销力度，拓宽销售渠道，充分调动营销的积极性，同时发挥集团大客户资源优势，为优质客户资源的引入提供有力支持。除自身开展营销

² 该项目 2026 年前拟进行资产处置。

工作外，发行人将与项目所在地政府进行沟通合作，积极推进将工业园区类项目作为政府招商平台项目，共同招商。

项目管理方面，发行人将根据集团战略规划以及公司 2025、2026 年任务分解要求，有序推进各项目开发建设，确保工程建设进度满足公司经营指标及销售要求。随着规模不断的发展壮大，发行人将在项目管理方面逐步打造财务管理、运营管理、成本管理、项目管理四大垂直管理体系，加强项目专业化管理工作，不断提高管理效率和质量，支撑公司项目“高周转”策略的实施。

战略布局方面，在空间布局方面，发行人将围绕国家战略及首都功能定位，以“资源整合，协同合作”为重点，以“产业融合，资本助推”为支撑的科技服务发展新理念，落实科技服务产业空间布局；在资源布局方面，发行人将利用自身优势，整合内外部资源，积极打造以满足企业技术领先和产业生态打造需求为导向，以提升科技服务创新支撑能力为核心，以促进科技创新、企业发展及产业升级为目标，通过科技服务构建产业链、创新链、资本链相融共进和高效协同的科技服务发展新格局。

（6）发行人园区开发项目情况

1）发行人已建成园区（项目）情况

截至 2025 年 9 月末，电子城高科已建成的园区项目有 13 个，情况如下：

表：发行人已建成园区情况

单位：万平方米					
序号	项目	类型	定位	总建筑面积	入驻时间
1	电子城·（北京）创新产业园	工业	高科技创新产业发展基地	12.8	2001 年至今
2	电子城·（北京）科技研发中心	工业	电子及相关产业科技研发聚集区	7.24	2003 年至今
3	电子城·（北京）科技大厦	科研、生产	跨国企业分支机构、科技企业服务机构	2.63	2003 年
4	电子城·（北京）IT 产业园	工业	北京市重点工程、北京市重点产业化促进项目	58.8	2005 年至今
5	电子城·（北京）国际电子总部一期（3#地）	研发	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	13.53	2010-2012 年
6	电子城·（北京）国际电子总部二期（4#地）	研发	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	17.24	2018 年至今
7	电子城·（北京）国际电子总部三期（5#地）	研发	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	10.32	2019 年至今

序号	项目	类型	定位	总建筑面积	入驻时间
8	中关村电子城（昆明）科技产业园一期	工业	园区定位为面向东盟及南亚的集现代高科技产业、高端制造、研发、科技服务及综合配套为一体的“互联网+”智能科技园区	11.92	2019 年至今
9	中关村电子城（昆明）科技产业园二期	工业		51.51	2021 年至今
10	电子城·（厦门）国际创新中心一期	工业	推动移动互联、移动通信、大数据、云计算、人工智能、工业设计、文化创意、时尚创意等高新产业聚集，打造国内领先、海西第一的创新中心示范项目	20.03	2020 年至今
11	电子城·（厦门）国际创新中心二期	工业		21.63	2022 年至今
12	电子城（成都）·AI 国际创新中心	工业	园区定位为科技创新总部和创新孵化，承载科创空间、孵化培育等功能，聚焦 AI 产业打造国家级人工智能创新中心	5.63	2025 年至今
13	电子城·（南京）国际数码港	商办	园区定位为围绕量子计算、光电子芯片及数字贸易等未来产业，打造“一平台四中心一孵化一基金”的未来产业生态社区	19.03	2025 年至今
合计		-	-	233.28	-

截至 2025 年 9 月末，发行人已建成的 13 个园区主要集中于北京市朝阳区酒仙桥、昆明、厦门及南京，总建筑面积 233.28 万平方米。以上 13 个园区中，5 个园区用于出租，9 个园区销售（有 1 个园区 10%部分销售，90%部分自持）。北京地区项目以自持为主，其他地区项目以销售为主。

电子城·（北京）国际电子总部（以下简称“国际电子总部”）项目位于朝阳区中关村电子城科技园核心地带，是支撑电子城区域“功能升级与产业发展”的核心。项目建设性质为工业，预计 2025 年建设完成，总建筑面积约 52 万平方米，26#地正在推进拆迁工作，其余地块已竣工备案。成熟项目目前已引进奇虎 360、中国平安、联发科、中国重燃、雀巢研发、联通智网等诸多世界知名企业。该项目已于 2010 年 7 月开工，截至 2019 年 9 月末，已建设完成一期（3#地）、二期（4#地）和三期（5#地）项目；四期（26#地）已经取得建设工程规划许可证，项目一期于 2012 年完成竣工并全部出售给奇虎 360、联发科、北京电信等客户；项目二期于 2018 年 3 月完成竣工备案并自持出租管理，现处于招商入驻阶段；项目三期于 2019 年 7 月完成竣工备案手续并开始签约销售。

电子城·（北京）IT 产业园（以下简称“IT 产业园”）位于朝阳区中关村电子城科技园核心地带，是中关村现代科技产业基地及北京市重点产业化促进项目，也是承载着

朝阳区高精尖科技产业发展的重要项目。项目建设性质为工业，该项目总建筑面积 58.80 万平方米，分为 A、B、C、D 四个区，目前该园区主体已开发完成，其中销售部分已全部销售，其余进行自持出租。

电子城（北京）科技研发中心（以下简称“研发中心”）位于北京朝阳区酒仙桥东路，是公司开发建设的科技研发设计主题园，总建筑面积约 7.24 万平方米。2008 年底目前已完工。

电子城（北京）创新产业园（以下简称“创新产业园”）位于北京朝阳区酒仙桥东路，是发行人开发建设的电子信息产业创新主题园，建筑面积近 12.80 万平方米，交通便利、配套齐全，吸引了多家高科技创新企业入驻。2003 年底目前已完工。

电子城（北京）科技大厦（以下简称“科技大厦”）位于北京朝阳区酒仙桥路中关村电子城科技园区核心位置，是公司开发建设的高科技企业区域总部聚集区，总建筑面积近 2.63 万平方米，位置优越、交通便捷、配套齐备，是区域地标性建筑。2004 年底前已完成全部工程建设。

2) 发行人在建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	建筑面积	权益占比	计划投资额	已投资	实际尚需投资	开工时间	预计竣工时间
1	电子城·厦门国际创新中心三期	厦门市集美区	15.02	70%	12.16	7.16	5.00	2021 年 5 月	2025 年 9 月
2	电子城·（北京）国际电子总部四期（26#地）（1#楼等 7 项）	北京市朝阳区	10.70	100%	14.84	3.30	11.54	2023 年 12 月	2027 年 9 月
合计		-	25.72		27.00	10.46	16.54	-	-

截至 2025 年 9 月末，电子城高科在建项目共计 2 个。从在建项目区域布局来看，北京市及厦门市各分布 1 个项目。公司在建项目建筑总面积共计 25.72 万平方米，项目储备较为充足，能够有效支撑公司未来发展阶段的销售和收入结转。

发行人在建项目中，电子城·厦门国际创新中心三期项目建设规划为集服务、研发办公一体的综合性产业园。电子城·厦门国际创新中心项目位于集美新城核心区，项目定位为移动互联、移动通信、大数据、人工智能、数字影视、文化创意、工业设计等

高新产业聚集区，该项目分三期建设，项目一期于 2018 年 1 月开工建设，项目二、三期均在 2019 年内开工建设。项目一期、二期已完工。

电子城·（北京）国际电子总部四期（26#地）（1#楼等 7 项）为集服务、研发办公一体的综合性产业园。项目已获得的批复文件，于 2023 年 12 月开工建设，预计 2027 年 9 月竣工。

3) 发行人拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要拟建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	建筑面积	性质	权益占比	预计尚需投资	预计竣工时间
1	鼎创中心 7 东 ³	天津市	1.68	工业	100%	-	2025 年 12 月
2	鼎峰中心 7 西 ⁴	天津市	4.17	工业	100%	-	2025 年 12 月
3	电子城·（北京）空港电子信息产业基地二期	北京市顺义区	8.23	工业	40%	11.27	2027 年 6 月
合计		-	14.08	-	-	11.27	-

截至 2025 年 9 月末，电子城高科拟建项目共计 3 个，从拟建项目区域布局来看，北京市分布 1 个项目，天津市分布 2 个项目。公司拟建项目建筑面积共计 14.08 万平方米，项目储备较为充足，能够有效支撑公司未来发展阶段的销售和收入结转。截至 2025 年 9 月末，公司拟建项目实际尚需投入资金总额为 11.27 亿元，公司将合理统筹利用自有资金并综合运用外部融资手段，满足项目开发所需的资金需求。

4) 发行人土地储备情况

截至 2025 年 9 月末，发行人土地储备的情况如下表：

截至 2025 年 9 月末发行人的土地储备情况

单位：万平方米

项目名称	项目所在地	权益占比	土地获取时间	物业类型	占地面积	计容建筑面积	是否并表
智尚中心	天津西青区	100%	2015 年 7 月	工业	2.31	5.32	是
盈辉中心	天津西青区	100%	2015 年 11 月	工业	9.77	19.10	是
鼎创中心	天津西青区	100%	2016 年 9 月	工业	1.68	1.21	是

³ 当前项目采用按客户需求定制开发的策略，尚处于客户储备阶段，暂无明确投资规模。

⁴ 当前项目采用按客户需求定制开发的策略，尚处于客户储备阶段，暂无明确投资规模。

鼎峰中心	天津西青区	100%	2015年11月	工业	4.17	8.11	是
电子城·（北京）空港电子信息产业基地二期	北京顺义区	40%	2018年11月	工业	8.23	15.75	是
电子城·京城港项目三期	朔州市	100%	2020年10月	住宅	17.90	30.98	是
合计	-	-	-	-	44.06	80.47	

截至 2025 年 9 月末，发行人土地储备面积共计 44.06 万平方米，公司土地的获取方式以招拍挂和协议取得为主，并有少量通过股权转让方式取得，其中，公司在北京地区的土地多为 2007 年及之前通过协议方式取得，土地获取时间较早，获取成本相对较低。

2019 年 4 月 4 日，北京北广科技股份有限公司将其所持北京北广通信 70%股权转让给北京电子城空港有限公司，并已完成工商变更登记。发行人通过此项股权收购获取位于北京顺义的国有建设用地使用权（权证编号：京顺国用（2010 出）字第 00142 号，用途为工业）、房屋及其附属设施，并计划在该地块进行广电产业、军事通信高科技产业园区开发，截至目前，该项目一期已完工，二期处于拟建状态。此次交易使电子城高科获取北京临空经济区核心位置的稀缺土地资源，有利于发行人拓展北京地区优质园区开发项目，对于发行人未来的盈利能力和偿债能力具有正面影响。

2、新型科技服务业务

新型科技服务是发行人根据国务院及北京市有关加快科技服务业发展的指导意见，在整合现有业务的基础上着力发展的业务方向。公司在不断深化科技服务战略转型的过程中，始终以产业空间为依托，围绕科技创新、企业发展和产业转型升级需求，沉淀和积累产业空间运营核心能力及优势，同时，不断延展和拓宽服务内容和业态，为产业空间注入特色产业内涵，增强数字技术赋能，延展数字应用场景，提升空间生态服务竞争力，形成资源协同优势，逐步构建起具有自身特色的科技服务业务体系及模式。发行人的新型科技服务收入包括：园区物业出租、物业管理、软件销售及运维集成服务等所形成的收入。

近三年，发行人新型科技服务业务收入保持逐年增长。子公司知鱼智联的智慧园区解决方案成功签约多个数智化项目，包括“某旅游小镇数智化项目”“某新能源企业数智园区项目”以及“某矿业公司数智化升级项目”等，通过 AI 技术提升园区管理效率，收入结构在转换过程中；产业聚集效应逐步凸显，“电子城光电子育新基地”年内新引入

硅光设计相关企业 6 家，已累计引入近 50 家优质的集成电路、光电子生态企业落户，引入及培育了 13 家国高新/专精特新企业，成为北京市首批 10 家之一、朝阳区首家获授牌未来产业育新基地；科创公司获得工业数据资产登记北京节点运营资质，完成首批 11 家企业、共计 55 个数据集的登记并发放数据要素证书；年内新增工业互联网产业园、八里庄产业加速器 2 个项目。未来公司将加快向以产业服务和生态构建为核心竞争力的轻资产模式转型。

近年来，公司新型科技服务业务收入保持逐年增长。其中，园区地产出租业务收入占比相对较高，分别为 4.84 亿元、3.99 亿元及 2.69 亿元。物业管理业务收入较为稳定，分别为 1.61 亿元、1.55 亿元及 1.10 亿元。软件销售及运维集成服务报告期内收入分别为 2.67 亿元、3.62 亿元及 2.33 亿元，逐渐成为公司重要的收入来源。新型科技服务业务毛利率近年来有波动上升的趋势，主要系近年来可租售面积增长，部分新增租户免租期结束所致。

报告期内，发行人新型科技服务业务收入构成及毛利率水平情况如下表：

表：发行人报告期内新型科技服务业务收入构成及毛利率水平情况

单位：亿元

项目	2025 年 1-9 月		2024		2023	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
园区地产出租	2.69	5.95%	3.99	12.03%	4.84	2.78%
物业管理	1.10	-5.45%	1.55	5.16%	1.61	1.45%
软件销售及运维集成服务	2.33	21.03%	3.62	23.20%	2.67	22.39%
合计	6.12	9.64%	9.16	15.28%	9.12	13.21%

（1）园区地产出租

发行人下属的北京电子城有限责任公司是园区地产出租业务的主要经营主体，北京电子城有限责任公司负责日常对园区地产管理和运行。公司出租客户主要为大中型企业，客户承租面积大，平均在 7000- 15000 平方米之间，目前客户的租期一般在 3-5 年，客户稳定性较高。

最近两年及一期，发行人最近两年及一期主要园区地产出租项目情况如下表：

表：发行人最近两年及一期主要园区地产出租项目情况

单位：万元

序号	出租项目	项目所在地	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
1	电子城·（北京）IT 产业园	北京市朝阳区	642.08	2,266.00	2,588.00
2	电子城·（北京）科技研发中心	北京市朝阳区	2,847.27	3,568.00	2,741.00
3	电子城·（北京）创新产业园	北京市朝阳区	375.14	686.40	896.44

4	电子城·（北京）科技大厦	北京市朝阳区	1,716.98	2,465.00	3,051.00
5	电子城·（北京）国际电子总部 4#地	北京市朝阳区	9,824.86	17,688.00	21,690.00

报告期内，发行人自持物业及其出租情况如下表：

表：发行人主要自持物业及出租的情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	投资成本	账面价值	出租率		
						2023 年末	2024 年末	2025 年 9 月末
1	电子城·（北京）国际电子总部二期（4#地）	17.24	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	11.38	9.36	71.02%	81.67%	79.30%
2	电子城·（北京）科技研发中心	3.13	电子及相关产业科技研发聚集区	1.41	0.71	88.37%	90.41%	81.41%
3	电子城·（北京）科技大厦	2.63	科技企业服务机构	1.37	0.64	85.20%	76.96%	67.78%
4	电子城·（北京）IT 产业园	1.99	高科技产业园区	2.41	0.72	87.37%	97.93%	97.93%
5	电子城·（北京）创新产业园	0.89	高科技创新产业发展基地	0.20	0.08	66.08%	66.08%	35.00%
	合计	25.88		16.77	11.51			

最近两年，发行人物业出租收入按地区分类情况如下：

表：最近两年发行人物业出租收入情况

单位：万元

地区	2024 年	2023 年
北京	37,270.39	46,361.77
天津	1,107.54	1,541.23
昆明	12.70	30.29
厦门	1,458.11	1,579.96
南京	17.35	-
朔州	10.78	-
苏州	-	199.03
总计	39,876.87	49,712.28

（2）物业管理

公司目前物业管理主要集中在电子城 IT 产业园区、国际电子总部、创新产业园、研发中心等园区，包括物业维护、停车管理、消防安全等。物业管理收入主要是向产业园区的住户收取物业费。现阶段，发行人物业管理业务主要是依托于其园区物业开发和租赁，并配合物业销售、出租的顺利完成。随着发行人推进战略转型，强化与科技服务先进企业开展合作，不断升级物业服务模式，打造独具特色、极具活力的社区

生态，为海内外企业客户提供全方位的办公服务和社区体验，为科技创新型公司创造出更加丰富、灵活的业务拓展条件，未来公司的物业管理服务附加值预计将逐步提高。公司主要自持物业位于北京市朝阳区酒仙桥地区，区域位置良好，有助于公司自持物业获得稳定的现金流入。物业管理方面，公司物业管理结合子公司知鱼智联科技股份有限公司信息与数字化服务的业务优势，拟打造智慧化、专业化的综合性物业服务。

报告期内，发行人实现物业管理服务收入分别为 1.61 亿元、1.55 亿元及 1.10 亿元，整体较为稳定。由于发行人所开发物业多数分布在一线城市科技信息产业集聚园区，客户稳定且承租能力较强，随着公司逐步推进向科技服务的战略转型，预计发行人物业管理收入将进一步增长，在营业总收入中所占的比重也将逐步提高。

（3）软件销售及运维集成服务

报告期内，公司软件销售及运维集成服务收入逐年增长，分别实现营业收入 2.67 亿元、3.62 亿元及 2.33 亿元。

具体来看，“电子城光电子育新基地”成为北京市首批 10 家之一、朝阳区首家获授牌未来产业育新基地；2024 年内新引入硅光设计相关企业 6 家，已累计引入近 50 家优质的集成电路、光电子生态企业落户，引入及培育了 13 家国高新/专精特新企业，产业集聚效应明显；开展集成电路研发、光电芯片封测验证等产业链服务 26 家次；集成电路研发服务平台进一步引入帕拉丁等专用仿真加速设备；协助中关村光电子集成产业联盟策划编制《光电子集成行业白皮书》。科技孵化服务产业赋能水平不断提升。科创公司获得工业数据资产登记北京节点运营资质，完成首批 11 家企业、共计 55 个数据集的登记并发放数据要素证书；年内新增工业互联网产业园、八里庄产业加速器 2 个项目，在管社区达 11 个；“科技企业赋能站”标准化产品新增挂牌落地 2 个站点，全年累计服务触达企业超 4000 家次；以“屏芯而论”系列沙龙、集成电路大赛等品牌产业活动、创新赛事为抓手，联动内部及清华大学、北京邮电大学等外部资源，构建联合创新生态；创 E+年内被评为 2022 年度优秀（A 类）国家级科技企业孵化器，获北京市专精特新服务站（试点）授牌，入选 2024 年北京市科协优秀工程师人才服务基地，品牌影响力持续提升。

2024 年，知鱼智联取得 47 项软件著作权和 11 项发明专利；数智园区业务加快推进，国电总部智慧园区建设工程项目（二期）已上线实现运营，推动“AI+场景”解决方

案，开展智慧停车业务，致力于打造停车一张网；成功签约多个数智化项目，包括“某旅游小镇数智化项目”“某新能源企业数智园区项目”以及“某矿业公司数智化升级项目”等；此外，知鱼智联与北电数智围绕智算 AI 产品展开深度交流，北电数智 AI 算力综合服务、先进计算迭代平台项目完成验收；与北方算网签署战略合作框架协议。电控合力智慧党建产品发布，智慧党群 SaaS 产品、合力商城等上线运行；荣获“2024 全国企业数字化应用创新优秀案例”、第三十八届北京市企业管理现代化创新成果二等奖，被评为“国家级科技型中小企业”。

3、广告传媒业务

2016 年 12 月，公司收购方略传媒 50.50% 的股权，收购完成后方略传媒成为公司控股子公司，其收入并入公司利润表。报告期内，公司分别实现广告传媒业务板块收入 0.50 亿元、0.42 亿元及 0.32 亿元，在主营业务收入中占比较小。该业务主要涵盖品牌包装、推广；平面设计；空间规划、设计；视频拍摄、制作。文化地产：园区规划；品牌打造；运营管理。在北京电控领导下完成与电子城调整重组后，利用自身优势用文化引领规划、设计、营销体系、物业服务等系统工程。

