

北京大兴投资集团有限公司
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



大兴投资集团
DAXING INVESTMENT GROUP

发行人名称	北京大兴投资集团有限公司
本期债券发行金额	不超过人民币 3 亿元（含）
主承销商/债券受托管理人	东方证券股份有限公司
担保情况	本期债券无担保
信用评级情况	本期债券未进行评级

主承销商/簿记管理人/受托管理人：



东方证券股份有限公司
ORIENT SECURITIES COMPANY LIMITED

（住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦）

签署日期：2026 年 5 月 19 日

声明

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

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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

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

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

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，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

（一）净利润波动的风险

最近两年，发行人实现净利润分别为 7,449.87 万元和 3,858.36 万元，发行人净利润呈现出一定的波动。发行人 2025 年度净利润下滑主要系营业收入下滑、公允价值变动收益由正转负所致。若未来发行人盈利能力持续下滑，可能会影响发行人的偿债能力。

（二）净利润依赖投资收益的风险

最近两年，发行人投资收益分别为 1,171.89 万元和 22,071.69 万元，利润总额分别为 12,055.18 万元和 4,395.86 万元，投资收益占当年度利润总额的比例分别为 9.72%和 502.10%，占比较高。发行人投资收益主要系发行人从事产业投资业务，取得的其他非流动金融资产持有期间的投资收益以及处置长期股权投资产生的投资收益。若后续发行人投资收益下滑，会进一步影响发行人的利润水平。

（三）投资性房地产公允价值波动风险

最近两年，发行人公允价值变动损益分别为 7,363.10 万元和-7,269.36 万元，发行人投资性房地产主要为用以出租为目的的房屋及建筑物。公司对投资性房地产按成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，发行人存在投资性房地产公允价值变动风险。

二、与本期债券相关的重大事项

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策、财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

本期债券无评级，目前发行人资信状况良好，中诚信给予发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，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偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

公司承诺，本次发行公司债券的募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接用于购置土地；本次发行公司债券的募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。由于本期债券具体挂牌转让等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按预期在合法的证券交易市场挂牌转让，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响公司债券流动性。

遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券

受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了东方证券股份有限公司担任本次公司债的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的规定。

投资者认购或持有本次债券视作同意《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。债券持有人会议按照《管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

目录

声明.....	I
重大事项提示.....	III
一、与发行人相关的重大事项.....	III
二、与本期债券相关的重大事项.....	III
目录.....	VI
释义.....	1
第一节风险提示及说明	3
一、与发行人的相关风险.....	3
二、与本期债券相关的投资风险.....	8
第二节发行条款.....	11
一、本期债券的基本条款.....	11
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	12
第三节募集资金运用	14
第四节发行人基本情况	18
一、发行人概况.....	18
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	19
三、发行人股权结构.....	21
四、发行人重要权益投资情况.....	22
五、发行人治理情况.....	25
六、现任董事和高级管理人员的基本情况.....	33
七、发行人主要业务情况.....	35
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	67
第五节财务会计信息	68
一、会计政策、会计估计调整对财务报告的影响.....	68
二、财务报表合并范围.....	71
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	71
四、报告期内主要财务指标.....	80

五、管理层讨论与分析.....	81
第六节发行人信用情况	111
一、发行人的信用评级情况.....	111
二、发行人其他信用情况.....	111
第七节增信情况.....	113
第八节税项.....	114
一、增值税.....	114
二、所得税.....	114
三、印花税.....	114
四、税项抵销.....	115
第九节信息披露安排	116
一、发行人的信息披露制度.....	116
二、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	118
三、本期债券存续期内重大事项披露.....	118
四、本期债券还本付息信息披露.....	120
第十节投资者保护机制	121
一、偿债计划.....	121
二、偿债资金主要来源.....	121
三、投资者保护条款.....	121
第十一节违约事项及纠纷解决机制	123
一、违约情形及认定.....	123
二、违约责任及免除.....	123
第十二节债券持有人会议规则	125
一、《债券持有人会议规则》总则.....	125
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	126
第十三节受托管理人	141
一、债券受托管理人.....	141
二、债券受托管理协议主要内容.....	141
第十四节发行有关机构	160