（三）发行人经营模式

1、组织管控模式

电子城高科建立了与生产经营相适应的组织职能机构，实行“职能总部—业务平台—业务单元”的三级管控模式，提高了生产经营的效率及信息沟通渠道的畅通度。针对公司战略转型的发展需求，设立了电子城科服、电子城数智及电子城资管三个业务平台。

2、园区地产业务生产模式

电子城高科主要通过“土地获取—规划设计—工程建设—销售交付或自持租赁”这一流程进行园区地产项目的开发，具体如下：

图：公司园区地产生产、采购及销售模式流程图



（1）土地获取

①项目拓展计划、信息收集

公司组织土地储备计划研讨，在战略规划期内按年度分解各项发展指标，明确下一年度项目投资区域重点、项目数量、投资额度等，拓展计划经分管领导、总裁审核后，报公司有权机构审议批准。

公司获取土地信息的方式主要有四种，第一，从各媒体或各地区土地储备部门处提前获得政府出让土地信息公告、土地储备发展部门进行的企业转让土地信息招投标、拍卖、挂牌信息公告；第二，公司与地方政府开展战略合作而取得的土地信息；第三，公司主动搜集土地信息，根据公司发展战略，主动了解各地区土地情况；第四，公司被动获取土地信息，土地所有人或有关机构向公司推介土地等情况。

②项目可行性研究

针对筛选后决定进行开发的地块，公司将组织相关部门人员进行实地考察，核查项目信息，了解周边市场环境、配套设施和当地特殊政策。与此同时，相关部门进行彻底的可行性研究，主要包括产品定位、财务预测和回报分析等内容。

③项目投资决策及土地获取

项目的可行性研究报告将提交至有关部门审议，将根据公司资源的使用情况及拟建项目是否符合公司的战略方向进行综合考量，并评估拟建项目的成本、回报、资金需求和资源需求等因素，最终形成项目的投资决策。

对于决策通过的地块，公司组织土地拓展人员完成土地招拍挂流程、《土地出让合同》签订等相关手续的办理，最终获取土地。

（2）规划设计

①概念及方案设计阶段

项目管理/安全管理部负责编制概念设计任务书及组织设计成果评审。概念设计审批后，项目管理/安全管理部负责编制方案设计任务书，选取符合要求的设计单位开展方案设计并组织设计成果评审、会签，下属公司相关部门列席，审议结果报总裁办公会审议批准，必要时项目管理/安全管理部邀请外部专家参与评审。

②初步设计、施工图设计阶段

项目管理/安全管理部负责初步设计阶段管理。初步设计成果审批后，进入施工图设计阶段。下属公司负责施工图设计任务书的编制及组织设计成果评审。施工图审批通过后，下属公司组织进行施工图会审及交底工作。

设计工作完成后，下属公司负责组织开展设计后评估相关工作，编制设计后评估报告，并提交审核、审批。

（3）工程建设模式

①项目规划及施工准备

公司项目管理/安全管理部组织项目现场踏勘、工程条件分析及开发计划的预判。施工图纸下发后，下属公司组织内部相关机构、监理及施工单位参与施工图纸审核及交底。下属公司负责项目土地接收、现场的“七通一平或三通一平”及临建施工，并办理临水、临电、场地临时排水及施工路口手续等工作。

②工程开工条件

在施工单位中标后，下属公司及时要求施工单位进一步熟悉施工图及现场实际情况的基础上，编制施工组织设计/施工方案，督促报监理单位、下属公司审核。下属公司督促监理单位及时提交监理规划和监理实施细则。

下属公司在确认工程具备开工条件后，经分管领导审批后，知会监理单位签发项目开工令，同时确认：a) 施工组织设计已审批；b) 施工现场情况具备开工条件；c) 施工单位准备工作就绪；d) 监理规划和监理细则审批通过。

③工程进度管理

“工程进度里程碑节点”包括：开工建设、正负零完成、主体结构封顶、竣工备案完成、房屋交付。项目分期原则上最多分三级，即：“项目”、“期”、“区”，项目建筑面积大于等于 100,000m²时，可以考虑分期，每一期建筑面积原则上不少于 80,000m²，剩余建筑面积可计为一期。

下属公司督促总包单位和监理单位编制“施工进度计划”，该计划主要包括：总控计划、配套计划、实施计划，该计划报下属公司审核，工程分管领导审批后，总包单位按照该计划组织施工。

④工程质量管理

公司项目管理/安全管理部负责对下属公司项目的工程管理情况进行检查和监督，参与重大质量事故处理。下属公司负责制定和实施项目质量管理目标，执行项目质量管理规范，组织和配合各类质量检查工作，组织各方对工程质量情况定期分析。

⑤工程竣工验收

办公楼、厂房、商业设施等工程实施分部分项工程验收程序；住宅工程实施分户验收程序。验收内容包括：砼结构及砌筑、观感尺寸、门窗栏杆、防水防渗漏、机电等。质量验收按验收规范要求，施工单位，监理单位、下属公司及相关单位参与验收。住宅工程分户验收完成后，下属公司应编制《住宅质量保证书》，明确保修范围和期限、物业公司名称、联系电话等事项。

工程竣工验收完成前需完成专项验收，专项验收包括：规划验收、人防验收、节能验收、电梯验收、供水、供电验收、消防验收、防雷验收、生活水箱安装及水质验收、室内环境检测等。专项验收由下属公司组织，施工单位、监理单位、政府相关部门参与。

3、销售及收入确认模式

（1）销售策略制定

a) 销售方案

电子城高科各下属公司负责各自所开发项目的销售工作。电子城高科营销管理可分为“项目前期开发、项目营销策划、项目营销计划、项目销售和项目营销总结”五个

阶段，具体如下表所示：

表：发行人主要营销方案

营销管理阶段	阶段内容	具体工作内容
项目前期开发阶段	定位策划阶段	制定项目租售比、销售经营指标和目标分解，经过审批后将其作为定位策划报告书的一部分指导后续的营销策划和销售工作。
	设计阶段	在产品的设计阶段，下属公司应配合完成设计工作中成本管理、产品优化及项目决策等工作。具体内容为参与设计成果的评审，并从市场客户角度提出优化建议、提供销售/租赁价格预测等。
	项目开发计划编制阶段	公司确认项目市场定位之后，由经营管理部组织进行项目开发计划的编制工作，并将开发计划作为项目运营目标责任书内容之一。
项目营销策划管理阶段	编写方案阶段	下属公司着手编制推广策略、销售策略、价格策略及责任内的营销费用等，并开始编写项目营销方案，在营销费用预算审批通过之后，确定项目营销总体方案。
	审批方案阶段	经营管理部组织公司相关部门、下属公司对项目营销方案进行会议评审。完善后，由下属公司发起审批流程，由总裁办公会审批。
项目营销计划管理阶段	项目年度营销计划	下属公司根据审批的销售营销总体方案和项目开发计划，制定项目年度营销计划，并递交审批流程。
	项目阶段性营销计划	根据各项目营销总结、项目年度经营开发计划以及公司整体经营要求定期编制阶段性营销计划。
项目销售管理阶段	制定阶段销售策略方案	下属公司负责制定阶段销售策略方案，包括销控方案和阶段销售目标。再根据营销策划方案和阶段销售目标，制定阶段推广方案，并负责组织推广活动和推广活动的效果评估。
	营销供方选择	下属公司负责营销类合作供方的选择工作，需严格按照营销类供方管理相关规定实施。
	项目销售阶段	各个部门应做好项目销售管理的各项工作，包括：销售准备、销控管理、销售代理团队管理、现场客户接待管理、成交客户管理及其他营销实务管理。
项目营销总结	整理销售信息	下属公司应汇总并整理销售信息，根据销售统计数据和成交客户信息，以及通过不断的市场调研获取的竞争楼盘销售信息和区域房地产价格走势等信息。
	营销总结会议	销售结案后或项目后评估工作启动后，下属公司应组织营销总结会议（必要时应邀请公司经营管理部等人员参与），对项目销售总体情况进行总结，作为项目后评估的依据。

b) 销售理念及定价模式

公司销售理念以客户为中心，公司在新开发项目的策划定位阶段注重组织长期合作客户和潜在客户参与项目规划和定位，从而在项目全开发流程中及时发现和吸纳市

场需求和客户意见。公司销售方式目前分为自主销售和代理销售两种，其中以自主销售为主，代理销售为辅。

公司具体的市场销售工作下放在各相应项目公司。销售（出租）定价以实现项目综合收益最大化为原则，原则上采取市场导向的定价方式，选取竞争项目，通过比准指标的权重打分及线性回归的推导，并考虑建设投入、资金成本及投资回报的要求等因素，最终得出项目销售或出租均价。

项目开盘前，公司组织相关部门及代理销售机构启动价格体系的制定，通过对项目周边市场调研，对客户群购买力分析和相关经济数据的分析研究，结合公司经营要求和产品定位完成价格体系的制定工作。

（3）收入确认标准

发行人及其各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

发行人对于房地产开发产品销售收入，系在房产竣工并验收合格，已签订销售合同，按合同约定收到款项或取得了收款权利，办理了移交手续时（若买方未在规定的时间内办理完成房屋实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方）确认销售收入的实现。

公司提供物业出租服务，按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

公司提供物业管理服务，按照已提供、与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

公司开展广告传媒业务，一般根据与客户签订的广告发布合同，在广告内容见诸媒体并经客户确认，收到款项或取得收款的权利时，公司确认销售收入。对于设计制作劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

（四）发行人未来发展战略

2025 年是“十四五”规划收官之年，也是为“十五五”规划良好开局打牢基础的关键之年，公司将紧紧围绕国家创新驱动发展战略，聚焦北京国际科技创新中心和全球数字经济标杆城市建设，以“科技无限可能、服务无处不在”为使命，以“成为国内领先、国际知名的科技产业新质服务商”为目标，进一步聚焦科技服务业，以科技城市更新为发展基底、以科技产业服务为牵引、以信息与数字化服务为新动能，三大业务板块协同发展，以场景驱动服务创新，形成“场景即服务”的核心模式，持续提升科技发展空间运营、科技产业资源整合及资本运作、科技创新和数字化转型助推三大核心竞争能力，通过整合国内外优质产业、创新资源，创新服务模式，丰富服务内容，拓展应用场景，加快公司科技服务业务向纵深发展，打造独具电子城高科特色的科技服务生态体系，实现公司科技服务高质量发展。

2025 年，公司将围绕“十四五”战略收官和“十五五”战略谋篇，以“统筹兼顾、以进促稳、目标引领、创新求变”为经营工作方针，进一步提升格局站位，稳定经营，抓好各项任务落地落实。

1、以战略引领科技服务转型向纵深发展。以“场景即服务”为核心，深入谋定公司战略、三大业务战略及相关职能规划，清晰商业模式和盈利方式，以更高站位、更远眼光、更强自信绘制好战略蓝图。进一步优化完善战略管理体系，确保战略执行落地的效率和效果，提升战略应变力。

2、形成独具公司特色的科技服务生态体系。优化公司业务体系，宽视野打造业务平台，完成“电子城资管”“电子城科服”“电子城数智”三大业务平台搭建并实质性运行，互相促进、深度融合、协同发展，构建并运营物理和数字空间，为企业、个人和政府提供智慧服务。

3、将效益效率提升融入到经营管理全过程。充分发挥总部管控赋能功能、业财融合作用，根据“总部-业务平台-业务单元”三层管理体系的建设，健全业务全覆盖、上下两级紧密衔接的集团化内控体系，推进法务、人力、财务 BP 制管理落地，实现授权与监管相结合、放活与管好相统一，提升经营管理整体效能。

4、坚持守正创新，持续推进深化改革。持续落实好职业经理人试点工作，全级次落实任期制契约化管理工作，建立健全以创新能力、价值贡献为导向的人才评价体系

和薪酬绩效考核体系，实现“结果成效定去留、业绩贡献定薪酬”的评价导向，强化契约制定的合理性和考核的科学性，进一步强化市场引领、推动责任传导。

5、统筹资金使用，提升资金控制精细化水平。加大运营管控与回款力度，跟进各项目销售回款情况，发现问题及时落实解决，加强经营性现金流监控与预警机制。做好融资规划落实，按照“量入为出”安排和使用资金，持续落实降本增效。

6、转变思想，以企业文化助推公司高质量发展。以解放思想为先导和第一动力，从顺境思维向逆境思维转变，从房地产思维向产业运营思维转变，从甲方思维向乙方思维转变，从单打独斗向协同作战转变。全级次实践与战略相匹配的“同心力”文化，以“5真5心”为行为指引，形成发展合力，挺起干事创业的精气神。

7、构筑好“大安全”管理体系。建设以风险管理为核心，合规管理为底线，内部控制为抓手，法律为手段的一体化风险管理体系，形成企业风险管理文化。全面履行、压紧压实企业安全环保主体责任，持续推动完善“双预控”和“重点环境风险”体系建设，坚决防范杜绝重大安全责任事故发生。

八、发行人所在行业状况及其竞争优势

（一）发行人所在行业状况

1、园区开发行业概述

发行人主营业务所处行业为园区开发与运营行业。园区（或开发区），在我国有 30 多年的历史，是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如办公楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，为企业发展创造良好的投资环境，从而吸引某一产业龙头企业的入驻；龙头企业的入驻进一步在横向、纵向上拉动配套企业在其周围集聚，最终吸引某一细分产业上下游企业在此集聚，形成规模效应和完整的产业链，实现地理空间范围内经济增加值的发展，提高园区的税收收入与财政收入，是园区发展的重要逻辑。

我国产业园区的发展大致可以分为五个阶段：

（1）1979-1983 年，探索阶段；

1979 年 7 月 8 日，蛇口五湾顺岸码头正式动工，招商局在深圳创办蛇口工业区，中国第一个对外开放的工业园区诞生。蛇口工业区的创立和发展甚至在深圳经济特区的创立过程中扮演了先行者的角色。在开发建设过程中，蛇口工业区在劳动用工制度、干部聘用制度、薪酬分配制度及实行企业股份制等方面进行了多方位的探索。

（2）1984-1991 年，起步阶段；

1984 年开始，以大连经济技术开发区建立为起点，经国务院批准，截至 1988 年 6 月，中国在 12 个城市建立了 14 个沿海经济技术开发区。这段时期，以开发区为代表的园区取得了较好的发展。

（3）1992-2002 年，快速发展阶段；

1992 年之后，以邓小平同志南方谈话为契机，我国园区发展进入了快车道。在这一阶段，我国的对外开放由沿海向沿江、沿边和内陆省会城市发展，由特区、经济技术开发区、保税区、高新技术产业开发区、边境自由贸易区等构成的多层次、全方位园区发展格局基本形成。

（4）2003 年-2008 年，稳步发展阶段；

自 2003 年 7 月《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电〔2003〕3 号）发布以来，国务院有关部门根据清理整顿开发区的有关法规和政策性文件，对全国各类开发区进行了清理整顿和设立审核，按照“布局集中、用地集约、产业集聚”的总体要求，对符合条件和标准的开发区予以公告。通过清理整顿和设立审核，核减了全国开发区数量，压缩了规划面积，突出了产业特色，优化了布局。与此同时，园区自身也开始关注管理体制即制度创新对的重要作用，园区发展进入了挑战和机遇并存的稳步发展阶段。

（5）2009 年至今，创新升级阶段；

国家对园区开发的重心向提质增效、转型升级方向转变，对开发数量进行适度控制。园区开发过程中更注重新兴产业、创新型项目的引入。园区开发重点以新兴产业、知识密集型行业为主，强化园区创新及转化功能。产业园区成为抵御金融危机、培育发展战略性新兴产业的主战场，国家对产业园区推行了新一轮“扩容”。

改革开放以来，我国各级开发区持续吸引外资以及其先进管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了重要成就，并成为中国经济的重要经济增长点。各级开发区通过先行一步的实践展示了外向型经济的带动效应，并与周边地域配套协作，为区域及国家经济发展作出重大贡献。

2、行业市场情况

经过 30 多年的发展，我国各类产业园区持续提升招商引资以及其管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了显著的成就，并成为经济发展极具潜力的经济增长点。产业园区与周边地域配套协作，为区域及地区经济发展作出重大贡献。

但随着园区地产的发展，园区开发企业所面临的竞争也更为广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、园区物业建设和招商代理都会面临园区内外企业的竞争。很多全国性的大型园区开发企业纷纷加大对园区地产的投资力度以拓展业务，加剧了行业竞争程度。目前，国内开发区行业上市公司主要有 17 家，其主营业务主要包括土地有关的房地产开发、各类房产租赁、物业管理、酒店经营等领域。

2020 年初的疫情成为园区行业洗牌的催化剂，推动了园区创新转型的步伐。部分标杆园区在盈利模式、融资模式、政策、招商运营、数字化升级等五大方面做出了诸多有益的探索，核心竞争力持续提升。例如在盈利模式创新方面，2020 年有越来越多的园区在努力摆脱“房地产开发商”的形象，向“园区运营服务商”、“企业合伙人”、“科技投行”等角色转变，产业服务、产业投资成为园区盈利模式升级的突破点。在融资模式创新方面，随着鼓励国家级开发区上市融资等创新政策逐渐涌现，产业园区加速拥抱资本市场，借助“注册制”、科创板、REITs 等“东风”，打通园区资产的“融-投-管-退”全周期通道。

“十四五”期间，随着都市圈核心城市能级的提升，产业园区面临的土地、功能制约将逐步凸显，进入“辐射效应”大于“虹吸效应”的新阶段。都市圈产业园区规模效应、集聚效应、协同效应的释放也使产业园区竞争的逻辑发生根本性转变，从单个园区与单个园区间的竞争将逐步演变为都市圈“园区群”与“园区群”间的竞争。产业园的发展与城市环境、经济等有着微妙的联系。传统产业园区的发展“重产业发展轻人居打造”、“重工业制造轻服务塑造”、“重土地开发轻氛围营造”，导致产业园区人居环境缺失、商业服务业发展落后、创业氛围显著不足，人本主义严重缺乏。“产城融合”是产业与城

市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。

特色定位将成为产业园区摆脱同质竞争的主要手段。据不完全统计，截至 2020 年底，我国共有产业园区（含园中园）超过 60,000 个，保守估计可开发建设土地面积超过 50 万公顷，产业园区竞争已进入白热化阶段。如何摆脱同质化竞争，实现特色化发展，成为产业园区“十四五”期间需要着重考虑的问题。所谓“特色化”，即要求产业园区准确判断内外条件，精准定位产业发展方向，瞄准特定产业特有需求属性设计与开发、基础设施配套、服务体系搭建。伴随产业园定位特色化，产业项目招商细则更加规范与完善。“十四五”期间，产业园区将从“增量开发”时代走向“存量运营”时代，摒弃“快周转”逻辑，拥抱“慢运营”，在存量中孵化新的盈利增长点，追求运营收益与运营成本的短期自平衡，并在长期内实现超额运营收益，将是产业园区发展的核心逻辑。现在很多园区进行产业整合，结合市场发展趋势、产业发展条件，对园区现有的产业进行品牌化运作、优化、升级。创建产业品牌优势，成为各地政府发展经济的重要举措。

“创新体制机制，争取政策共享，加强园区共建，与京津合作搭建一批产业合作平台，实现精准承接。”是北京地区产业园区发展的重要指导思想，目前北京地区周边主要产业园区如下：北京新机场临空经济区。按照国家北京新机场临空经济区规划，坚持“统一规划、统一建设、统一管理、统一招商”的原则，京冀共同推进临空经济区改革试点，实现利益共享、责任共担。结合北京非首都功能疏解和区域产业结构升级，重点发展航空物流产业和综合保税区，适当承接北京非首都功能转移，有序发展科技研发、跨境电子商务、金融服务等知识密集型、资本密集型的现代服务业，打造国际化、高端化临空经济区。

北京亦庄·永清高新技术技术产业开发区。创新园区建管体制和运作模式，以大力培育互联网+智能制造和电子商务两大主导产业为重点，探索产城融合发展新模式，打造承接北京产业外溢的重要平台，努力建成京津冀协同发展综合改革示范区，在京津冀区域产业合作中发挥引领示范作用。

中关村国家自主创新示范区高新技术产业园。以中关村系列科学园为平台，延伸中关村政策，创新管理模式，合作共建中关村国家自主创新示范区高新技术产业园。

三河与平谷共建通航产业基地。充分发挥两地在招商、创新、人才、土地、空间等方面的优势，集聚发展通用航空研发、制造、运营、会展销售和教育培训等通用航空产业，共同打造通航全产业链，加快培育新兴产业集群。

中国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期，随着京津冀一体化、长江经济带上升为国家战略以及新型城镇化政策的大力扶持，发行人迎来了难得的历史性机遇。发行人坚持布局高增长潜力片区的园区模式顺应了这种历史性机遇，顺应了国家产业政策，市场前景较为广阔。

3、园区开发行业特点

（1）功能多样性

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。

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益。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、提高产业竞争力等功能。

（2）盈利阶段性

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。各园区在开发初期，政府一般会给予财政性支持。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，园区开发类企业开始实施多元化的经营战略，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，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。相比较其它房地产类企业，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）营运周期长，投资规模大、回收期长

产业园区的发展需要经历多个阶段，从园区开发到成熟，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、拓展期、转型期这五个阶段。针对园区不同阶段，开发主体相应设定不同的任务目标，有策略的提供产品和服务，以满足不同特征客户的需求。由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投入也较高。所以该行业具有资金占用周期长，投资营运周期长，投资规模大、回收期长的特点。

（4）政策主导性强

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。因此，开发区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

（5）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进企业间的交流与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区经济就是规模经济的一个典型代表。

在产业集群形成规模经济的同时，开发区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带

动周边生产、生活配套产业的发展，因而开发区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

（6）收入来源多元化

随着开发区行业的不断发展和创新，开发区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。开发区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

4、园区开发行业现状

（1）开发模式

作为一种新型的地产模式，产业地产在推动企业加速孵化、产业集聚、区域经济发展等方面具有重要作用。根据开发主体的不同，产业地产的开发模式主要分为四种：产业园区开发模式、主体企业引导模式、产业地产商模式和综合运作模式。

A、产业园区开发模式

产业园区开发模式是目前我国最常见的产业地产开发模式，是以政府为主导，根据城市规划发展的需要，经招商引资、土地出让等方式引进符合相关条件的产业发展项目，政府根据产业运营的特点进行规划与开发，并在此基础上为园区提供政策支持、税收优惠等吸引相关产业入驻，从而形成产业化的区域模块，提高了产业地产的辐射力和影响力，所以这种模式的产业园区具备集中统一、权威性高、规划性强、形成周期短等优势。但是，这种模式也有缺乏灵活性和创造性、活力不够等缺点，容易导致机构膨胀、政企不分。

B、主体企业引导模式

主体企业引导模式是指在特定产业领域内具有强大实力的企业，获取大量的自用土地后建造一个相对独立的工业园区，并在自身入驻园区且占主导地位的情况下，借助企业在产业中的强大的凝聚力与号召力，通过土地再开发，建立完善相应配套设施，以出让、项目租售等方式引起其他同类企业的聚集，实现整个产业链的打造及完善。这是政府支持、企业带动的一种开发模式，它不仅符合主体企业战略发展的需要，也易于带动同一产业的集聚。但是，这种模式只适用于功能定位比较单一的小规模开发，

无法适应跨行政区划的综合开发要求，所以难以作为产业地产开发的主要模式。

C、产业地产商模式

产业地产商模式是地产开发商在工业园区或其它地方获取土地，建设基础设施以及厂房、仓库、研发楼等，然后以租赁、转让或合资等方式进行项目的经营和管理，最后获取开发利润的开发模式。从本质上来说，产业地产商模式与传统的住宅开发模式并没有太大的差别。这种模式的产业地产对开发商没有后期产业经营和管理的要求，地产开发商与整个产业的结合不紧密，地产商的利润来源点并不建立在产业的发展与繁荣上，而产业本身也并不过分依赖于其所使用的地产，因此难以形成产业辐射力。

D、综合运作模式

综合运作模式是指产业园区开发模式、主体企业引导模式和产业地产商模式混合运用的开发模式。这种模式下，政府提供土地、税收等优惠政策，并成立管委会负责行政管理事务，地产商投资开发建设并提供相应的园区服务，龙头企业入驻发挥产业号召力，多方合力共同推进产业园区开发和经营。综合运作模式既能充分发挥政府的指导性，同时也能发挥市场的灵活性，权责明确，有利于引入多元投资主体实施综合性、大规模成片开发项目。但是，这种模式对政企关系协调要求非常高，如果关系处理不当，则很容易造成产业园区的发展停滞。

（2）盈利模式

A、城市基础设施开发建设利润

目前，我国已规定各地国土资源部门及所属企事业单位不得直接从事土地一级市场开发，土地一级开发需由企业进行。企业代政府提前完成前期市政的相关投入，包括对交通、地下管线、污水处理、给排水、供暖等市政进行投入，需从政府获得相关收益。一些地方待政府获取土地出让的收益后，给予开发企业建设成本补偿，除此之外，还可以获得一定比例的利润，此模式即“成本+利润”补偿。

B、土地出让的收益分成

产业地产企业分享土地出让金（土地出让金分成），也可分享土地增值收益（“成本+利润分成”）。此模式利润高，但分享土地出让金存在风险，需确保土地一级开发有盈利空间。此模式还需要企业与政府关系良好，企业自身实力强大。

C、房地产开发和销售的利润

产业地产开发企业获取土地后，拿到的有可能是生地，需要进行一二级联动开发；也有可能是熟地，直接进行二级开发。二级开发工业、办公、住宅或商业等物业，通过物业预售的收益，回补前期开发的成本投入。我国产业地产目前后期的运营盈利空间较小，房地产开发和销售的利润至今仍是产业地产开发最重要的利润来源。许多产业地产商在项目开发中多设置一定比例的可出售物业，通过销售物业来先期获取回报。

D、产业招商获取的政府奖励费

产业地产运作过程中，企业的职责变大，成为市场的主体。产业招商也从过去依赖政府，到现在的以企业为主体。企业组建招商团队，收集企业信息，上门拜访，进行企业招商引资工作。一些地方政府对企业招商引资的产业按照落地投资额进行补偿，给予招商引资奖励费。

E、园区后期的运营管理所带来的利润

我国产业地产商正逐渐从开发商向开发运营为一体的产业地产商转变，园区运营的地位逐渐重要。园区运营阶段获取的利润，包括园区物业出租获取的利润，企业孵化和股权投资获取的利润，园区提供公用事业服务等获取的利润。

6、行业发展趋势

园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园区发展也遇到了一定的瓶颈。

一方面，园区集中在东部沿海地区，分布过于密集，直接导致了土地资源的浪费和重复投资；另一方面，随着园区数量快速增长，同质化现象不断突出，园区业务集中在地产开发、基础设施承建、房产租赁等方面，园区无法提供差异化的服务，仅在土地价格方面压低门槛，造成恶性竞争。

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新性产业

传统园区以制造业和传统服务业为主，随着土地成本的上升及我国经济的转型，部分产业纷纷转移，传统园区内产业已不能满足园区可持续发展的需要，园区内产业的升级转型势在必行。通过吸引科研院所、集聚科研创新企业，促进园区内新兴产业的集聚与发展，大力引进科技含量高、创新能力强、商业模式好的优质企业和项目，提升产业的集聚和辐射能力，是园区发展转型的重要举措和趋势。

（2）以增强园区特色为重点

进入 21 世纪，我国出现了“园区热”。众多的园区在一夜之间拔地而起，然而许多园区在盲目发展的过程中缺乏明确的定位，具体表现在产业功能定位趋同，产业布局重复较为严重。在以往的园区发展中，各园区存在主导产业定位相似度较高，竞相发展热门新兴产业，片面追求高技术、高附加值产业等问题。针对以上问题，各园区从特色定位、特色产业、特色环境和特色制度等方面出发，结合自身优劣势，打造各自的核心竞争力，突出差异化。

（3）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

园区的服务是园区发展的核心和关键，在大部分园区仍然处在“招商引资”的初始过程时，已经有部分园区向促进园区内部企业发展方面转型。根据企业的成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务。在企业创业阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等，在帮助企业成长的同时，也拓宽了园区的多元化发展道路。

（4）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代管业务，帮助企业进行生地开发、熟地改造，物业管理，生活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

（5）产业、金融结合，助推创新性企业孵化，获取投资收益

为吸引创新型科技企业的入驻，也为提高园区投资收益，通过扶持、孵化战略新兴的成长性企业，并适时退出，将实现园区和企业的双赢。因此，园区企业纷纷设立

产业基金，围绕园区产业定位与需求，加强基金与招商配合，打造投资、孵化一体的投融资生态系统，在满足园区内企业金融需求、促进其发展的同时，集聚新兴产业，助力园区发展。

园区之间的协作也有所加强，园区之间的协作，主要体现在产业领域的协作，包括园区产业定位、产业规划协作，产业链与产业集群的构建，以及中西部地区与东部沿海地区园区之间的产业转移与产业升级协作等内容。通过协作，使园区产业或实现优势互补，或实现强强联合，以进一步整合资源，降低运营成本，提升产业竞争力。

（6）增强园区产业综合服务

各大主要产业园区纷纷努力在服务理念、服务水平、服务效率、服务能级、服务措施、服务平台等方面寻求新突破，并通过贴心服务展示园区开发商形象，通过增值客户服务提升公司综合价值以服务园区客户为中心，力争把产业园区全方位打造成一个国际化、多层次、让各类人才都有归属感的创新高地。

（7）竞争格局

传统园区开发企业多为具有功能性定位的国企，依托地方政府平台的支持，承担了土地开发、基础设施建设、引导地区产业经济发展的重要职责。随着园区运营环境的不断市场化，更多性质的市场参与者纷纷进入。

其中，有跨界从事园区开发的公司，他们从产业资本的角度，利用原有的在产业运营方面的优势与经验，跨界从事产业园区的运营与建设，能够迅速集聚产业和人才，从而发展规模效应，扩展经营规模。

除此之外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。他们通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出了新的思路。

（二）发行人行业地位与竞争优势

电子城高科在不断深化科技服务战略转型的过程中，始终以产业空间为依托，围绕科技创新、企业发展和产业升级需求，沉淀和积累产业空间运营核心能力及优势，同时，通过园区功能深度挖掘和产业内容植入，不断延展和拓宽科技服务内容及外延，

为产业空间注入特色产业内涵，增强数字赋能，提升产业服务和生态构建能力，构建具有电子城高科特色的科技服务业务体系及模式。

公司立足科技产业聚集发展需要，通过深耕产业空间项目，围绕园区场景，运用数字技术，推动园区特色化、智慧化、绿色化升级，提升资产管理水平和数智化能力，加速产业资源聚集，资产管理规模和品牌效应持续显现，为公司科技服务战略转型和可持续发展提供有力支撑保障和资源流量入口。

公司围绕电子信息产业链供应链核心环节和企业融通发展需求，提升创新资源链接和要素整合能力，配置创新链，完善服务链，不断探索深层次科技创新和产业创新服务内容。围绕产业共性技术研发、科技推广应用、创新孵化加速、创新资源链接和要素拓展、产业生态营造等，创新科技服务模式，实现了专业研发服务项目落地和体系搭建，打造了国家级科技创新孵化服务品牌，提升了科技服务专业化水平和品牌影响力，以及产业生态构建能力。公司围绕园区、企业、产业数字化转型，强化新一代信息技术、人工智能、云计算与大数据等数字技术在自身园区场景运营管理和科技服务应用示范，丰富并拓展智慧园区综合解决方案、AI+行业应用解决方案、企业信息化和云化转型服务、智慧党群生态服务、数字文化传媒服务、数据要素服务等产品及解决方案，提升了信息与数字化场景应用创新、产品创新和市场竞争能力，拓宽了公司科技服务场景。

公司立足产业空间，丰富产业内容，增强数字赋能，在科技发展空间运营、科技创新和数字化转型助推、科技产业资源整合及资本运作等方面形成了独具特色的核心竞争优势，持续推进产业、创新资源整合与协同，服务了众多国内外优质客户，积累了丰富的产业创新资源、优质企业客户，以及企业服务、产业服务经验，构建适应数字经济发展的赋能生态。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节 发行人财务状况

一、发行人财务报告总体情况

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

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2023 年和 2024 年经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注，以及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为天职业字[2024]21750 号和天职业字[2025]16988 号的标准无保留意见审计报告。

非经特别说明，本募集说明书中的财务会计数据来源于发行人 2023 年审计报告、2024 年审计报告以及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。投资者应通过查阅发行人最近两年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2025 年 1-9 月会计政策与会计估计的变更情况

- （1）2025 年 1-9 月无会计政策变更。
- （2）2025 年 1-9 月无会计估计变更。
- （3）2025 年 1-9 月无前期重大会计差错更正。

2、2024 年年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2024 年度会计政策变更：

发行人自2024年1月1日采用《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更对本集团无影响。

发行人自2024年1月1日采用《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更对本集团无影响。

- （2）2024 年无会计估计变更。
- （3）2024 年无前期重大会计差错更正。

3、2023 年年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2023 年度会计政策变更：

发行人自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用本解释的单项交易)，不适用《企业会计准则第 18 号-所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定”的相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更导致影响如下：

各项目调整情况的说明：

合并资产负债表

单位:元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	644,117,454.77	947,943,400.34	303,825,945.57
递延所得税负债	53,143,450.51	356,969,396.08	303,825,945.57

母公司资产负债表

单位:元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	66,750,966.35	81,672,035.31	14,921,068.96
递延所得税负债	40,531,554.63	55,452,623.59	14,921,068.96

(2) 2023 年度无会计估计变更。

(3) 2023 年度无前期重大会计差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围主要变化情况

2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
无			
2025 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
无			
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	北京城源一号科技服务有限责任公司	科技创新平台服务	0%至 100%
2	北京城源二号科技服务有限责任公司	科技创新平台服务	0%至 100%

3	北京城源三号科技服务有限责任公司	科技创新平台服务	0%至 100%
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
1	天津星悦商业管理有限公司	其他组织管理服务	100%至 0%
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
无			
2023 年度不再纳入合并的公司			
无			

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2025/9/30	2024/12/31	2023/12/31
流动资产：			
货币资金	118,028.24	137,304.44	190,648.75
应收票据	198.86	398.52	929.69
应收账款	68,334.51	70,046.57	87,485.62
应收款项融资	128.69	514.23	219.66
预付款项	9,424.54	10,619.44	13,810.97
其他应收款	23,948.35	23,286.1	22,144.38
存货	622,629.79	676,247.45	767,831.69
合同资产	9,268.28	10,112.87	1,957.55
一年内到期的非流动资产	555.03	700.53	0.00
其他流动资产	31,942.52	30,133.89	29,953.23
流动资产合计	884,458.82	959,364.04	1,114,981.53
非流动资产：			
其他权益工具投资	81,770.93	66,937.68	57,237.56
其他非流动金融资产	17,278.71	15,426.8	15,531.75
长期应收款	1.39	1.34	1,317.18
长期股权投资	66,788.42	65,656.77	73,117.03
投资性房地产	457,933.9	403,532.33	339,745.67
固定资产	25,377.5	25,395.91	20,192.31
在建工程	10,727.56	26,575.12	20,412.63
使用权资产	39,402.39	48,063.12	123,733.48
无形资产	19,197.6	24,964.99	24,541.04
开发支出	105.84	31.01	0.00
商誉	6,004.68	6,004.68	6,004.68

长期待摊费用	31,911.91	33,820.29	33,069.16
递延所得税资产	33,548.57	32,635.26	97,955.16
其他非流动资产	5,651.61	772.9	1,644.98
非流动资产合计	795,701	749,818.19	814,502.64
资产总计	1,680,159.82	1,709,182.22	1,929,484.18
流动负债：			
短期借款	3,940.65	4,002.95	0.00
应付账款	162,698.63	183,584.06	149,436.64
预收款项	4,447.37	5,848.44	6,102.56
合同负债	11,475.04	13,552.88	69,906.2
应付职工薪酬	5,328.86	5,343.21	4,892.7
应交税费	22,168.8	21,821.23	55,522.58
其他应付款	58,473.07	41,089.52	39,034.37
一年内到期的非流动负债	295,775.79	140,058	58,039.81
其他流动负债	105,498.54	105,258.46	112,020.68
流动负债合计	669,806.75	520,558.75	494,955.53
非流动负债：			
长期借款	237,011.16	227,358.95	124,850.35
应付债券	109,900.49	269,722.6	374,349.27
租赁负债	45,870.86	50,162.77	115,825.35
长期应付款	1,274.07	1,274.07	1,677.3
预计负债	532.04	532.04	0.00
递延所得税负债	23,870.52	20,939.25	38,629.66
递延收益-非流动负债	2,472.75	2,645.83	3,100.24
其他非流动负债	-	2.67	1,709.00
非流动负债合计	420,931.90	572,638.19	660,141.17
负债合计	1,090,738.65	1,093,196.94	1,155,096.7
所有者权益：			
实收资本	111,858.50	111,858.50	111,858.50
资本公积金	266,006.88	266,006.88	265,990.13
其它综合收益	28,279.52	17,154.58	14,050.60
盈余公积金	23,492.70	23,492.70	23,492.70
未分配利润	124,795.58	162,457.56	320,430.72
归属于母公司所有者权益合计	554,433.19	580,970.22	735,822.66
少数股东权益	34,987.97	35,015.06	38,564.81
所有者权益合计	589,421.16	615,985.28	774,387.48
负债和所有者权益总计	1,680,159.82	1,709,182.22	1,929,484.18

2. 合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	81,935.82	211,151.87	282,099.50
营业收入	81,935.82	211,151.87	282,099.50
营业总成本	117,098.47	235,904.48	293,094.96

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业成本	68,575.25	135,794.09	218,696.73
税金及附加	7,128.67	36,000.54	940.39
销售费用	2,674.22	8,053.37	11,902.06
管理费用	16,505.94	25,459.62	28,932.64
研发费用	2,189.82	2,787.12	2,288.76
财务费用	20,024.57	27,809.75	30,334.39
其中：利息费用	18,545.89	26,404.45	29,772.76
减：利息收入	785.60	1,646.59	2,858.65
加：其他收益	2,318.91	2,893.41	8,564.52
投资净收益	1,131.65	-6,831.90	-6,463.78
公允价值变动净收益	2,079.67	-104.95	2,302.74
资产减值损失	-9,264.83	-65,483.44	-4,372.02
信用减值损失	-172.50	-15,024.60	-278.22
资产处置收益	50.54	221.89	10.82
营业利润	-39,019.21	-109,082.20	-11,231.38
加：营业外收入	51.31	112.59	31.06
减：营业外支出	120.33	962.12	216.56
利润总额	-39,088.23	-109,931.73	-11,416.88
减：所得税	-1,399.17	47,536.27	4,326.81
净利润	-37,689.06	-157,468.00	-15,743.69
持续经营净利润	-37,689.06	-157,468.00	-15,743.69
减：少数股东损益	-27.09	505.16	1,984.46
归属于母公司所有者的净利润	-37,661.97	-157,973.17	-17,728.15
加：其他综合收益	11,124.94	3,103.98	5,955.03
综合收益总额	-26,564.12	-154,364.03	-9,788.66
减：归属于少数股东的综合收益总额	-27.09	505.16	1,984.46
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-26,537.03	-154,869.19	-11,773.12

3.合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	89,240.10	159,201.44	245,585.35
收到的税费返还	24.60	5,690.46	1,863.97
收到其他与经营活动有关的现金	54,610.17	18,318.99	35,742.07
经营活动现金流入小计	143,874.88	183,210.89	283,191.38
购买商品、接受劳务支付的现金	65,979.85	110,605.22	171,778.43
支付给职工以及为职工支付的现金	17,870.53	26,305.90	29,299.07
支付的各项税费	10,685.71	79,225.01	44,642.34
支付其他与经营活动有关的现金	38,874.24	27,441.50	36,258.95
经营活动现金流出小计	133,410.34	243,577.63	281,978.78
经营活动产生的现金流量净额	10,464.54	-60,366.74	1,212.60
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	227.76		1,443.40
取得投资收益收到的现金	576.39	617.54	41.94