一、本期债券发行的有关机构.....	160
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	162
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	163
第十六节 备查文件.....	175
一、备查文件.....	175
二、文件查询地址.....	175

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人、大兴投资、公司、本公司	指	北京大兴投资集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《北京大兴投资集团有限公司章程》
主承销商、东方证券、簿记管理人、受托管理人	指	东方证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
募集说明书、本募集说明书	指	《北京大兴投资集团有限公司 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》
《债券受托管理协议》	指	《北京大兴投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京大兴投资集团有限公司 2025 年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
本次债券、本次公司债券	指	发行人本次非公开发行的总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的北京大兴投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券		发行人本次非公开发行的总额不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）的北京大兴投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的非公开发行
大兴区国资委	指	北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会
大兴区政府	指	北京市大兴区人民政府
大兴发展	指	北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司
大兴保障房公司	指	北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司
燕兴投资公司	指	北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司
北商科技	指	北商科技服务（北京）有限公司
北商资本	指	北商资本管理（北京）有限公司

高精尖产服	指	北京大兴高精尖产业服务有限公司
易迅博慧	指	北京易迅博慧网络科技有限公司
海特智谷	指	北京海特智谷科技发展有限公司
大兴智慧城市	指	北京大兴智慧城市科技有限公司
兴星基金	指	北京兴星股权投资合伙企业（有限合伙）
兴产基金	指	北京兴产基金管理中心（有限合伙）
兴投恒盛基金	指	北京兴投恒盛产业发展基金
审计机构、会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）、北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期、近两年	指	2024 年度、2025 年度
报告期末、近一年末	指	2025 年末
近两年末	指	2024 年末及 2025 年末
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	上海证券交易所营业日
法定节假日和/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（不包括中国香港、中国澳门和中国台湾的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不超过”、“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数。

第一节风险提示及说明

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、净利润波动的风险

最近两年，发行人实现净利润分别为 7,449.87 万元和 3,858.36 万元，发行人净利润呈现出一定的波动。发行人 2025 年度净利润下滑主要系营业收入下滑、公允价值变动收益由正转负所致。若未来发行人盈利能力持续下滑，可能会影响发行人的偿债能力。

2、净利润依赖投资收益的风险

最近两年，发行人投资收益分别为 1,171.89 万元和 22,071.69 万元，利润总额分别为 12,055.18 万元和 4,395.86 万元，投资收益占当年度利润总额的比例分别为 9.72%和 502.10%，占比较高。发行人投资收益主要系发行人从事产业投资业务，取得的其他非流动金融资产持有期间的投资收益以及处置长期股权投资产生的投资收益。若后续发行人投资收益下滑，会进一步影响发行人的利润水平。

3、投资性房地产公允价值波动风险

最近两年，发行人公允价值变动损益分别为 7,363.10 万元和-7,269.36 万元，发行人投资性房地产主要为用以出租为目的的房屋及建筑物。公司对投资性房地产按成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，发行人存在投资性房地产公允价值变动风险。

4、投资活动现金流波动风险

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-101,253.63 万元和-75,531.58 万元，发行人投资活动现金流持续为负，主要系发行人产业投资业务持续发展，对外投资规模增大所致。若后续发行人投资活动现金流持续大额为负，可能会影响发行人的偿债能力。

5、公允价值变动损益占净利润比例较高的风险

最近两年，发行人公允价值变动损益分别为 7,363.10 万元和-7,269.36 万元，

发行人投资性房地产主要为用以出租为目的的房屋及建筑物。公司对投资性房地产按成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，发行人存在投资性房地产公允价值变动风险。

6、保障房出租业务、公租房销售业务不可持续性风险

最近两年，发行人保障房出租业务、公租房销售业务合计产生的营业收入分别为 33,626.39 万元和 13,228.72 万元，占营业收入的比例分别为 48.59%和 32.71%；发行人保障房出租业务、公租房销售业务合计产生的毛利润分别为 7,016.98 万元和-2,836.48 万元，占毛利润的比重分别为 32.58%和-53.44%。发行人保障房出租业务和公租房销售业务对报告期内发行人营业收入和毛利润的影响较大，但上述业务均不具有可持续性。