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.25	0.24	9.74
投资活动现金流入小计	807.40	617.77	1,495.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,052.44	22,864.01	14,635.88
投资支付的现金	-	5,561.48	6,065.07
支付其他与投资活动有关的现金	-	255.74	230.00
投资活动现金流出小计	10,052.44	28,681.23	20,930.95
投资活动产生的现金流量净额	-9,245.04	-28,063.46	-19,435.87
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	3,420.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	3,420.00
取得借款收到的现金	232,000.72	326,317.40	617,460.96
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,434.36	4,730.50
筹资活动现金流入小计	232,000.72	328,751.76	625,611.46
偿还债务支付的现金	218,402.87	242,301.95	632,345.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,769.47	29,276.50	31,363.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	4,123.84	402.50
支付其他与筹资活动有关的现金	11,325.83	25,749.56	38,183.06
筹资活动现金流出小计	250,498.17	297,328.01	701,892.24
筹资活动产生的现金流量净额	-18,497.46	31,423.76	-76,280.78
汇率变动对现金的影响	-0.21	3.29	0.30
现金及现金等价物净增加额	-17,278.16	-57,003.16	-94,503.75
期初现金及现金等价物余额	128,466.86	185,470.02	279,973.77
期末现金及现金等价物余额	111,188.70	128,466.86	185,470.02

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025/9/30	2024/12/31	2023/12/31
流动资产：			
货币资金	70,902.39	98,108.19	82,203.76
应收账款	3,456.62	2,593.74	1,853.11
预付款项	1,739.63	1,079.28	1,009.80
其他应收款	358,665.88	355,380.68	320,066.89
存货	6,165.87	6,165.87	6,165.87
一年内到期的非流动资产	497.75	482.27	-
其他流动资产	303.98	-	-
流动资产合计	441,732.13	463,810.02	411,299.43
非流动资产：			

其他权益工具投资	77,727.48	62,842.87	53,410.98
其他非流动金融资产	10,367.23	9,256.08	9,319.05
长期应收款			462.38
长期股权投资	292,490.91	292,152.86	308,319.82
投资性房地产	2,551.06	3,379.75	3,802.64
固定资产	182.27	247.87	357.89
使用权资产	341.05	1,875.79	3,922.11
无形资产	565.39	991.47	1,043.23
长期待摊费用	102.39	511.67	1,057.39
递延所得税资产	125.29	468.95	9,978.30
其他非流动资产	270,445.99	267,082.83	316,188.76
非流动资产合计	654,899.06	638,810.16	707,862.55
资产总计	1,096,631.19	1,102,620.18	1,119,161.97
流动负债：			
应付账款	167.53	305.49	163.23
合同负债	100.00	952.38	-
应付职工薪酬	2,847.43	2,754.17	2,502.60
应交税费	160.53	212.87	183.13
其他应付款	131,949.10	148,716.27	128,958.68
应付利息			
一年内到期的非流动负债	274,047.03	115,959.35	11,406.22
其他流动负债	100,311.41	100,187.48	105,834.18
流动负债合计	509,583.02	369,088.01	249,048.04
非流动负债：			
应付债券	109,900.49	269,722.60	374,349.27
租赁负债	-	-	1,671.17
长期应付款	-	-	1,656.04
递延所得税负债	11,487.37	7,837.96	7,266.42
非流动负债合计	121,387.86	277,560.55	384,942.91
负债合计	630,970.89	646,648.56	633,990.95
所有者权益：			
实收资本	111,858.50	111,858.50	111,858.50
资本公积金	315,690.89	313,334.88	313,357.52
其它综合收益	28,295.61	17,132.16	13,835.60
盈余公积金	29,645.68	29,645.68	29,645.68
未分配利润	-19,830.38	-15,999.60	16,473.73
归属于母公司所有者权益合计	465,660.30	455,971.62	485,171.02
所有者权益合计	465,660.30	455,971.62	485,171.02
负债和所有者权益总计	1,096,631.19	1,102,620.18	1,119,161.97

2. 母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	9,418.00	5,567.37	5,950.08
营业收入	9,418.00	5,567.37	5,950.08

营业总成本	12,821.82	15,613.37	20,677.39
营业成本	2,849.19	3,080.05	3,087.87
税金及附加	1,408.63	141.97	286.97
销售费用	82.03	301.30	191.04
管理费用	7,127.73	10,949.47	15,049.66
财务费用	1,354.24	1,140.58	2,061.85
其中：利息费用	12,068.17	17,020.18	19,003.87
减：利息收入	11,470.97	16,945.93	18,189.28
加：其他收益	64.63	62.86	550.86
投资净收益	-1,611.95	-12,077.32	7,165.06
公允价值变动净收益	1,247.80	-62.97	1,381.65
信用减值损失	0.52	-0.05	-0.63
资产处置收益	-	-	5.70
营业利润	-3,702.82	-22,123.49	-5,624.67
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.02	1.09	71.58
利润总额	-3,702.84	-22,124.58	-5,696.25
减：所得税	271.92	8,982.03	-2,063.94
净利润	-3,974.77	-31,106.61	-3,632.31
持续经营净利润	-3,974.77	-31,106.61	-3,632.31
归属于母公司所有者的净利润	-3,974.77	-31,106.61	-3,632.31
加：其他综合收益	11,163.45	3,296.56	5,922.02
综合收益总额	7,188.69	-27,810.05	2,289.70
归属于母公司普通股股东综合收益总额	7,188.69	-27,810.05	2,289.70

3. 母公司现金流量表

表：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
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,216.11	6,050.46	5,584.48
收到其他与经营活动有关的现金	36,062.88	119,296.08	29,866.53
经营活动现金流入小计	44,278.98	125,346.54	35,451.01
购买商品、接受劳务支付的现金	15.45		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,293.97	8,766.34	12,260.25
支付的各项税费	2,396.20	720.81	758.29
支付其他与经营活动有关的现金	55,966.38	100,878.43	3,129.49
经营活动现金流出小计	63,672.00	110,365.59	16,148.03
经营活动产生的现金流量净额	-19,393.01	14,980.96	19,302.98
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	136.65	-	254.43
取得投资收益收到的现金	550.00	3,645.41	15,735.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.20	8.30
收到其他与投资活动有关的现金	14,725.25	63,525.42	38,967.60
投资活动现金流入小计	15,411.90	67,171.04	54,965.34

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7.58	433.12	452.13
投资支付的现金		5,036.48	3,840.07
支付其他与投资活动有关的现金	6,932.00	32,261.09	81,127.00
投资活动现金流出小计	6,939.58	37,730.69	85,419.20
投资活动产生的现金流量净额	8,472.32	29,440.35	-30,453.86
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	208,000.00	205,000.00	499,407.00
筹资活动现金流入小计	208,000.00	205,000.00	499,407.00
偿还债务支付的现金	205,000.00	210,000.00	570,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,958.56	17,089.27	24,666.32
支付其他与筹资活动有关的现金	4,318.98	4,973.46	5,297.47
筹资活动现金流出小计	224,277.54	232,062.73	599,963.79
筹资活动产生的现金流量净额	-16,277.54	-27,062.73	-100,556.79
现金及现金等价物净增加额	-27,198.23	17,358.57	-111,707.67
期初现金及现金等价物余额	97,926.29	80,567.72	192,275.39
期末现金及现金等价物余额	70,728.06	97,926.29	80,567.72
筹资活动产生的现金流量净额	-18,497.46	31,423.76	-76,280.78
汇率变动对现金的影响	-0.21	3.29	0.30
现金及现金等价物净增加额	-17,278.16	-57,003.16	-94,503.75
期初现金及现金等价物余额	128,466.86	185,470.02	279,973.77
期末现金及现金等价物余额	111,188.70	128,466.86	185,470.02

（三）财务数据和财务指标情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月/ 2025 年 9 月末	2024 年/末	2023 年/末
资产总额	1,680,159.82	1,709,182.22	1,929,484.18
负债总额	1,090,738.65	1,093,196.94	1,155,096.70
全部债务	646,628.10	641,142.50	557,239.43
所有者权益	589,421.16	615,985.28	774,387.48
营业总收入	81,935.82	211,151.87	282,099.50
利润总额	-39,088.23	-109,931.73	-11,416.88
净利润	-37,689.06	-157,468.00	-15,743.69
扣除非经常性损益后净利润	-33,763.48	-72,288.88	-15,322.25
归属于母公司所有者的净利润	-37,661.97	-157,973.17	-17,728.15
经营活动产生现金流量净额	10,464.54	-60,366.74	1,212.60
投资活动产生现金流量净额	-9,245.04	-28,063.46	-19,435.87
筹资活动产生现金流量净额	-18,497.46	31,423.76	-76,280.78
流动比率	1.32	1.84	2.25
速动比率	0.39	0.54	0.70
资产负债率（%）	64.92	63.96	59.87
债务资本比率（%）	52.31	51.00	41.85
营业毛利率（%）	16.24	35.69	22.48
平均总资产报酬率（%）	-1.26	-4.59	0.91
加权平均净资产收益率（%）	-	-24.05	-2.37
扣除非经常性损益后加权平均	-	-24.43	-3.35

净资产收益率（%）			
EBITDA（万元）	-	-44,443.25	64,506.99
EBITDA 全部债务比（%）	-	-6.93	11.58
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	-1.49	2.01
应收账款周转率（次）	1.18	2.68	2.50
存货周转率（次）	0.10	0.19	0.27

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《非公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：最近两年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025/9/30		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	118,028.24	7.02%	137,304.44	8.03%	190,648.75	9.88%
应收票据	198.86	0.01%	398.52	0.02%	929.69	0.05%
应收账款	68,334.51	4.07%	70,046.57	4.10%	87,485.62	4.53%
应收款项融资	128.69	0.01%	514.23	0.03%	219.66	0.01%
预付款项	9,424.54	0.56%	10,619.44	0.62%	13,810.97	0.72%

项目	2025/9/30		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	23,948.35	1.43%	23,286.10	1.36%	22,144.38	1.15%
存货	622,629.79	37.06%	676,247.45	39.57%	767,831.69	39.79%
合同资产	9,268.28	0.55%	10,112.87	0.59%	1,957.55	0.10%
一年内到期的非流动资产	555.03	0.03%	700.53	0.04%	-	0.00%
其他流动资产	31,942.52	1.90%	30,133.89	1.76%	29,953.23	1.55%
流动资产合计	884,458.82	52.64%	959,364.04	56.13%	1,114,981.53	57.79%
非流动资产：						
其他权益工具投资	81,770.93	4.87%	66,937.68	3.92%	57,237.56	2.97%
其他非流动金融资产	17,278.71	1.03%	15,426.80	0.90%	15,531.75	0.80%
长期应收款	1.39	0.00%	1.34	0.00%	1,317.18	0.07%
长期股权投资	66,788.42	3.98%	65,656.77	3.84%	73,117.03	3.79%
投资性房地产	457,933.90	27.26%	403,532.33	23.61%	339,745.67	17.61%
固定资产	25,377.50	1.51%	25,395.91	1.49%	20,192.31	1.05%
在建工程	10,727.56	0.64%	26,575.12	1.55%	20,412.63	1.06%
使用权资产	39,402.39	2.35%	48,063.12	2.81%	123,733.48	6.41%
无形资产	19,197.60	1.14%	24,964.99	1.46%	24,541.04	1.27%
开发支出	105.84	0.01%	31.01	0.00%	-	0.00%
商誉	6,004.68	0.36%	6,004.68	0.35%	6,004.68	0.31%
长期待摊费用	31,911.91	1.90%	33,820.29	1.98%	33,069.16	1.71%
递延所得税资产	33,548.57	2.00%	32,635.26	1.91%	97,955.16	5.08%
其他非流动资产	5,651.61	0.34%	772.90	0.05%	1,644.98	0.09%
非流动资产合计	795,701.00	47.36%	749,818.19	43.87%	814,502.64	42.21%
资产总计	1,680,159.82	100.00%	1,709,182.22	100.00%	1,929,484.18	100.00%

最近两年及一期末，电子城高科资产总额分别为 1,929,484.18 万元、1,709,182.22 万元和 1,680,159.82 万元。报告期内，公司总资产总体处于下降趋势，主要系存货逐渐销售，偿还相关负债所致。

最近两年及一期末，发行人流动资产占当期资产总额的比例分别为 57.79%、56.13% 和 52.64%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 42.21%、43.87%和 47.36%。

1、货币资金

最近两年及一期末，电子城高科的货币资金分别为 190,648.75 万元、137,304.44 万元和 118,028.24 万元，占总资产比例分别为 9.88%、8.03%和 7.02%，整体处下降趋势，主要系发行人偿还有息负债所致。

表：发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	0.06	0.06

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行存款	128,479.95	185,576.00
其他货币资金	8,824.43	5,072.69
合计	137,304.44	190,648.75

2024 年末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 88,375,778.03 元，其中 189.68 万元为维修基金、3,151.05 万元为保证金、5,496.85 万元为诉讼冻结资金。

2、应收账款

报告期内，发行人应收账款分别为 87,485.62 万元、70,046.57 万元和 68,334.51 万元，占总资产的比例分别为 4.53%、4.10%和 4.07%，呈现波动下降趋势。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末减少 50,434.43 万元，减幅为 36.57%，主要是房款收回影响。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末减少 17,439.05 万元，减幅为 19.93%。2025 年 9 月末，发行人应收账款较 2024 年末变化很少。应收账款规模较小，对发行人影响较小。

表：发行人2024年末应收账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	账面余额	占比	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,663.82	9.21	548.53	6.33
1 至 2 年	2,217.42	2.36	645.38	29.10
2 至 3 年	70,553.16	74.99	21,126.46	29.94
3 至 4 年	12,382.91	13.16	1,468.78	11.86
4 至 5 年	118.48	0.13	100.07	84.46
5 年以上	137.35	0.15	137.35	100.00
合计	94,073.14	100.00	24,026.57	25.54

表：发行人 2024 年末应收账款余额排名前五情况

单位：万元、%

序号	债务人名称	2024 年末应收账款余额	比例	是否为关联方
1	客户一	68,449.79	72.76	否
2	客户二	12,081.52	12.84	是
3	客户三	958.80	1.02	否
4	客户四	561.93	0.60	否
5	客户五	500.81	0.53	否
	合计	82,552.85	87.75	

表：发行人2024年末应收账款坏账计提分析表

单位：万元、%

类别	2024 年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	82,017.03	87.18	22,975.61	28.01	59,041.42
按组合计提坏账准备	12,056.11	12.82	1,050.96	8.72	11,005.15
其中：账龄组合	12,056.11	12.82	1,050.96	8.72	11,005.15
合计	94,073.14	100.00	24,026.57	-	70,046.57

从应收账款集中度分析看，发行人 2024 年末应收账款金额前五名应收账款总计为 84,255.56 万元，占应收账款为 96%，集中度相对较高。

3、其他应收款

最近两年及一期末，发行人的其他应收款分别为 22,144.38 万元、23,286.10 万元和 23,948.35 万元，占总资产比例分别为 1.15%、1.36%和 1.43%，为押金保证金及其他往来款项，具体如下：

表：发行人其他应收款分类情况

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末
押金保证金	22,842.84	22,308.76
其他往来款项	5,998.97	4,414.10
减：坏账准备	5,555.71	4,578.48
合计	23,286.10	22,144.38

最近一年末，发行人其他应收款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占其他应收款 总额的比例	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
政府部门一	16,000.00	55.48	押金	4-5 年	3,200.00
政府部门二	2,450.00	8.49	保证金	3-4 年	735.00
政府部门三	1,550.00	5.37	往来单位款	1 年以内	77.50
往来单位一	859.63	4.53	保证金	1-2 年	85.96
	446.39		保证金	2-3 年	89.28
往来单位二	768.96	2.67	往来单位款	1-2 年	76.90

单位名称	期末余额	占其他应收款 总额的比例	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
合计	22,074.98	76.54	--	--	4,264.64

发行人其他应收款分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，主要划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款，比如押金及保证金、代收水电费等；将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。

报告期内，发行人其他应收款中不存在非经营性款项，具体统计情况如下：

表：发行人其他应收款中经营性及非经营性分类情况

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末
经营性款项	23,286.10	22,144.38
非经营性款项	0.00	0.00
合计	23,286.10	22,144.38

如在存续期间因特殊原因需要新增非经营性往来款项或资金拆借事项的，发行人将按照《公司法》及《公司章程》的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露条款安排履行信息披露义务。

4、存货

最近两年及一期末，公司的存货余额分别为 767,831.69 万元、676,247.45 万元和 622,629.79 万元，占总资产的比例分别为 39.79%、39.57%和 37.06%。公司的存货主要为开发成本和开发产品。开发成本指尚未建成、以出售为目的的物业，包括公司购入且用于商品房开发的土地使用权；开发产品指已建成、待出售之物业。

表：发行人存货结构情况

单位：万元

项目	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	323,245.89	20,448.70	302,797.19	406,708.22	890.93	405,817.29
开发产品	380,996.76	18,637.75	362,359.01	351,373.36	809.11	350,564.25
发出商品	7,167.34		7,167.34	5,895.88		5,895.88
合同履约成本	3,378.79		3,378.79	4,611.73		4,611.73
库存商品	543.95		543.95	941.36		941.36

周转材料	1.17		1.17	1.17		1.17
合计	715,333.90	39,086.45	676,247.45	769,531.73	1,700.04	767,831.69

报告期内，发行人存货规模变动不大，受到宏观行业影响，完工项目规模较小，存量项目处于正常销售过程中。

发行人存货开发成本主要项目明细如下：

表：发行人开发成本主要数据

单位：万元

项目名称	期末余额	期初余额	期末跌价准备
南京紫金悦峰商业项目	126,367.57	209,522.16	12,991.03
厦门国际创新中心项目	66,122.87	46,114.68	
朔州电子城数码港商业项目	40,973.46	45,748.62	3,472.81
朔州电子城住宅项目	27,471.05	27,828.72	
北京国际电子总部 26 号地	33,553.65	29,565.33	
北京 IT 产业园项目		14,364.76	
天津盈辉中心项目	12,500.75	12,499.72	3,984.86
合计	306,989.34	385,643.99	20,448.70

发行人存货开发产品主要项目明细如下：

表：发行人开发产品主要数据

单位：万元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
南京紫金悦峰住宅项目	2022.3/2022.12	28,385.87	114,234.55	100,979.49	41,640.93	2,725.12
朔州项目商业一期	2022.08		29,469.09	739.53	28,729.56	792.61
天津星悦中心项目	2022.12	117,318.28	6,016.81	9,232.75	114,102.35	
天津智尚中心项目	2018.01	24,762.93	8,915.59	9,644.09	24,034.43	
天津鼎创中心项目	2023.8	17,907.31			17,907.31	2,438.85
厦门国际创新中心项目	2020.12/2023.01	86,138.17	2,869.42	10,671.66	78,335.93	
昆明科技产业园项目	2019.9/2023.02	66,240.71	2,533.58	1,851.66	66,922.63	12,681.18
合计		340,753.27	164,039.05	133,119.17	371,673.15	18,637.75

5、投资性房地产

电子城高科投资性房地产主要为持有型物业，最近两年及一期末，投资性房地产账面价值分别为 339,745.67 万元、403,532.33 万元和 457,933.90 万元，占总资产比例分别为 17.61%、23.61%和 27.26%，整体规模较为稳定。

电子城高科坚持向新型科技服务领先企业深度转型的发展战略，经过长期的商业

模式运营摸索和经验累积，目前已建立起独具特色的科技产业服务标准化模式，公司在北京中关村电子城科技园成功开发运营了一系列“电子城”主题的科技产业园，其主要持有性物业布局于此，目前公司正有序地推进全国布局。

电子城高科采用成本模式计量其投资性房地产，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销，该会计政策一贯保持一致，未进行过重大调整。

最近两年，发行人投资性房地产具体情况如下：

表：发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	385,392.75	414.13	385,806.88
2.本期增加金额	112,026.26		112,026.26
(1) 外购	-	-	-
(2) 其他资产转入	112,026.26	-	112,026.26
(3) 企业合并增加	-	-	-
3.本期减少金额	19,658.76	-	19,658.76
(1) 处置	-	-	-
(2) 转入其他资产	19,658.76		19,658.76
4.期末余额	477,760.25	414.13	478,174.38
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	43,333.54	147.46	43,481.00
2.本期增加金额	10,726.89	9.12	10,736.01
(1) 计提或摊销	10,726.89	9.12	10,736.01
3.本期减少金额	492.37	-	492.37
(1) 处置	-	-	-
(2) 转入其他资产	492.37	-	492.37
4.期末余额	53,568.06	156.58	53,724.63
三、减值准备			
1.期初余额	2,580.21		2,580.21
2.本期增加金额	18,337.21		18,337.21
(1) 计提	18,337.21		18,337.21
3.本期减少金额	-	-	-

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(1) 处置	-	-	-
4.期末余额	20,917.42		20,917.42
四、账面价值	-		
1.期末账面价值	403,274.78	257.55	403,532.33
2.期初账面价值	339,479.01	266.67	339,745.67

公司园区载体租赁业务客户以大中型企业客户为主，租赁期限为 2-5 年为主，物业出租较为稳定，发行人持有的投资性房地产主要位于北京市，主要分为产业类项目和商业及配套类项目。

2016 年以来，公司开始向新型科技服务业务进行战略转型，着力打造以“科技空间服务体系”及“科技发展服务体系”两大体系为主的产业发展新格局，公司积极响应政府政策以及北京电控打造主要科技服务平台的方案路线，重点聚焦互联网、电子信息等高科技企业的产业服务方向，将进一步加大园区物业出租的业务比重。

6、使用权资产

最近两年及一期末，电子城高科使用权资产账面价值分别为 123,733.48 万元、48,063.12 万元和 39,402.39 万元，占总资产比例分别为 6.41%、2.81%和 2.35%。发行人 2024 年末使用权资产较 2023 年末下降较多，主要系租赁变更导致。

最近两年，发行人使用权资产情况如下：

表：发行人使用权资产情况

单位：万元

项目	土地资产	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1.期初余额	64.10	158,070.41	158,134.51
2.本期增加金额		9,844.82	9,844.82
(1) 新增租赁		9,844.82	9,844.82
3.本期减少金额		67,544.81	67,544.81
(1) 租赁终止		401.80	401.80
(2) 租赁变更		67,143.01	67,143.01
4.期末余额	64.10	100,370.41	100,434.52
二、累计折旧			

项目	土地资产	房屋及建筑物	合计
1.期初余额	48.39	34,352.64	34,401.03
2.本期增加金额	15.71	16,753.14	16,768.86
(1) 计提	15.71	16,753.14	16,768.86
3.本期减少金额		691.99	691.99
(1) 租赁终止		396.79	396.79
(2) 租赁变更		295.20	295.20
4.期末余额	64.10	50,413.79	50,477.89
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额		1,893.50	1,893.50
(1) 计提		1,893.50	1,893.50
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额		1,893.50	1,893.50
四、账面价值			
1.期末账面价值		48,063.12	48,063.12
2.期初账面价值	15.71	123,717.77	123,733.48

（二）负债结构分析

最近两年及一期末，公司负债总额分别为 1,155,096.70 万元、1,093,196.94 万元和 1,090,738.65 万元，报告期内公司负债规模呈下降趋势，与资产规模的变化趋势一致。

公司流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。最近两年及一期末，公司流动负债分别为 494,955.53 万元、520,558.75 万元和 669,806.75 万元，占负债总额的比例分别为 42.85%、47.62%和 61.41%。最近两年及一期末，电子城高科流动负债所占比重呈上升趋势，主要系长期债务到期列入一年内到期的非流动负债所致。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。最近两年及一期末，公司非流动负债分别为 660,141.17 万元、572,638.19 万元和 420,931.90 万元，占负债总额的比例分别为 57.15%、52.38%和 38.59%。

最近两年及一期末，公司负债构成如下：

表：最近两年及一期末公司负债构成

单位：万元

项目	2025/9/30		2024/12/31		2023/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	3,940.65	0.36%	4,002.95	0.37%	-	0.00%
应付账款	162,698.63	14.92%	183,584.06	16.79%	149,436.64	12.94%
预收款项	4,447.37	0.41%	5,848.44	0.53%	6,102.56	0.53%
合同负债	11,475.04	1.05%	13,552.88	1.24%	69,906.20	6.05%
应付职工薪酬	5,328.86	0.49%	5,343.21	0.49%	4,892.70	0.42%
应交税费	22,168.80	2.03%	21,821.23	2.00%	55,522.58	4.81%
其他应付款	58,473.07	5.36%	41,089.52	3.76%	39,034.37	3.38%
一年内到期的非流动负债	295,775.79	27.12%	140,058.00	12.81%	58,039.81	5.02%
其他流动负债	105,498.54	9.67%	105,258.46	9.63%	112,020.68	9.70%
流动负债合计	669,806.75	61.41%	520,558.75	47.62%	494,955.53	42.85%
非流动负债：						
长期借款	237,011.16	21.73%	227,358.95	20.80%	124,850.35	10.81%
应付债券	109,900.49	10.08%	269,722.60	24.67%	374,349.27	32.41%
租赁负债	45,870.86	4.21%	50,162.77	4.59%	115,825.35	10.03%
长期应付款	1,274.07	0.12%	1,274.07	0.12%	1,677.30	0.15%
预计负债	532.04	0.05%	532.04	0.05%	-	0.00%
递延所得税负债	23,870.52	2.19%	20,939.25	1.92%	38,629.66	3.34%
递延收益-非流动负债	2,472.75	0.23%	2,645.83	0.24%	3,100.24	0.27%
其他非流动负债	-	0.00%	2.67	0.00%	1,709.00	0.15%
非流动负债合计	420,931.90	38.59%	572,638.19	52.38%	660,141.17	57.15%
负债合计	1,090,738.65	100.00%	1,093,196.94	100.00%	1,155,096.70	100.00%

1、应付账款

最近两年及一期末，电子城高科应付账款主要为应付建筑工程款、劳务费等，公司应付账款余额分别为 149,436.64 万元、183,584.06 万元和 162,698.63 万元，占负债总额的比例分别 12.94%、16.79%和 14.92%，整体变动不大。

最近两年末，发行人应付账款账龄情况如下：

表：发行人应付账款账龄情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
1 年以内（含 1 年）	75,494.32	49,521.47
1 至 2 年（含 2 年）	34,702.88	77,906.27
2 至 3 年（含 3 年）	56,845.68	7,038.17
3 年以上	16,541.18	14,970.73
合计	183,584.06	149,436.64

最近一年末，发行人重要应付账款情况如下：

表：发行人 2024 年末重要应付账款情况

单位：万元

项目	2024 年末余额	未偿还或结转的原因
北京市第三建筑工程有限公司	27,406.00	未办理结算
中国建筑一局（集团）有限公司	16,424.70	未办理结算
北京城建十建设工程有限公司	8,125.47	未办理结算
中国新兴建设开发有限责任公司	7,951.56	未办理结算
中建三局集团有限公司	7,490.65	未办理结算
北京政华建业建设投资有限公司	5,021.66	未办理结算
北京城建建设工程有限公司	4,003.93	未办理结算
合计	76,423.88	—

报告期内，公司应付账款账龄结构如下表所示：

表：发行人应付款项账龄主要数据

单位：万元

账龄	2024 年末	2023 年末
1 年以内（含 1 年）	75,494.32	49,521.47
1 至 2 年（含 2 年）	34,702.88	77,906.27
2 至 3 年（含 3 年）	56,845.68	7,038.17
3 年以上	16,541.18	14,970.73
合计	183,584.06	149,436.64

2、一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 58,039.81 万元、140,058.00 万元和 295,775.79 万元，占负债总额的比例分别为 5.02%、12.81%和 27.12%。公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券等。报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债增长较快，主要是因为一年内到期的长期借款、应付债券重分类所致。

表：发行人一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

项目	2024 年末余额	2023 年末余额
1 年内到期的应付债券	114,067.86	9,075.54
1 年内到期的租赁负债	12,384.04	19,933.74
1 年内到期的长期借款	13,166.12	28,905.53

1 年内到期的长期应付款	439.98	125.00
合计	140,058.00	58,039.81

3、其他流动负债

最近两年及一期末，公司其他流动负债分别为 112,020.68 万元、105,258.46 万元和 105,498.54 万元，占负债总额的比例分别为 9.70%、9.63%和 9.67%，公司的其他流动负债主要为短期应付债券，报告期内规模稳定。

表：发行人其他流动负债情况

单位：万元

项目	2024 年末余额	2023 年末余额
短期应付债券	100,187.48	105,834.18
应付租赁款	4,528.38	5,059.38
待转销项税额	542.60	226.87
未到期已背书的汇票	-	900.25
合计	105,258.46	112,020.68

4、长期借款

最近两年及一期末，公司长期借款分别为 124,850.35 万元、227,358.95 万元和 237,011.16 万元，占负债总额的比例分别为 10.81%、20.80%和 21.73%。发行人长期借款主要为园区开发的项目贷款，包括保证和抵押方式的银行借款，规模有所上升主要系项目建设需求所致。

发行人长期借款分类情况如下：

表：报告期内发行人长期借款分类情况

单位：万元

借款条件类别	2024 年末	2023 年末
保证借款	96,694.14	95,822.37
保证+抵押借款	73,288.73	37,912.73
抵押+质押借款	65,014.84	20,020.78
抵押借款	3,818.36	-
减：1 年内到期的长期借款	11,457.12	28,905.53
合计	227,358.95	124,850.35

5、应付债券

最近两年及一期末，公司应付债券余额分别为 374,349.27 万元、269,722.60 万元和 109,900.49 万元，占负债总额比例分别为 32.41%、24.67%和 10.08%，规模变动主要是重分类至一年内到期的非流动负债所致。

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本章节之“6、发行人有息负债情况”。

6、发行人有息负债情况

最近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 64.82 亿元、73.36 亿元和 74.72 亿元。截至报告期末，公司银行贷款余额为 25.32 亿元，占有息负债比例为 33.89%；债券融资余额 47.80 亿元，占有息负债比例为 63.97%，公司非标融资余额 0 亿元，占有息负债比例为 0%，其他融资余额 1.60 亿元，占有息负债比例为 2.14%。

报告期各期末，发行人有息债务按融资渠道划分的构成情况如下：

报告期内发行人有息债务构成表

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	0.39	1.00	25.32	33.89	24.26	33.07	15.36	23.70
其中担保贷款	0.10	0.26	24.07	33.55	23.96	32.66	15.36	23.70
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	-	-	24.54	32.84	23.54	32.09	14.87	22.94
股份制银行	-	-	0.29	0.39	0.20	0.27	-	-
地方城商行	0.10	0.26	0.49	0.66	0.52	0.71	0.49	0.76
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	37.00	94.90	47.80	63.97	47.50	64.75	48.00	74.05
其中：公司债券	25.00	64.12	25.00	33.46	25.00	34.08	25.00	38.57
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	12.00	30.78	22.80	30.51	22.50	30.67	23.00	35.48
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	1.60	4.10	1.60	2.14	1.60	2.18	1.46	2.25
合计	38.99	100.00	74.72	100.00	73.36	100.00	64.82	100.00

最近一期末存续的债券情况表

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 北电 01	2023-01-17	-	2026-01-17	3	8.00	3.85	8.00
2	23 北电 02	2023-06-05	-	2026-06-05	3	17.00	3.30	17.00
公司债券小计						25.00		25.00
3	23 京电子城 MTN001	2023-02-24	-	2026-02-28	3	2.00	4.59	2.00
4	25 京电子城 SCP002	2025-08-18	-	2026-04-17	0.6603	5.00	2.19	5.00
5	25 京电子城 SCP001	2025-07-14	-	2026-03-20	0.6795	5.00	1.87	5.00
6	25 京电子城 MTN001B	2025-04-16	-	2028-04-16	3	4.00	2.50	4.00
7	25 京电子城 MTN001A	2025-04-16	2027-04-16	2028-04-16	2+1	6.80	2.40	6.80
债务融资工具小计						22.80		22.80
合计						47.80		47.80

截至报告期末，银行贷款和债券融资是公司近年来占比最高且稳定的融资渠道。报告期内，发行人无欠息、逾期、垫款的情况发生，所有贷款形态均为正常，在各金融机构中有着较高的诚信度。发行人已发展了多种融资渠道，包括银行借款、资本市场直接融资、非标融资等，以满足公司业务发展需求。发行人融资渠道通畅，拥有良好的资信条件，不存在融资渠道受限的情况。

根据联合资信评级结果，发行人主体评级为 AA，评级展望为稳定，公司资信水平良好、市场认可度较高，未来通过资本市场进行直接融资有利于调整公司债务结构、缓解短期资金压力、抵御融资政策变动带来的风险。

综上，发行人本期债券的偿付资金来源主要包括稳定的经营性现金流入、充足的货币资金及通畅的融资渠道等，发行人偿付资金来源明确，已制定切实可行的偿债保障措施。

（三）现金流量分析

表：公司最近两年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流入	143,874.88	183,210.89	283,191.38
经营活动产生的现金流出	133,410.34	243,577.63	281,978.78
经营活动产生的现金流量净额	10,464.54	-60,366.74	1,212.60

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流入	807.40	617.77	1,495.09
投资活动产生的现金流出	10,052.44	28,681.23	20,930.95
投资活动产生的现金流量净额	-9,245.04	-28,063.46	-19,435.87
筹资活动产生的现金流入	232,000.72	328,751.76	625,611.46
筹资活动产生的现金流出	250,498.17	297,328.01	701,892.25
筹资活动产生的现金流量净额	-18,497.46	31,423.76	-76,280.78
现金及现金等价物净增加额	-17,278.16	-57,003.16	-94,503.75
期末现金及现金等价物余额	111,188.70	128,466.86	185,470.02

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,212.60 万元、-60,366.74 万元和 10,464.54 万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，其中 2024 年度的现金流量净额为负。

发行人作为园区地产企业，项目开发具有明显的周期性特点，一方面系园区地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，资金投入大，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配；另一方面，受项目开发建设及项目去化影响，各年经营活动现金流波动较大。

按照项目开发周期性特点及公司实际经营情况，2024 年度无大额回款项目，造成经营活动现金流出较大。随着项目陆续竣工销售或投入运营，现金流将进一步改善。

2、投资活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，电子城高科投资活动产生的现金流量净额分别为-19,435.87 万元、-28,063.46 万元和-9,245.04 万元。报告期内，发行人投资活动现金流净额持续为负，主要系投资付现金额以及购建固定资产、无形资产付现金额较大所致。

报告期内，电子城高科投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及股权投资支付的现金，其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 14,635.88 万元、22,864.01 万元及 10,052.44 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-76,280.78 万元、31,423.76

万元和-18,497.46 万元。发行人根据自身资金情况、项目销售情况以及项目建设对于资金的需求情况合理统筹安排筹资活动，报告期内筹资活动变动情况对发行人的偿债能力不会造成重大不利影响。

（四）偿债能力分析

发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人最近两年及一期主要偿债能力指标

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2024 年 12 月末 /2024 年度	2023 年 12 月末 /2023 年度
流动比率（倍数）	1.32	1.84	2.25
速动比率（倍数）	0.39	0.54	0.70
资产负债率（合并）（%）	64.92	63.96	59.87
EBITDA（万元）	-	-44,443.25	64,506.99
EBITDA 利息保障倍数	-	-1.49	2.01

从短期偿债能力指标来看，最近两年及一期末，公司流动比率分别为 2.25、1.84 和 1.32，呈下降趋势，但始终大于 1；速动比率分别为 0.70、0.54 和 0.39，基本保持稳定。由于公司所处园区地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司速动比率相对较低。近两年及一期公司流动比率和速动比率呈现下降趋势，主要是因为随着公司业务增长，公司融资规模的增长带动负债增加，同时存货等增长导致速动比率下降。同时考虑到公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强。从长期偿债能力指标来看，截至最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 59.87%、63.96%和 64.92%，报告期内公司资产负债率相对较低但呈增长趋势，主要由于园区地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此同行业公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象，相比于同行业其他公司，发行人资产负债处于较低水平。

最近两年，公司 EBITDA 分别为 64,506.99 万元和 -44,443.25 万元，主要是受到宏观环境及行业影响，存货减值所致。发行人近两年年均 EBITDA 为 1.00 亿元，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 2024 年末有息负债余额 73.36 亿元，2024 年度整体平均融资成本为 3.55%。本期债券发行总额不超过 17 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期公司债券。假设本期债券募集资金净额全部计入 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，并按照上述募集资金用途使用，本期

债券发行后，发行人有息债务（含本期债券）为 73.36 亿元。按照 2024 年度综合融资成本测算，发行人一年利息（含本期债券）为 2.60 亿元，发行人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（含本期债券）一年利息。

近两年及一期，发行人营业收入分别为 28.21 亿元、21.12 亿元和 8.19 亿元，主营业务营业毛利润分别为 6.34 亿元、7.54 亿元及 1.33 亿元。报告期内，发行人营收规模有所波动，主要为园区地产销售业务受项目开发、结算周期、宏观行业因素带来的收入阶段性减少。公司地产销售业务项目储备较为充足，新型科技服务业务持续增长，整体盈利能力具有一定可持续性。

（五）运营能力分析

最近两年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：发行人最近两年及一期资产运营效率主要数据

项目	2025 年 9 月末	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末
应收账款周转率（次）	1.18	2.68	2.50
存货周转率（次）	0.10	0.19	0.27
总资产周转率（次）	0.05	0.12	0.14

发行人最近两年及一期应收账款周转率分别为 2.50 次、2.68 次和 1.18 次；存货周转率分别为 0.27 次、0.19 次和 0.10 次；总资产周转率分别为 0.14 次、0.12 次和 0.05 次。由于房地产行业应收账款较少，而存货占总资产的比例较大，因此，存货周转率能更有效的反应企业资产周转能力。

近两年及一期，公司存货周转率呈下降趋势，主要系受到宏观环境影响，项目去化速度变缓所致。

（六）盈利能力分析

1、盈利指标

最近两年及一期，公司盈利能力指标如下：

表：发行人盈利能力指标

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
----	--------------	---------	---------

营业毛利率	16.24	35.69	22.48
净利润率	-46.00	-74.58	-5.58
净资产收益率	6.63	-23.99	-2.38
总资产报酬率	-1.26	-4.59	0.91

注：2025 年 1-9 月数据未经年化处理。

最近两年及一期，发行人营业毛利率分别为 22.48%、35.69% 及 16.24%，净利润率分别为-5.58%、-74.58% 及-46.00%，因受到宏观环境不景气的影响，营业利润率和净利润率总体呈下降趋势。

最近两年及一期，发行人净资产收益率分别-2.38%、-23.99% 及 6.63%；总资产报酬率分别为 0.91%、-4.59% 及-1.26%。

2、营业收入、毛利润及毛利率

发行人营业收入、毛利润及毛利率情况分析详见“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（一）发行人营业总体情况”。

3、期间费用

表：发行人最近两年及一期期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例
销售费用	2,674.22	3.26	8,053.37	3.81	11,902.06	4.22
管理费用	16,505.94	20.14	25,459.62	12.06	28,932.64	10.26
研发费用	2,189.82	2.67	2,787.12	1.32	2,288.76	0.81
财务费用	20,024.57	24.44	27,809.75	13.17	30,334.39	10.75
合计	41,394.55	50.52	64,109.86	30.36	73,457.85	26.04

最近两年及一期，公司期间费用合计分别为 73,457.85 万元、64,109.86 万元和 41,394.55 万元，占当期营业收入的比例分别为 26.04%、30.36% 和 50.52%。近期，由于整体项目去化速度放缓，公司期间费用占营业收入的比例呈上升趋势。最近一期，发行人期间费用占当期营业收入的比例为 50.52%，占比较高，主要因为当期发行人营业收入下降所致。

公司销售费用主要包括职工薪酬、中介机构（咨询服务）费、广告费、折旧摊销、办公费等。报告期内，公司销售费用分别为 11,902.06 万元、8,053.37 万元和 2,674.22 万

元，占当期营业收入的比例分别为 4.22%、3.81%和 3.26%。报告期内，销售费用逐步下降，主要系发行人降本增效，控制销售费用所致。

公司管理费用主要包括职工薪酬、中介咨询费、折旧摊销、办公费用等。报告期内，公司管理费用分别为 28,932.64 万元、25,459.62 万元和 16,505.94 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.26%、12.06%和 20.14%。报告期内公司管理费用呈逐步下降态势，主要系控制相关费用所致。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑收益、金融机构手续费等。报告期内，发行人财务费用分别为 30,334.39 万元、27,809.75 万元和 20,024.57 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.75%、13.17%和 24.44%。近年来公司逐年压低融资成本，降低财务费用。