7、投资项目损失风险

截至 2025 年末，发行人其他债权投资中对东方时尚投资有限公司投资 4.20 亿元，账面价值 1.33 亿元，计入其他综合收益的公允价值变动损益-2.87 亿元。由于东方时尚投资有限公司未及时还款，发行人正在大兴区国资委等政府部门的协调下，积极协商采取多种方式收回相关投资，但不排除后续投资退出渠道受限，发行人投资项目发生较大损失的风险。

8、现金及现金等价物净增加额持续为负风险

发行人 2024 年和 2025 年度现金及现金等价物净增加额分别为-23,716.54 万元和-79,796.15 万元，报告期内持续为负，呈现出净流出状态，主要系投资支付的现金较多。近两年，投资支付的现金分别为 208,712.06 万元和 181,818.98 万元，主要为燕兴股权出资款，对大兴发展引导基金出资和购买结构性存款，发行人作为区域产业投资主体，通过集聚投资和融资服务，吸引社会资本和优质项目落地发展，该事项不会对发行人的偿债能力产生较大负面影响。

9、有息负债集中偿付的风险

截至 2025 年末，发行人有息负债余额 22.85 亿元，其中短期借款 8.00 亿元，一年到期的非流动负债 7.85 亿元，一年内到期的债务金额为 15.85 亿元，占有息债务的比重为 69.37%。发行人面临较大的集中偿付压力，存在有息负债集中偿付的风险。

（二）经营风险

1、经济周期性波动风险

发行人主要从事产业投资、智慧城市、产业服务等业务，相关业务规模和收益水平均受经济周期的影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，相关业务涉及的项目投资的收入回报可能下降，对发行人盈利能力产生不利影响，进而影响本期债券的兑付。

2、持续融资的风险

发行人涉及的产业投资项目投资规模大、投资回收周期长。随着发行人大批基金投资和股权投资等业务投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。一旦发行人融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

3、过度依赖单一市场的风险

发行人作为大兴区主要的国有资产经营主体之一，主营业务范围多依赖于大兴区的政策发展、企业战略、园区建设、产业投资政策等。若由于地方政策支持变更，发行人不再承担本地发展的重要角色，将对发行人主营业务产生较大的负面影响。

4、安全生产风险

安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。虽然发行人在主营业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然灾害等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对发行人正常生产经营造成不利影响。

5、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故或灾难事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，若突发事件影响较大，危机公关处理不到位，将直接导致企业停产、财产损失、人员安全事故、运营决策机制受影响等情况发生，发行人面临突发事件引发的经营风险。

6、投资项目选择风险

发行人所管理的基金主要投资于初创期、成长期项目。在项目选择上，发行人需要专业的项目投资团队对项目类型、项目可行性、发展前景、财务信息、经营情况、核心竞争力和相关风险等进行详细筛选、调查。虽然发行人已经制定了相对完善的项目投资决策制度，但是，如果项目投资团队在项目选择上出现偏差，可能会对发行人的正常经营造成一定不利影响。

7、投资项目收益波动及退出的风险

发行人作为大兴区产业投资主体，主要负责政府引导基金出资、直投股权投资、债权投资等，发行人所投项目未来收益受投资团队尽调及投资能力、被投资主体资质变化、行业波动、市场变化、监管政策变化、大股东回购能力变化、二级市场波动等因素影响，未来收益可能存在较大波动。同时，上述因素发生恶化也将直接导致投资项目无法按时退出，进而导致投资项目发生减值和/或款项无法按时回收，可能会影响发行人的盈利能力和偿债能力。

8、资产划转的风险

2023 年，根据北京市及大兴区相关政策安排，发行人将下属的 8 个公共租赁住房项目出售给北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司，并持有北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司 49% 的股权，未来拟通过持有北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司股权获得分红取得收益。报告期内，发行人持续出售保障房资产。若未来发行人其他优质资产继续被出售或无偿划转，可能会影响发行人的日常经营和偿债能力。