4、投资收益

表：发行人最近两年投资收益主要数据

单位：万元

项目	2024 年	2023 年
权益法核算的长期股权投资收益	-6,960.26	-6,505.72
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	117.54	41.94
债务重组收益	10.83	-
合计	-6,831.90	-6,463.78

2023 年至 2024 年，发行人的投资收益分别为-6,463.78 万元及-6,831.90 万元。投资收益为负主要系被投资企业近年来亏损所致。

5、营业外收入和营业外支出

表：发行人最近两年营业外收入主要数据

单位：万元

项目	2024 年	2023 年
罚款及违约金	93.69	22.06
无需支付款项	3.21	-
保险赔偿收入	1.50	-
其他	14.19	9.00
合计	112.59	31.06

最近两年，公司营业外收入分别为 31.06 万元和 112.59 万元。公司营业外收入主要为罚款补偿金，整体规模不大。

表：发行人最近两年营业外支出主要数据

项目	单位：万元	
	2024 年	2023 年
违约金支出等	550.88	-
滞纳金支出等	363.32	192.96
对外捐赠支出	11.16	23.50
其他	36.76	0.10
合计	962.12	216.56

最近两年，公司营业外支出分别为 216.56 万元和 962.12 万元。公司营业外支出主要构成为违约金支出及滞纳金支出等。

（七）发行人关联交易情况

1、发行人的关联方

（1）发行人的控股股东

截至 2024 年末，电子城高科的控股股东为北京电子控股有限责任公司，其基本情况参见本募集说明书“第七节 增信情况”之“一、保证担保基本情况”。

（2）发行人的实际控制人

截至 2024 年末，电子城高科的实际控制人为北京电子控股有限责任公司，其基本情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（三）实际控制人基本情况”。

（3）发行人的子公司

发行人的子公司详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”中“（一）主要子公司情况”。

（4）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”中“（二）参股公司情况”

（5）其他关联方

表：截至 2024 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京正东电子动力集团有限公司	同一实际控制人
北京正东动力设备安装工程有限公司	同一实际控制人
北京七星华电科技集团有限责任公司	同一实际控制人
北京高园物业管理有限公司	同一实际控制人
北京北广科技股份有限公司	同一实际控制人
北京北广电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京北方华创微电子装备有限公司	同一实际控制人
北京晨晶电子有限公司	同一实际控制人
北京飞行博达微电子技术有限公司	同一实际控制人
北京燕东微电子股份有限公司	同一实际控制人、参股企业
北京牡丹电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京牡丹创新科技孵化器有限公司	同一实际控制人
北京吉乐电子集团有限公司	同一实际控制人
北京益泰电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京电控久益实业发展有限公司	同一实际控制人
北京北电科林电子有限公司	同一实际控制人
北京兆维电子（集团）有限责任公司	同一实际控制人
北京金龙大厦有限公司	同一实际控制人、参股企业
北京星世科技产业有限公司	联营企业控股子公司
北京星梧科技产业有限公司	联营企业控股子公司
北京星栖科技产业有限公司	联营企业控股子公司
天津星怡科技有限公司	联营企业控股子公司
天津星示科技有限公司	联营企业控股子公司
天津星梧科技有限公司	联营企业控股子公司
北京千住电子材料有限公司	联营企业
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	合营企业
北京电控智慧能源股份有限公司	同一实际控制人
北京信息职业技术学院	同一实际控制人
北京英赫世纪置业有限公司	同一实际控制人
北京电控产业投资有限公司	同一实际控制人
北京睿智航显示科技有限公司	同一实际控制人
北京空港科技园区股份有限公司	子公司少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京电控创业投资管理有限公司	同一实际控制人
北京易亨电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京易亨物业管理有限责任公司	同一实际控制人
七六一工场（北京）科技发展有限公司	同一实际控制人
北京中联合超高清协同技术中心有限公司	同一实际控制人
北京顿思集成电路设计有限责任公司	同一实际控制人
北京七九八文化科技有限公司	同一实际控制人
厦门方长宏集团有限公司	子公司少数股东
北京北方算力智联科技有限责任公司	同一实际控制人
北京大华无线电仪器有限责任公司	同一实际控制人
北京电子数智科技有限责任公司	同一实际控制人
北京京电进出口有限责任公司	同一实际控制人
北京乐金飞利浦电子有限公司	同一实际控制人
北京七星飞行电子有限公司	同一实际控制人
北京七星华创微电子有限责任公司	同一实际控制人
北京七一八友晟电子有限公司	同一实际控制人
北京七一八友益电子有限责任公司	同一实际控制人
北京燕东微电子科技有限公司	同一实际控制人
高创（苏州）电子有限公司	同一实际控制人
京东方能源科技股份有限公司	同一实际控制人
中联超清（北京）科技有限公司	同一实际控制人
北京飞宇微电子电路有限责任公司	同一实际控制人
北京瑞普北光电子有限公司	同一实际控制人
北京宇翔电子有限公司	同一实际控制人
北京兆维自服装备技术有限公司	同一实际控制人

2、发行人与关联方发生的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

表：最近两年采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
北京电子控股有限责任公司	购买服务（担保费）	2,358.49	2,561.99

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
北京正东电子动力集团有限公司	购买商品（能源费、服务费等）	1,933.03	1,681.81
北京电控智慧能源股份有限公司	接受劳务（工程款等）	757.05	560.03
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品（能源费、物业费 等）	246.87	-
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品（拆迁补偿等）	-	11,575.12
北京金龙大厦有限公司	购买服务（服务费等）	153.73	2.29
北京益泰电子集团有限责任公司	购买服务（服务费等）	314.50	205.65
北京正东动力设备安装工程有限公司	购买商品（产品费）	70.72	66.06
北京英赫世纪置业有限公司	购买服务（代理费）	68.91	77.64
中联超清（北京）科技有限公司	购买服务（服务费）	53.73	-
北京信息职业技术学院	购买服务（培训费）	34.69	7.55
北京北广电子集团有限责任公司	购买服务（服务费）	30.47	57.67
北京北电科林电子有限公司	购买服务（服务费）	30.39	2.05
北京易亨物业管理有限责任公司	购买服务（服务费等）	200.33	113.42
北京兆维电子（集团）有限责任公司	购买服务（运维服务）	26.71	-
北京乐金飞利浦电子有限公司	购买服务（服务费）	26.68	-
北京北电科林电子有限公司	接受劳务（工程款）	16.20	-
七六一工场（北京）科技发展有限公司	购买服务（宣传费）	11.42	3.77
北京京电进出口有限责任公司	购买服务（服务费等）	6.20	-
北京牡丹电子集团有限责任公司	购买服务（服务、办公费）	4.06	17.73
北京电控久益实业发展有限公司	购买服务（服务费）	3.22	5.09
京东方能源科技股份有限公司	购买服务（咨询费）	8.77	-
北京易亨电子集团有限责任公司	购买服务（服务费）	1.60	-
北京睿智航显示科技有限公司	购买服务（服务费）	1.24	-
北京七九八文化科技有限公司	购买服务（服务费）	-	44.11
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	购买服务（服务费）	2,733.39	3,018.87
北京空港科技园区股份有限公司	购买服务（服务费）	-	409.97
北京北方华创微电子装备有限公司	购买服务（服务费）	169.59	162.07
北京吉乐电子集团有限公司	购买商品（能源费、物业费 等）	-	41.02

(2) 出售商品/提供劳务情况

表：最近两年出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
北京电子数智科技有限责任公司	提供服务（服务费）	5,810.30	-
北京牡丹电子集团有限责任公司	销售商品、提供服务（能源费、服务费）	551.82	122.16
北京晨晶电子有限公司	提供劳务（物业费）	261.89	271.85
北京易亨电子集团有限责任公司	提供服务（服务费）	209.52	-
北京牡丹创新科技孵化器有限公司	销售商品及提供劳务（能源费、物业费等）	172.11	125.94
北京电控智慧能源股份有限公司	提供劳务（工程款等）	159.06	555.09
北京七星华电科技集团有限责任公司	提供劳务（物业费）	101.15	-
北京北方华创微电子装备有限公司	提供服务（服务费）	57.38	56.60
北京北广电子集团有限责任公司	提供服务（服务费）	52.77	4.78
北京北广电子集团有限责任公司	提供劳务（管理费）	180.44	416.46
北京燕东电子科技有限公司	提供服务（服务费）	34.73	-
北京电子控股有限责任公司	提供服务（服务费）	33.12	284.07
北京金龙大厦有限公司	提供服务（服务费）	79.70	1.89
北京北方算力智联科技有限责任公司	提供服务（服务费）	25.81	-
高创（苏州）电子有限公司	提供服务（服务费）	18.15	-
北京信息职业技术学院	提供劳务（物业费）	37.35	14.81
天津星悟科技有限公司	提供劳务（物业费）	10.52	-
北京益泰电子集团有限责任公司	提供服务（服务费）	2.08	-
北京大华无线电仪器有限责任公司	提供服务（服务费）	1.85	-
北京七星飞行电子有限公司	提供服务（服务费）	1.85	-
北京七星华创微电子有限责任公司	提供服务（服务费）	1.85	-
北京七一八友晟电子有限公司	提供服务（服务费）	1.85	-
北京七一八友益电子有限责任公司	提供服务（服务费）	1.85	-
天津星怡科技有限公司	提供劳务（物业费）	1.66	-
七六一工场（北京）科技发展有限公司	提供服务（服务费）	0.58	-
天津星示科技有限公司	提供劳务（物业费）	0.53	-
北京睿智航显示科技有限公司	提供服务（服务费）	0.06	-
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	提供劳务（物业费）	-	87.33
北京顿思集成电路设计有限责任公司	提供服务（服务费）	13.15	4.06

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
北京高园物业管理有限公司	提供服务（服务费）	-	69.33
北京电控产业投资有限公司	提供劳务（服务费）	-	23.75
北京电控创业投资管理有限公司	提供服务（服务费）	-	23.55
北京千住电子材料有限公司	提供劳务（物业费）	-	4.11
北京宇翔电子有限公司	提供服务（服务费）	1.85	-
北京瑞普北光电子有限公司	提供服务（服务费）	1.85	-
北京飞宇微电子电路有限责任公司	提供服务（服务费）	1.85	-

3、关联方租赁情况

(1) 本公司作为出租方

单位:万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年租赁收入	2023 年租赁收入
北京七星华电科技集团有限责任公司	房屋建筑物	-	2,790.91
北京晨晶电子有限公司	房屋建筑物	1,496.18	2,041.67
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	房屋建筑物	75.52	75.52
北京顿思集成电路设计有限责任公司	房屋建筑物	38.13	23.02
合计		1,609.83	4,931.12

(2) 本公司作为承租方

单位:万元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金	
		2024 年	2023 年
北京星世科技产业有限公司	房屋及建筑物	10,805.13	13,922.95
北京燕东微电子股份有限公司	房屋及建筑物	5,814.27	2,961.24
北京吉乐电子集团有限公司	房屋及建筑物	2,127.08	2,284.20
北京飞行博达微电子技术有限公司	房屋及建筑物	1,152.38	1,100.00
北京北广电子集团有限责任公司	房屋及建筑物	399.62	679.34
北京星梧科技产业有限公司	房屋及建筑物	263.54	1,559.17
北京星栖科技产业有限公司	房屋及建筑物	232.97	2,079.40
北京金龙大厦有限公司	房屋及建筑物	70.08	57.16
天津星怡科技有限公司	房屋及建筑物		2,172.52
天津星示科技有限公司	房屋及建筑物		1,041.36

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金	
		2024 年	2023 年
天津星悟科技有限公司	房屋及建筑物		1,045.39
合计		20,865.08	28,902.75

4、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

单位:万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,616.59	2019.9.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	尚未履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	21,846.90	2022.8.29	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	8,727.27	2023.6.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	9,000.00	2023.9.21	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	2,884.66	2021.12.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城（南京）有限公司	73,217.00	2023.3.11	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城城市更新科技发展有限公司	4,153.08	2020.6.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城城市更新科技发展有限公司	2,200.00	2023.6.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	24,000.00	2022.11.09	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	11,675.59	2022.12.13	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕

(2) 本公司作为被担保方

单位:万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京电子控股有限责任公司	170,000.00	2023.6.5	至被担保的债务履行期限	尚未履行完

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
			届满之日后 6 个月止	毕
北京电子控股有限责任公司	80,000.00	2023.1.17	至被担保的债务履行期限届满之日后 6 个月止	尚未履行完毕
北京北广电子集团有限责任公司	1,486.04	2021.11.11	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕

5、关联方资金拆借

单位:万元

关联方	2024 年拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京空港科技园区股份有限公司	9,197.29	2024.12.30	2025.12.31	按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息
厦门方长宏集团有限公司	3,600.00	2024.12.19	2025.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率 (LPR)
厦门方长宏集团有限公司	1,500.00	2024.6.13	2025.6.12	放款当月月初的同期银行贷款市场利率 (LPR)
北京北广电子集团有限责任公司	876.00	2023.11.10	2025.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率 (LPR)
北京北广电子集团有限责任公司	833.00	2023.7.6	2025.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率 (LPR)

6、关键管理人员报酬

单位:万元

项目	2024 年发生额	2023 年发生额
关键管理人员报酬	1,304.11	2,052.78

7、其他关联交易

无。

8、应收、应付关联方款项情况

(1) 应收关联方款项

单位:万元

项目名称	关联方	2024 年末金额		2023 年末金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京北广科技股份有限公司	12,081.52	1,208.15	12,081.52	1,208.15
应收账款	北京电子数智科技有限责任公司	713.94	35.70	-	-
应收账款	北京金龙大厦有限公司	57.52	4.83	4.35	1.31
应收账款	北京电控智慧能源股份有限公司	20.45	1.02	-	-
应收账款	北京电子控股有限责任公司	20.00	1.00	-	-
应收账款	天津星悟科技有限公司	17.17	0.86	-	-
应收账款	天津星怡科技有限公司	1.76	0.09	-	-
应收账款	北京顿思集成电路设计有限责任公司	2.41	0.12	24.97	1.25
应收账款	天津星示科技有限公司	0.56	0.03	-	-
应收账款	北京七星华电科技集团有限公司	-	-	31.35	2.16
应收账款	北京牡丹电子集团有限公司	-	-	133.16	6.66
应收账款	北京北广电子集团有限公司	0.03	-	18.75	0.94
预付账款	北京电子控股有限责任公司	786.23	-	705.15	-
预付账款	北京益泰电子集团有限公司	46.38	-	185.14	-
预付账款	北京乐金飞利浦电子有限公司	8.98	-	-	-
预付账款	北京牡丹电子集团有限公司	3.46	-	-	-
预付账款	北京易亨物业管理有限责任公司	2.94	-	-	-
预付款项	北京电控智慧能源股份有限公司	-	-	195.88	-
预付款项	北京中联合超高清协同技术中心有限公司	-	-	18.21	-
合同资产	北京电控智慧能源股份有限公司	21.60	1.47	-	-
合同资产	高创（苏州）电子有限公司	19.23	0.96	-	-
合同资产	北京燕东微电子科技有限公司	10.99	0.55	-	-
合同资产	北京北广电子集团有限公司	8.42	0.42	-	-

项目名称	关联方	2024 年末金额		2023 年末金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	北京金龙大厦有限公司	2.72	0.14	-	-
其他应收款	北京星世科技产业有限公司	1,306.02	175.24	1,306.02	87.62
其他应收款	北京燕东微电子股份有限公司	753.09	37.65	-	-
其他应收款	北京七星华电科技集团有限责任公司	260.12	13.01	-	-
其他应收款	北京星梧科技产业有限公司	175.87	17.59	175.87	8.79
其他应收款	北京星栖科技产业有限公司	155.47	15.55	155.47	7.77
其他应收款	北京金龙大厦有限公司	42.72	2.14	-	-
其他应收款	北京兆维电子（集团）有限责任公司	14.40	0.72	-	-
其他应收款	北京京电进出口有限责任公司	10.00	0.50	-	-
其他应收款	北京牡丹创新科技孵化器有限公司	2.05	0.10	15.36	0.77
一年内到期的非流动资产	北京吉乐电子集团有限公司	482.27	-	-	-
其他非流动资产	北京电控智慧能源股份有限公司	6.60	0.33	-	-
其他非流动资产	北京易亨电子集团有限责任公司	6.28	0.31	-	-
长期应收款	北京燕东微电子股份有限公司	-	-	642.04	-
长期应收款	北京吉乐电子集团有限公司	-	-	462.38	-
长期应收款	北京金龙大厦有限公司	-	-	1.27	-
其他流动资产	北京英赫世纪置业有限公司	-	-	14.91	-

(2) 应付关联方款项

单位:万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末
应付账款	北京益泰电子集团有限责任公司	738.55	348.21
应付账款	北京电控智慧能源股份有限公司	639.67	192.65
应付账款	北京正东电子动力集团有限公司	458.53	19.89
应付账款	北京七星华电科技集团有限责任公司	136.08	7.23
应付账款	北京北方华创微电子装备有限公司	32.96	-

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末
应付账款	北京金龙大厦有限公司	24.62	-
应付账款	北京北电科林电子有限公司	16.81	-
应付账款	北京兆维电子（集团）有限责任公司	9.32	-
应付账款	北京北广电子集团有限责任公司	7.95	93.09
应付账款	中联超清（北京）科技有限公司	1.61	-
应付账款	北京兆维自服装备技术有限公司	0.25	-
应付账款	北京七九八文化科技有限公司	-	25.98
应付账款	北京牡丹电子集团有限责任公司	-	0.81
预收账款	北京晨晶电子有限公司	331.47	-
预收款项	电子城华平东久（宁波）投资管理有 限公司	-	18.88
预收款项	北京千住电子材料有限公司	-	2.05
合同负债	北京电控智慧能源股份有限公司	216.33	-
合同负债	北京牡丹电子集团有限责任公司	76.35	76.35
合同负债	北京晨晶电子有限公司	51.76	-
合同负债	北京北广电子集团有限责任公司	12.95	17.66
合同负债	北京电子数智科技有限责任公司	5.43	-
合同负债	天津星悟科技有限公司	5.43	-
合同负债	电子城华平东久（宁波）投资管理有 限公司	-	2.95
其他应付款	北京晨晶电子有限公司	681.10	681.10
其他应付款	北京电子控股有限责任公司	75.25	75.25
其他应付款	北京电控智慧能源股份有限公司	51.45	49.90
其他应付款	北京易亨物业管理有限责任公司	4.42	-
其他应付款	北京北电科林电子有限公司	3.18	3.18
其他应付款	北京金龙大厦有限公司	0.58	0.58
其他应付款	天津星示科技有限公司	0.04	0.04
其他应付款	天津星悟科技有限公司	0.04	0.04
其他应付款	天津星怡科技有限公司	0.04	0.04
其他应付款	电子城华平东久（宁波）投资管理有 限公司	-	19.82
其他应付款	北京千住电子材料有限公司	-	1.44
一年内到期的 非流动负债	北京北广电子集团有限责任公司	1,709.00	-

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末
其他非流动负债	北京北广电子集团有限责任公司	-	1,709.00
租赁负债	北京吉乐电子集团有限公司	1,871.48	3,876.85
租赁负债	北京星世科技产业有限公司	4,587.93	33,883.58
租赁负债	北京飞行博达微电子技术有限公司	1,116.84	2,178.91
租赁负债	北京金龙大厦有限公司	62.17	119.49
租赁负债	北京北广电子集团有限责任公司	13,950.46	24,985.34
租赁负债	北京燕东微电子股份有限公司	31,096.47	70,077.96
租赁负债	北京星梧科技产业有限公司	5,093.82	-
租赁负债	北京星栖科技产业有限公司	4,502.87	-
其他流动负债	北京北广电子集团有限责任公司	4,038.27	2,393.58
其他流动负债	北京燕东微电子股份有限公司	490.11	2,665.80

（八）对外担保情况

1、对公司客户、个人客户的担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）7,868.15 万元，占 2024 年末净资产的 1.28%。具体情况如下：

表：截至 2024 年末对外担保情况表

单位：万元

被担保方	借款银行	担保金额	被担保方借款期限
恒锋宏瑞（厦门）科技有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门市分行	482.00	2022.1.12 至 2032.1.12
捷好（厦门）智慧科技有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门市分行	994.00	2023.7.26 至 2033.7.26
逸佳居（厦门）智能科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	916.00	2022.10.31 至 2032.10.30
厦门市益豪工程咨询有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门市分行	362.00	2022.6.21 至 2032.6.21
厦门东方喜意网络科技有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门市分行	1,360.00	2023.9.21 至 2028.9.21
厦门集善文化传媒有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	335.15	2023.12.25 至 2033.12.25
厦门市舵航科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	1,000.00	2024.3.30 至 2034.3.27
厦门市润裕群科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	311.00	2024.3.30 至 2034.3.27
厦门翔盛鸿科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	255.00	2024.6.14 至 2034.6.13
厦门成语科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	1,225.00	2022.3.11 至 2032.3.10

被担保方	借款银行	担保金额	被担保方借款期限
昆明商祠商贸有限公司	昆明官渡农村合作银行大板桥支行	260.00	2023.11.28 至 2034.11.28
云南白霜制冷设备有限公司	中国银行昆明官渡支行	148.00	2022.12.28 至 2029.12.28
云南白霜制冷设备有限公司	中国银行昆明官渡支行	111.00	2023.6.26 至 2029.6.26
云南白霜制冷设备有限公司	昆明官渡农村合作银行大板桥支行	109.00	2024.12.19 至 2029.12.19
合计		7,868.15	

截至报告期末，被担保方资信情况良好，代偿风险整体较小。

2、对控股股东的反担保情况

截至 2024 年末，由于发行人控股股东北京电控对发行人发行公司债券“23 北电 01”、“23 北电 02”提供担保增信措施，发行人就此分别向控股股东北京电控提供反担保金额不超过 80,000.00 万元和 170,000.00 万元。

表：截至 2024 年末对控股股东反担保情况表

单位：万元

担保方	被担保人	担保金额	担保类型	担保起始日	担保到期日
发行人	北京电子控股有限责任公司	不超过 250,000.00	反担保	2022.7.19	至被担保的债务履行期限届满之日起终止

本期债券募集资金全部用于偿还“23 北电 02”，仍由北京电控提供担保增信措施。因此发行人将针对本期债券的发行，继续向控股股东北京电控提供反担保金额合计不超过 250,000.00 万元。

（九）重大未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人及控股子公司不存在涉案金额超过公司净资产 10%的重大未决诉讼或仲裁事项。

（十）受限资产情况

截至2024年末，公司合并口径所有权受限制的资产主要为借款抵押资产，账面价值合计为23.62亿元，占总资产的比例为13.82%，发行人所有权或使用权受限制的资产明细情况如下：

表：截至2024年末所有权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限类型
投资性房地产	68,172.87	发行公司债券抵押
投资性房地产	94,883.06	长期借款抵押
存货	39,652.60	
货币资金	8,837.58	维修基金、保证金等
固定资产	1,206.88	发行公司债券抵押
固定资产	1,106.10	长期借款抵押
固定资产	9,826.38	短期借款抵押
无形资产	12,521.05	短期借款抵押
合计	236,206.53	

此外，电子城国际电子总部二期 4 号地块 7 号楼未来 14 年全部运营收入作为借款质押物；发行人将位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院的 7 号楼自 2023 年 10 月 19 日至 2038 年 11 月 18 日期间全部营业收入及对应的应收账款进行质押。

发行人于 2016 年 8 月 23 日非公开发行 A 股股票共计 218,891,916 股，价格为 11.01 元/股，募集资金净额为人民币 23.76 亿。截至 2024 年 12 月末，以上募集资金剩余 8.70 亿元尚未使用。2025 年 1 月 7 日，发行人公告《北京电子城高科技集团股份有限公司关于终止部分募投项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的公告》，以上非公开发行募集资金尚未使用部分转为全部补充流动资金。

截至 2024 年末，除上述披露的情况之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（十一）其他经营事项

福建证监局于 2024 年 8 月 28 日向知鱼智联科技股份有限公司（以下称“知鱼智联”）及相关主体出具《行政监管措施决定书》，对上述主体出具警示函。主要事由如下：

1、股份支付未确认

2024 年 4 月，知鱼智联发布《前期会计差错更正公告》，对 2019 年股份支付未确认事项进行差错更正。该会计差错事项导致知鱼智联 2019 年财务报表少计费用 5,695 万元、少计资本公积 5,695 万元；2022 年股票公开转让并挂牌申请时披露的 2020 年、

2021 年财务报表分别少计资本公积 5,695 万元、916.72 万元；2022 年财务报表少计资本公积 916.72 万元。上述事项违反了《非上市公众公司信息披露管理办法》（证监会令第 191 号，以下称“《信息披露管理办法》”）第三条第一款的相关规定。

2、体外列支费用

2020 年至 2023 年，知鱼智联部分员工在福建某智创科技有限公司、福建某信息科技有限公司、福建某科技有限公司、福州高新区某合伙企业（有限合伙）、福州某科技有限公司等 5 家公司报销知鱼智联差旅费、办公费、业务招待费等费用，2020 年、2021 年、2022 年、2023 年分别为 12.80 万元、73.37 万元、71.77 万元、49.02 万元。该事项导致知鱼智联 2022 年股票公开转让并挂牌申请时披露的 2020 年、2021 年财务报表分别少计费用 12.80 万元、73.37 万元；2022 年财务报表少计费用 71.77 万元。2024 年 4 月，知鱼智联发布《2023 年年度报告》和《前期会计差错更正公告》，对 2020 年至 2022 年数据进行差错更正，将 2023 年体外报销费用计入 2023 年财务报表。上述事项违反了《信息披露管理办法》第三条第一款的相关规定。知鱼智联未能强化内部管理，未能有效执行会计核算体系、财务管理和风险控制等制度，违反了《非上市公众公司监督管理办法》（证监会令第 212 号，以下称“《监督管理办法》”）第十二条的相关规定。

3、部分收入确认跨期

知鱼智联为厦门某信息技术有限公司提供运维管理服务，运维期间为 2022 年 10 月至 2023 年 2 月，但知鱼智联在 2023 年一次性确认收入，未按照运维服务期分摊确认收入。该事项导致知鱼智联 2022 年财务报表少计收入 10.83 万元，多计合同负债 10.83 万元。2024 年 4 月，知鱼智联发布《前期会计差错更正公告》进行差错更正。上述事项违反了《信息披露管理办法》第三条第一款的相关规定。

截至 2024 年末/度，知鱼智联经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占发行人合并报表相关指标比例未超过 30%，知鱼智联非发行人重要子公司。上述行政监管措施对知鱼智联及发行人经营方面暂无重大影响，对知鱼智联及发行人财务方面暂无重大影响。发行人将按照法律法规的规定和要求，及时履行信息披露义务，上述事项均已整改完毕，不会对本次发行构成实质性障碍。

第六节 发行人信用状况

一、发行人的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（联合〔2026〕1907 号），确定发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、经济下行压力叠加行业竞争激烈，公司项目租售面临较大市场压力，部分外埠项目面临减值风险。受实体经济增速下滑以及行业竞争压力增大影响，产业园区内招商引资难度加大，对产业地产的销售和出租形成一定不利影响。公司地产签约销售规模逐年下降，且下降至较低水平，在售项目以厦门、昆明和天津的产业园类项目为主，在当期市场环境下面临较大去化压力。截至 2024 年底，公司存货中开发产品占比较高且较上年底继续上升，若市场景气度进一步下降，部分获取成本相对较高的外埠项目将面临继续减值风险。

2、公司转型期现金流平衡压力加大，现金类资产规模下降。因市场环境和区域规划等因素，公司未开工地块对资金形成一定占用；受市场下行及业务转型影响，公司销售回款呈下降趋势，截至 2025 年 9 月底，公司现金类资产下降至 11.82 亿元，同时在建项目及业务转型存在资金需求，公司融资较为依赖债务滚续，现金流管理难度加大。

3、公司连续两年亏损，转型期间公司盈利能力承压，业务转型面临不确定性。转型期间，公司地产业务销售去化压力加大且结转收入下降较多，而新型科技服务收入和利润规模仍较小，叠加外埠项目和应收账款计提减值，公司连续两年出现亏损。考虑到当前经济下行压力加大，公司业务发展转型将面临一定的不确定性。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

2022 年至今，联合资信给予发行人 AA 主体评级，未发生变动。具体情况如下所示：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2025-06-26	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2024-06-27	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2023-06-15	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-05-13	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-04-13	AA	稳定	维持	联合资信

报告期内，发行人无主体评级变动的情况。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)有关业务规范，联合资信将在北京电子城高科技集团股份有限公司(以下简称“公司”)信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径银行授信总额为 49.76 亿元，已使用授信额度为 25.32 亿元，未使用授信余额为 24.45 亿元。具体授信用信情况见下表：

表：截至 2025 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：亿元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
北京银行	0.70	0.48	0.22
工商银行	23.90	10.67	13.23
建设银行	6.70	4.56	2.14
兴业银行	0.30	-	0.30
邮储银行	13.00	7.58	5.42
招商银行	0.40	0.29	0.11
中国银行	4.76	1.73	3.04
合计	49.76	25.32	24.45

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及主要子公司累计发行境内外债券共 33 只，发行规模合计为 202.30 亿人民币。报告期内，发行人累计偿还债券 154.50 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为人民币 45.80 亿元，明细如下：

表：发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

证券名称	债券类型	发行日期	发行期限	票面利率	发行规模
23 北电 02	小公募公司债	2023-06-01	3	3.30	17.00
25 京电子城 MTN001B	中期票据	2025-04-16	3	2.50	4.00
25 京电子城 MTN001A	中期票据	2025-04-16	2+1	2.40	6.80
26 京电子城 SCP001	超短期融资债券	2026-02-11	0.49	2.10	2.20
26 京电子城 SCP002	超短期融资债券	2026-03-09	0.49	1.93	2.80
25 京电子城 SCP002	超短期融资债券	2025-08-18	0.6603	2.19	5.00
26 北电 01	私募公司债	2026-01-09	3	2.30	8.00
26 京电子城 MTN001	中期票据	2026-03-17	1	2.04	2.20
合计					48.00

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	北京电子城高科技集团股份有限公司	私募公司债	上海证券交易所	2025-09-16	25.00	8.00	17.00
	合计	-	-	-	25.00	8.00	17.00

第七节 增信情况

本期债券发行规模为不超过人民币17亿元（含17亿元），由北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

一、保证担保基本情况

（一）担保人的基本信息及业务情况

担保人名称：北京电子控股有限责任公司

企业类型：地方国有企业

成立时间：1997年4月8日

统一社会信用代码：91110000633647998H

注册资本：人民币 313,921.00 万元

法定代表人：张劲松

注册地址：北京市朝阳区三里屯西六街六号 A 区

公司经营范围：授权内的国有资产经营管理；通信类、广播电视视听类、计算机和外部设备及应用类、电子基础原材料和元器件类、家用电器及电子产品类、电子测量仪器仪表类、机械电器设备类、交通电子类产品及电子行业以外行业产品的投资及投资管理；房地产开发，出租、销售商品房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

北京电控业务板块主要高端电子元器件制造、高端电子工艺装备制造、高效储能电池及系统应用及电子信息服务等，高端电子元器件制造收入占比较高，为最重要的业务收入和盈利来源。

担保的有权机构决议情况：本次担保事宜已经北京电控 2025 年第 24 次董事会审议通过。

（二）担保人主要财务指标

北京电控 2024 年度财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

并出具了编号为“天职业字[2025]17717 号”的标准无保留意见审计报告。除特殊说明外，以下引用的财务数据均来源于上述经审计的 2024 年度财务报告，且均为合并口径。

表：担保人最近一年的主要财务指标

单位：亿元

主要财务指标	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
总资产	5,534.38
净资产	2,654.91
归属于母公司所有者权益	309.30
营业收入	2,354.36
净利润	72.54
归属于母公司所有者的净利润	13.38
净资产收益率（%）	2.81
流动比率（倍）	1.43
速动比率（倍）	1.06
资产负债率（%）	52.03

注：1.净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额*100%

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4.资产负债率=负债合计/资产总计

（三）担保人资信状况

1、担保人信用评级情况

根据联合资信于 2025 年 7 月 23 日出具的评级报告，北京电控的主体长期信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定。

2、担保人债务情况

截至 2024 年末，担保人有息债务合计 1,755.97 亿元，具体情况如下：

表：截至 2024 年末担保人有息债务情况

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末
短期借款	19.23	39.91
一年内到期的非流动负债	479.56	233.55
其他有息流动负债	76.98	35.87
长期借款	1,121.53	1,320.91
应付债券	36.95	47.43
其他有息非流动负债	21.71	32.05
合计	1,755.97	1,708.81

截至本募集说明书签署日，担保人本部存续债券情况如下表所示：

表：担保人存续直接融资工具

单位：万元

债券简称	债券类型	金额	到期日
25 北京电控 SCP002	短期融资券	100,000.00	2026-07-10
25 电控 K4	小公募公司债	180,000.00	2030-07-11
25 电控 K2	小公募公司债	160,000.00	2030-07-04
25 北京电控 MTN001	中期票据	100,000.00	2028-06-18
24 北京电控 MTN001（科创票据）	中期票据	100,000.00	2027-06-06
合计	-	640,000.00	-

3、担保人银行授信情况

北京电控财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。北京电控与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月 30 日，北京电控从国家开发银行、中国工商银行、北京银行、北京农商行等获得综合授信额度合计 200 亿元，已使用额度 31.06 亿元，尚未使用的授信额度为 168.94 亿元，间接融资渠道畅通，充足的授信额度为公司经营以及债务偿付提供了有力保障。

截至本募集说明书签署日，北京电控银行贷款等有息债务均按时偿还，不存在有息债务违约、展期或减免情形。

（四）担保人对外担保情况

截至 2024 年末，担保人对外担保的情况如下：

担保人子公司电子城（即发行人）按房地产经营惯例为尚未办妥房产证的客户购房贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限自借款合同签订之日起至将借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予借款银行之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，担保人子公司电子城（即发行人）共为 12 家公司提供担保，担保金额合计人民币 7,868.15 万元。

同时，担保人子公司电子城（即发行人）为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2024 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 28,572.20 万元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，担保相关的风险较小。

（五）担保人其他资产及资产受限情况

截至 2024 年末，北京电控受限资产规模为 1,463.76 亿元，占总资产的比重为

26.45%。具体情况如下：

表：截至 2024 年末北京电控受限资产情况

单位：亿元

项目	2024 年末账面价值	受限原因
货币资金	17.55	主要为保证金存款、质押用于开立应付票据、信用证保证金、住房基金和维修基金
应收票据	0.86	已背书转让并附追索权、质押用于开立应付票据
应收账款	0.03	数字化凭证背书未到期
应收款项融资	0.39	质押开立票据
存货	3.97	抵押用于银行借款
固定资产	1,283.64	主要为抵押担保与抵押借款
无形资产	22.00	主要为抵押担保与抵押借款
在建工程	115.15	主要为抵押担保与抵押借款
其他	20.17	主要为抵押担保与抵押借款
合计	1,463.76	

二、担保函的主要内容

保证人已同意向发行人发行的本期债券的全体持有人提供不可撤销的连带责任保证担保。投资者认购本期债券即视为同意保证合同（保证函）全部条款并接受保证合同（保证函）项下全部权利与义务。

《担保函》的主要内容如下：

“第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过 3 年期（含 3 年）的北京电子城高科技集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券，发行面额累计不超过人民币 25.00 亿元（含 25.00 亿元），担保人为本期债券提供全额担保。本期债券名称、实际金额、期限等以发行人在上海证券交易所申请发行范围内实际发行的债券名称、总额、期限等为准。

第二条 保证范围

担保人保证的范围包括：本期债券的全部本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。如本期债券分期发行，则担保人提供保证担保的范围为各期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

第三条 保证的方式

担保人提供保证的方式为不可撤销的连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下债券履行期届满时（本期债券兑付期限为本期债券的每个付息日期和本金兑付日期），如发行人不能全额兑付本期债券本金及/或到期利息，担保人保证将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用，划入债券登记托管机构或本期债券受托管理人指定的账户专项用于偿付发行人不能按期支付的款项。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

在被担保债券付息日的二个工作日前，发行人存入偿债资金专户的资金不足以支付本次利息，担保人应当在收到本期债券受托管理人的书面通知后一个工作日内将利息差额部分存入偿债资金专户。在被担保债券本金到期的二个工作日前如果发行人存入偿债资金专户的资金不足以支付债券本息余额，担保人应当在收到本期债券受托管理人的书面通知后一个工作日内将本息差额部分存入偿债资金专户。

如债券到期后，发行人不能按期兑付债券本金及利息的，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

第五条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券发行之日起至债券履行期届满后 6 个月。若本期债券为分期发行，担保人就各期债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各期债券的发行首日至各期债券到期日后 6 个月止。债券持有人或债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或者债券持有人或债券受托管理人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第六条 财务信息披露

本次非公开发行公司债券的有关主管部门、或债券受托管理人、或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人提供财务信息。担保人的资信状况出现可能对债券持有人的权益产生重大不利影响时，担保人应及时就此事宜通知债券受托管理人。

第七条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第二条规定的范围内继续承担保证责任。

第八条 主债权的变更

经本期债券的有关主管部门和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人同意，如未另行经过担保人同意，担保人仍按照本担保函项下的条款承担保证责任。

第九条 债券持有人的变更

债券持有人依法将债券转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保函承担的担保责任，也无须征得担保人的同意。

第十条 加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，如担保人发生分立、合并，分立、合并之后的，存续公司仍应履行相应的担保责任；担保人违背本担保函项下约定以及发生分立、合并、停产停业等导致本期债券信用评级下降的，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，经债券持有人会议表决通过，本期债券合法持有人及本期债券受托管理人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保追偿

发行人应按照其在本期债券《募集说明书》中的承诺，按时承兑债券本息。如发生担保人代发行人兑付债务本息或支付违约金、损害赔偿金以及其他费用的情况，担保人对发行人享有追偿权。发行人应于担保人代其兑付债券本息或支付违约金、损害赔偿金以及其他费用之日起 3 个月内，向担保人结清上述款项并加算同期银行贷款利息。

第十二条 担保函的生效

本担保函在经担保人的法定代表人或其授权代表签署、且被担保债券发行后生效，在本担保函第五条规定的保证期间内不得变更、撤销或修改。”

三、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协

商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平，与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反本募集说明书“第七节 增信情况”之“三、发行人承诺”约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“二、违约责任及免除”约定的继续履行的违约责任。

四、其他增信机制安排

就北京电控向发行人提供的上述担保，发行人拟根据《担保协议》向北京电控提供相应的反担保，具体情况如下：

1、发行人同意由北京电子城有限责任公司将《反担保协议》附件《抵押物清单》中所记载的房地产作为反担保向北京电控设定抵押。

2、已经作为反担保的资产，在北京电控的担保责任未解除之前，在未征得北京电控同意的情况下，电子城有限不得自行进行处置。

第八节 税项

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

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

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 日起施行的《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。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，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 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关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本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

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

二、发行人承诺，已制定上市公司信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司的股东、实际控制人发生以下事件时，应当主动告知公司董事会，并配合公司履行信息披露义务：

1) 持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人，其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化；

2) 法院裁决禁止控股股东转让其所持股份，任一股东所持公司 5%以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权；

3) 拟对公司进行重大资产或者业务重组；

4) 中国证监会规定的其他情形。

应当披露的信息依法披露前，相关信息已在媒体上传播或者公司证券及其衍生品种出现交易异常情况的，股东或者实际控制人应当及时、准确地向公司作出书面报告，并配合公司及时、准确地公告。

2、公司非公开发行股票时，控股股东、实际控制人和发行对象应当及时向公司提供相关信息，配合公司履行信息披露义务。

3、公司董事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

4、接受委托或者信托等方式持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人，应当及时将委托人情况告知公司，配合公司履行信息披露义务。

5、公司财务管理部、运营管理部对公司重大财务、投资项目、资产重组等涉及临时报告中所称重大事件信息，应及时报告董事会秘书和董事会，以确保公司定期报告以及有关重大资产重组的临时报告能及时披露。