9、产业园区租赁依赖单一客户风险

发行人产业园区京威北厂区东院由北商科技负责运营，公司将其整体出租给北京京东东鸿管理咨询有限公司。报告期内，京威北厂区东院产生的租金收入分别为 6,628.35 万元和 2,179.05 万元，占营业收入的比重分别为 9.58% 和 5.39%。2025 年 6 月，发行人与北京京东东鸿管理咨询有限公司的整租协议到期，尚未签署新的整租协议。发行人正与相关企业进行洽谈，陆续对外租赁，截至 2025 年末已签署租赁协议的租赁面积为 5,700 m²，若后续对外租赁不及预期，可能会影响发行人的经营收入。

（三）管理风险

1、突发事件引发的治理结构突然发生变化的风险

发行人控股股东、实际控制人和相关高管人员如发生某些无法预见或不可抗力事项，如实际控制人或控股股东发生变更、高管人员离职或失去能力等突发事件，可能引发公司治理结构发生变化。

2、在管项目较多引起的管理风险

发行人在管项目较多对公司投后管理能力形成较高要求。随着发行人投资规模不断扩大，以及未来投资项目的不断增加，发行人面临在管项目投后管理压力增加的风险。

3、子公司管理风险

截至 2025 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家，发行人部分业务通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

4、投资控股型企业风险

报告期内，发行人本部营业收入分别为 12,343.15 万元和 1,532.25 万元，合并口径营业收入分别为 69,203.35 万元和 40,445.24 万元，发行人本部营业收入占合并口径营业收入的比重分别为 17.84%和 3.79%，发行人经营成果主要来自子公司，属于投资控股型发行人。若发行人未能有效管理子公司，导致子公司营业收入下滑，可能对发行人经营业绩产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策变化的风险

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，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、地方政府政策风险

近年来，发行人的业务得到了大兴区政府的大力支持，发行人对政府存在一定依赖，经营决策、盈利水平受到相关主管部门支持力度的影响明显。如果政府政策发生重大变化，将会影响发行人的经营业绩和偿债能力。

3、货币政策风险

货币政策变动风险是指货币政策及调控方式的调整将对发行人的经营活动产生的影响而引起的风险。近几年来，人民银行在实施适度宽松货币政策的过程中，对货币政策调控方式进行了全方位改革，但由于货币政策的调控作用是双向的，如果发行人的经营不能根据货币政策变动趋势进行适当调整，货币政策变动将对发行人运作和经营效益产生不确定性影响。

4、金融监管政策变化风险

发行人积极从事产业投资业务，后续退出方式包括被投资企业上市、原股东回购等方式，但被投资企业上市受金融监管政策影响较大，若后续被投资企业未能如期完成上市，发行人退出时间可能会延长，亦可能会影响被投资企业的估值，进而影响发行人产业投资业务的开展。

5、重大资产重组相关风险

近年来，发行人存在重大资产重组情况。

2023 年，发行人向北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司（以下简称“燕兴投资公司”）出售理想家园等 8 个公共租赁住房项目，出售所得全部价款对燕兴投资公司进行股权投资，持有其 49% 的股权。上述事项构成重大资产重组。报告期内，发行人向燕兴投资公司继续出售公租房。若后续发行人仍有其他资产持续出售或无偿划转，将可能会影响发行人的偿债能力。

二、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限相对较长，可能跨越多个经济周期。在本期债券存续期内，债券的投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具

有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后公司将申请在上海证券交易所挂牌转让。由于债券交易活跃程度受宏观经济环境和投资者意愿等因素影响，公司无法保证本期债券在上海证券交易所有活跃的交易，亦无法保证债券持有人能随时足额交易其所持有的本期债券。因此，本期债券的投资者面临一定的流动性风险。

按照《公司债券发行与交易管理办法》规定，本期债券只能由具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券投资风险的专业机构投资者认购和转让。对导致本期债券投资者超过 200 人的转让，上海证券交易所将不予确认。投资对象和范围的局限性亦可能对本期债券流动性造成一定影响。