6、公司子公司发生本制度规定的重大事项时，就任子公司董事的公司管理层人员有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

如果有两人以上公司管理层人员就任同一子公司董事的，必须确定一人为主要报告人，但该所有就任同一子公司董事的公司管理层人员共同承担子公司应披露信息报告的责任。

7、公司总部各部门负责人以及分、子公司总经理为本部门及本公司的信息报告第一责任人，知悉重大事件发生时，应及时向公司董事会秘书报告并提供相关信息与资料。

8、公司未公开信息的内部流转、审核及披露流程遵照公司《重大信息内部报告制度》执行。

（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

1、董事长是公司信息披露的第一责任人，公司及其董事、董事会秘书、高级管理人员、公司总部各部门负责人以及各分、子公司总经理、持有公司 5%以上股份的股东或者潜在股东、公司的实际控制人为信息披露义务人。

2、信息披露义务人应当严格遵守国家有关法律、行政法规、部门规章、本制度及其他有关规定的要求，履行信息披露的义务，遵守信息披露纪律。公司董事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合上市公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

3、公司董事和董事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会办公室及公司董事会秘书及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

4、公司总部各部门负责人以及各分、子公司的总经理应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保总部各部门或分、子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司董事会办公室及董事会秘书。

（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

1、董事、董事会应履行如下工作职责：

1) 董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

2) 董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、董事会秘书应履行如下工作职责：

1) 董事会秘书负责协调实施信息披露事务管理制度，组织和管理信息披露事务管理部门具体承担公司信息披露工作；

2) 董事会秘书负责公司定期报告及临时公告的编制与披露；

3) 董事会秘书应汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况；

4) 董事会秘书有权参加股东会、董事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；

5) 董事会秘书应将国家对公司施行的法律、法规和证券监管部门对公司信息披露工作的要求及时通知公司信息披露的义务人和相关工作人员。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何机构和个人进行沟通的，不得提供内幕信息。

1) 日常接待投资者、证券服务机构、媒体访问工作由董事会办公室负责；

2) 公司董事、高级管理人员接待投资者、证券服务机构、媒体访问工作由董事会办公室具体安排；

3) 证券服务机构、各类媒体记者误解了公司提供的任何信息以致在其分析报道中出现重大错误，应要求证券服务机构、各类媒体立即更正。

2、公司依法披露信息，应在中国证监会指定的媒体发布，并置备于公司住所供社会公众查阅。

3、在公司网站及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布会或答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应

当履行的临时报告义务。

4、公司各部门及分、子公司在报刊、互联网等其他公共媒体上进行形象宣传、新闻发布等事宜应事先经董事会秘书审查，凡与信息披露有关的内容，均不得早于公司信息披露。

5、公司各部门及分、子公司应对内部局域网、网站、内刊、宣传性资料等进行严格管理，并经部门或分、子公司负责人审查，防止在上述资料中泄漏未公开重大信息。遇有不适合刊登的信息时，董事会秘书有权制止。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司发生本制度规定的重大事项时，就任子公司董事的公司管理层人员有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

如果有两人以上公司管理层人员就任同一子公司董事的，必须确定一人为主要报告人，但该所有就任同一子公司董事的公司管理层人员共同承担子公司应披露信息报告的责任。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期

债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

六、担保人信息披露安排

本期债券存续期内，北京电子控股有限责任公司作为本期债券担保人承诺：在每个会计年度结束之日起4个月内披露上一年财务报告；在发生可能影响其代偿能力的重大事项时，将及时披露重大事项并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期公司债券的起息日为 2026 年 4 月 20 日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 20 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）。

本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2029 年 4 月 20 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，顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 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，均有权获得所持本期债券的本金。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

二、偿债资金来源

（一）偿债资金来源及其可持续性

发行人日常经营所产生的收入是偿付本期债券本息的主要资金来源之一。最近两年及一期，发行人经营情况良好，合并口径营业收入分别为 28.21 亿元、21.12 亿元及 8.19 亿元。最近两年及一期，公司经营活动产生的现金流入量分别为 28.32 亿元、18.32 亿元及 14.39 亿元。

发行人将根据本期公司债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

（二）多种融资方式为偿债能力提供保障

发行人作为 A 股上市公司，可灵活采取权益融资、债务融资等多种融资方式直接或间接融资，如通过包括定向增发、公开增发、配股、公司债、可转债、优先股、ABS 等在内的上市公司再融资方式获取资金。同时，发行人针对优质项目，可以通过引进战略投资者等多种方式进行融资。

三、偿债应急保障方案

（一）可变现资产

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。

截至 2025 年 9 月末，发行人存货 62.26 亿元，若出现公司资金不足以偿付本期债券本息的情况，发行人可以将除已预售项目外的开发用地、在建项目、已完工项目出售，获取现金回款作为偿债资金的补充来源。

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值为 45.79 亿元，发行人投资性房地产主要是位于北京市朝阳区酒仙桥地区的持有型园区物业。发行人采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，根据园区物业所在地市场情况，其公允价值较高。若出现公司资金不足以偿付本期债券本息的情况，发行人可以将非受限投资性房地产对外出售，获取现金回款作为偿债资金的补充来源。

（二）充足的银行授信

公司银行融资渠道畅通，信贷记录良好，长期以来与多家银行建立了良好的业务合作关系。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人合并口径银行授信总额为 49.76 亿元，已使用授信额度为 25.32 亿元，未使用授信余额为 24.45 亿元。公司通常配合项目建设进度分阶段获取银行授信，公司对项目采取分期开发模式，相应的授信额度也与对应项目的建设资金缺口保持动态平衡，公司目前正稳步拓展和推进与授信银行的合作。

（三）外部偿债保障

本期债券由北京电控提供不可撤销的连带责任保证担保，经联合资信的综合评定，北京电控主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。截至 2024 年末，北京电控总资产规模为 5,534.38 亿元，资产负债率为 52.03%，2024 年实现营业收入 2,354.36 亿元，净利润 72.54 亿元。北京电控作为北京市国有特大型高科技企业集团，其在行业地位、资产规模、业务系统性、技术研发水平等方面优势显著，其对本期债券的担保显著提升了本期债券的信用水平，对本期债券本息的到期偿付提供了保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付

制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）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、资金管理等工作，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，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。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

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“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

在本期债券存续期内，本公司将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等证监会、交易所有关规定进行重大事项信息披露，并于每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告及当年中期报告。本公司年度报告的财务报告将聘请具有从事证券服务业务资格的会计师事务所进行审计。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人信用评级或本期债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及或者可能涉及发生重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本期债券募集说明书的其他约定；未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

（六）设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户

发行人将设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，二者为同一账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付，账户实行专户管理，独立于发行人其他账户。

发行人将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前两个交易日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项账户，保证本期债券的按时足额支付。

发行人承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前两个交易日将专项账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项账户的资金未能按时到位，发行人将按债券受托管理协议及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

五、资信维持承诺及救济措施

（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：

（1）发行人被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；

（2）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述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、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，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下述约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 50% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 180 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在 180 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能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），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（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）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。

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

（5）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。

（6）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：

（1）继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第（6）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“一、违约情形及认定”第（6）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“一、违约情形及认定”第 (1) (2) (3) 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： $\text{逾期本金} \times \text{票面利率} \times \text{逾期天数} / 365$ 。

(4) 支付违约金。本期债券构成“一、违约情形及认定”第 (1) (2) (3) (4) (5) 项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为： $\text{延迟支付的本金和利息} \times \text{票面利率增加 } 50\% \times \text{违约天数} / 365$ 。

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、争议解决

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、《债券受托管理协议》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。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、债券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

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范北京电子城高科技集团股份有限公司 2025 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和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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。

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

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

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本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，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本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本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 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。

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

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

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本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%以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面同意延期召开的除外。

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

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提

出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、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。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 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本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日

公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

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

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

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

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

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

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可

抗力的情形或本规则另有约定的，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，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。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 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.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，

召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

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

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

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 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、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 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。本规则另有约定的，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本规则第 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。

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

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

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

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

否享有表决权；

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推

进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

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

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，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本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

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

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券

余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

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

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

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 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，本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、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

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

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

6.2.2 发生本规则第 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本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 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本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人住所地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

根据发行人与中信建投证券于 2025 年 7 月签署的《北京电子城高科技集团股份有限公司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》，中信建投证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层

法定代表人：刘成

联系人：方璇、史承天

联系电话：010-56052133

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2025 年 9 月 30 日，本期债券受托管理人中信建投证券股份有限公司持有发行人及其下属公司证券情况如下：资产管理部持仓电子城（600658.SH）2,418 股。

除此之外，发行人与本期债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

三、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

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，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定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。乙方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，不得与本协议、募集说明书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、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本期债券的受托管理人，且同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定并受本协议之约束。

（二）发行人的权利和义务

1、甲方及其董事、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。甲方董事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方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乙方。

2、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、甲方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。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方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。

4、甲方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，如甲方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。

5、甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方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。

6、本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、高级管理人员应保证及时、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。

6.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券挂牌转让期间及时披露其变更情况。

6.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

6.4 信息披露义务人应当按照约定的方式披露信息。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布会或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

6.5 拟披露的信息存在不确定性或者属于临时性商业秘密，及时披露可能误导投资者或者损害信息披露义务人或相关方的合法权益，信息披露义务人可以按照交易所的相关规定暂缓披露相关信息。

拟披露的信息存在下列情形之一的，信息披露义务人可以按照交易所的相关规定豁免披露相关信息：

（1）被依法认定为国家秘密，根据有关法律法规不得披露或者披露后可能导致危害国家安全；

（2）属于永久性商业秘密，披露后可能损害信息披露义务人或者相关方的合法权益，不披露也不会误导债券投资者或者导致债券市场价格重大变动。

6.6 信息披露义务人按照前条规定决定暂缓或者豁免披露相关信息的，应当按规定履行内部决策程序，并确保符合下列条件：

- (1) 拟暂缓或者豁免披露的信息未泄漏；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

暂缓、豁免披露不符合前条规定和前款规定，或者暂缓、豁免披露的原因已经消除的，信息披露义务人应当及时按规定披露相关信息。

6.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者作出价值判断和投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定，就同类事件遵循同一披露标准，不得选择性披露，且所披露内容不得与依法披露的信息相冲突，不得误导投资者。

甲方及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当披露。

6.8 信息披露义务人应当在交易所要求的规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

6.9 甲方的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

6.10 债券挂牌转让期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

6.11 甲方应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所规定。

6.12 甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。

甲方的董事、高级管理人员应当保证甲方及时、公平地披露信息，所披露的信息真实、准确、完整。相关人员无法保证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，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事和高级管理人员可以直接披露或者通过受托管理人披露。

7、债券挂牌期间，发生可能影响甲方偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于甲方及其发行债券的重大市场传闻的，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并按照相关法律法规、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》及交易所其他规定及时向交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目

前的状态和可能产生的后果，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）甲方的董事、高级管理人员发生重大变动或者无法履行职责；
- （4）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （5）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或者被查封、扣押、冻结、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （6）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （7）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （8）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （9）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （10）甲方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；
- （11）甲方转移债券清偿义务；
- （12）甲方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；
- （13）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况或进行债务重组；
- （14）甲方涉嫌犯罪被依法立案调查，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分，或者存在其他重大失信行为；
- （15）甲方的控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施，或者存在其他重大失信行为；
- （16）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （17）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （18）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （19）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （20）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （21）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(22) 甲方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；

(23) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(24) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(25) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(26) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

甲方就上述事件通知乙方的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、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。

甲方披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对甲方偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

甲方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，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

8、甲方应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每季度/每半年度披露/向受托管理人提供相关信息,切实保护持有人权益。

9、甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据乙方合理要求的间隔更短的时间）向乙方提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方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。甲方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。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、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。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，甲方应书面通知乙方，同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，主要包括：

（1）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（2）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（3）制定并严格执行资金管理计划

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、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，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。

（4）充分发挥债券受托管理人的作用

债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

（5）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

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。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

12、甲方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，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方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。

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照协议甲方的权利和义务第 11 条执行。

13、甲方预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

14、甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方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，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

15、本期债券违约风险处置过程中，甲方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，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。

相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

16、甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入债权人委员会，并及时向乙方告知有关信息。

17、甲方应对乙方履行本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。甲方应指定专人（姓名：张一，职务：副总裁、董事会秘书，联系方式：13810007968）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

18、甲方及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、增信主体等应对乙方履行本协议第四条项下各项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，包括但不限于：

（1）所有为乙方了解甲方及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据协议甲方的权利和义务第 9 条约定甲方需向乙方提供的资料；

（4）其它与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

19、甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信主体（如有）配合乙方了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信主体（如有）进行现场检查。

20、受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

21、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

22、甲方应当根据本协议的相关规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的其他额外费用。乙方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甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由【第三方】进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

23、本期债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和交易所提交，并由甲方和资信评级机构及时向市场披露。

甲方和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

24、甲方应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，甲方应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，甲方应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，甲方应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，甲方应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，甲方应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，甲方应当及时披露债券回售情况及其影响。

25、在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

26、甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

27、甲方及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员不得出现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，蓄意损害债券持有人权益的情况。

28、甲方承诺在本期债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，甲方将进行披露。

29、甲方应当履行本协议、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，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本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，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照【半年度】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照【季度】查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、乙方应当督促甲方及其董事、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。乙方应核查甲方董事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

3、乙方应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注甲方和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

乙方有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就协议甲方的权利和义务第 7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）【每半年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）【每半年】调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（4）【每半年】对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（5）【每半年】约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（6）【每半年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 【每半年】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方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；

(8) 【每半年】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4、乙方应当对甲方募集资金专项账户的接收、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甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方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，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，乙方应当【按季度】检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当【按季度】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。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.6 条规定的方式，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。

7、乙方应当每【年】对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

8、出现本协议第 3.7 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道

或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当询问甲方或者增信主体（如有），要求甲方、增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司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，召集债券持有人会议。

9、乙方应当根据法律、法规和规则、本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。

10、乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

11、乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

12、乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

乙方应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

13、本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

14、甲方为本期债券设定担保的，乙方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。

15、乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前_20_个交易日，了解甲方的偿债

资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

16、甲方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时，构成本期债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓甲方未偿还本期债券到期本息的，乙方应当督促甲方、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，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（3）在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，乙方要求甲方追加担保的，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，乙方可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由甲方承担，乙方不承担或垫付；

（4）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

17、甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

18、乙方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甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

19、乙方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

不限于本协议、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解除后二十年。

20、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权乙方履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。甲方履行募集说明书承诺需要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行履约保障机制：

1、资信维持承诺

甲方承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）甲方被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；

（2）甲方预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。甲方在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，甲方将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当甲方发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，甲方将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

甲方违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求甲方按照下述救济措施的约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

如甲方违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节“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 50%以上的持有人要求，甲方将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- （1）在 180 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- （2）在 180 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。。

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

21、在本期债券存续期内，乙方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。

乙方在履行本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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

22、对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、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，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

23、除法律、法规和规则禁止外，乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

24、乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并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：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及募集资金专项账户运作情况与核查情况；
- （4）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；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）可能影响甲方偿债能力的重大事项及乙方采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方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：

- （1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现协议甲方的权利和义务第 7 条第（1）项至第（26）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、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，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方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、对债券偿付可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至该协议签署，乙方除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本期债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、

证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

2、乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

3、因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：北京电子城高科技集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层 1508 室

法定代表人：齐战勇

联系人：张一

联系地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 17 层

联系电话：010-58833515

传真：010-58833599

邮政编码：100015

二、主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：方璇、史承天、楼恒

联系地址：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56052133

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：康培勇、邱国庆、王艳艳、田艺文

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836563

三、律师事务所

名称：北京市竞天公诚律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

负责人：赵洋

联系人：李梦、赵晓娟

联系地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

联系电话：15210740622

传真：8610-58091100

邮政编码：100026

四、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

负责人：邱靖之

经办注册会计师：周百鸣、施涛

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

联系电话：010-88827799

传真：010-88018737

邮政编码：100048

五、资信评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

负责人：王少波

签字分析师：曹梦茹、刘珺轩

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、担保人

名称：北京电子控股有限责任公司

住所：北京市朝阳区三里屯西六街六号 A 区

法定代表人：张劲松

经办人员/联系人：姚远

联系地址：北京市朝阳区三里屯西六街六号 A 区

电话号码：13810799402

传真号码：010-84545054

邮政编码：100600

七、公司债券登记、托管、结算机构

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200083

八、债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：方璇、史承天

联系地址：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56052133

邮政编码：100010

九、公司债券申请上市/挂牌的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

十、募集资金专项账户开户银行：北京银行股份有限公司等

十一、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 2025 年 9 月 30 日，本期债券主承销商中信建投证券股份有限公司持有发行人及其下属公司证券情况如下：资产管理部持仓电子城（600658.SH）2,418 股。

截至 2025 年 9 月 30 日，本期债券主承销商中信证券股份有限公司自营业务账户持有电子城（600658.SH）97,826 股。除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、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。

公司法定代表人（签字）：



齐战勇

北京电子城高科技集团股份有限公司



2026年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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（签字）：



齐战勇

北京电子城高科技集团股份有限公司



2026年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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（签字）：


尹志强

北京电子城高科技集团股份有限公司

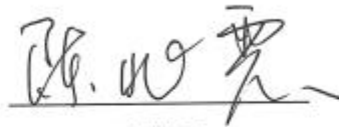


2026年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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（签字）：



陈兆震

北京电子城高科技集团股份有限公司



2016年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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（签字）：



张玉伟

北京电子城高科技集团股份有限公司



2016年9月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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、审计委员会委员（签字）：



宋建波

北京电子城高科技集团股份有限公司



2016年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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、审计委员会委员（签字）：



宋立功

北京电子城高科技集团股份有限公司

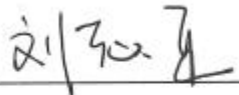


2020年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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、审计委员会委员（签字）：



刘志东

北京电子城高科技集团股份有限公司



2016年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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。

公司非董事高级管理人员（签字）：



张 一

北京电子城高科技集团股份有限公司



2026 年 4 月 3 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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。

公司非董事高级管理人员（签字）：



赵 莹

北京电子城高科技集团股份有限公司



2026 年 4 月 3 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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。

公司非董事高级管理人员（签字）：



杨红月

北京电子城高科技集团股份有限公司



2016年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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。

公司非董事高级管理人员（签字）：



吴 敌

北京电子城高科技集团股份有限公司



2016年4月3日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事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。

公司非董事高级管理人员（签字）：


姜 南

北京电子城高科技集团股份有限公司



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（签字）： 方璇

方璇

法定代表人（授权代表人）（签字）： 刘乃生

刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、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责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、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责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

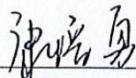


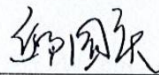
二零二六年一月一日

主承销商声明

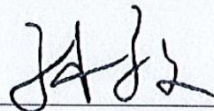
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：


康培勇


邱国庆

法定代表人或授权代表（签名）：


孙毅



证授字[HT23-2026]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2026 年 3 月 16 日至 2027 年 3 月 14 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2026 年 3 月 16 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供 债融
办理 北京电子城公司债 用，
有效期 玖拾 天。

2026 年 4 月 2 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字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。

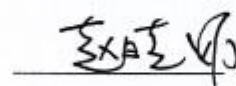
北京市竞天公诚律师事务所（盖章）



律师事务所负责人（签字）：


赵 洋

经办律师（签字）：



赵晓娟

经办律师（签字）：



李 梦

2026 年 4 月 3 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



周百鸣



施涛

会计师事务所负责人（签字）：



邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年4月3日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，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。

资信评级人员（签字）：
邢霖雪 曹梦茹
邢霖雪 曹梦茹

资信评级机构负责人（签字）：
万华伟
万华伟



第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人报告期内的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议。

二、投资者可在以下地址查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：北京电子城高科技集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层 1508 室

联系地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层

法定代表人：齐战勇

联系人：张一

联系电话：010-58833515

传真：010-58833659

主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层

法定代表人：刘成

联系人：方璇、史承天

联系电话：010-56052133

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：康培勇、邱国庆、王艳艳、田艺文

联系电话：010-60836563

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。