（三）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的其他风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，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偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近两年与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务

合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（六）评级风险

本期债券无评级，目前发行人资信状况良好，中诚信给予发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本条款

（一）发行人全称：北京大兴投资集团有限公司。

（二）债券全称：北京大兴投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。

（三）无异议函：上海证券交易所于 2025 年 12 月 9 日出具《关于对北京大兴投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕4053 号），对发行人非公开发行不超过 10 亿元的公司债券挂牌转让无异议。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档非公开发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 5 月 27 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期公司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公司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）。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 5 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计利息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具

体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

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

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的本金兑付日为 2029 年 5 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计利息）。

（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：本期债券不设定增信措施。

（二十一）资信评级机构及信用评级结果：中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人主体评级 AA+，评级展望为稳定，本期债券未进行评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息负债。

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

（二十四）主承销商及债券受托管理人：东方证券股份有限公司。

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

- 1、发行公告日：2026 年 5 月 25 日。
- 2、发行首日：2026 年 5 月 27 日。
- 3、发行期限：2026 年 5 月 27 日。

（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，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、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转让的申请。具体时间将另行公告。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过、大兴区国资委批复通过，并经上交所出具无异议函（上证函〔2025〕4053号），本次债券发行总额不超过10亿元（含），拟采取分期发行方式，本期债券发行金额不超过3亿元（含）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债，具体用途如下：

单位：万元、%

债务人	债权人	借款余额	借款利率	借款起始日	借款到期日	拟偿还本金
北京大兴投资集团有限公司	上海银行股份有限公司北京分行	30,000.00	2.60	2025.6.27	2026.6.27	30,000.00
合计		30,000.00	-	-	-	30,000.00

注：上述借款可提前偿还。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息债务的明细及具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人调整用于偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50%（含）以下的，应经董事会审批同意并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50%的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经董事会审批同意并报大兴区国资委批准，且经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保公司募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与监管银行将签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）本期债券发行对发行人财务结构的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2025年12月31日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为3.00亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额3.00亿元全部计入2025年12月31日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途全部用于偿还有息负债；
- 5、假设本期公司债券发行在2025年12月31日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表：本次发行对发行人合并报表财务结构的影响

单位：万元、倍

项目	2025 年 12 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	154,626.10	154,626.10	-
非流动资产	880,572.86	880,572.86	-
资产合计	1,035,198.96	1,035,198.96	-
流动负债	165,142.62	135,142.62	-30,000.00
非流动负债	105,279.37	135,279.37	30,000.00
负债合计	270,421.99	270,421.99	-
资产负债率	26.12	26.12	-
流动比率	0.94	1.14	0.21

（二）本期债券发行对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2025 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，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，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成后，发行人流动负债降低，流动比率提升，发行人短期偿债能力增强。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人将严格按照募集说明书约定使用本期债券募集资金，涉及用途调整或变更的，将履行相应的审批程序并及时进行信息披露。

发行人承诺本期债券募集资金不用于投资住宅房地产业务，不直接或间接用于购置土地。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺在存续期间改变资金用途前及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2026 年 2 月 9 日发行北京大兴投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)，债券简称“26 兴投 01”，发行规模为

7 亿元，期限为 3 年，扣除发行费用后募集资金用途为偿还对北京大兴发展宏业投资有限公司的有息债务。截至本募集说明书签署日，“26 兴投 01”募集资金已使用完毕，募集资金使用符合募集说明书的约定。

第四节发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

公司名称：北京大兴投资集团有限公司

法定代表人：李明

成立日期：2015 年 3 月 5 日

注册资本：139,800.00 万元人民币

实缴资本：137,800.00 万元人民币

统一社会信用代码：9111011533037673XH

住所：北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼 6 层 606

邮政编码：102600

联系电话：010-69252985

传真号码：010-69252985

信息披露事务负责人：李明

信息披露事务负责人职位：董事长

信息披露事务负责人联系方式：010-69252985

所属行业：《上市公司行业分类指引》中“综合”

经营范围：资产投资；投资管理；投资咨询；施工总承包、专业承包；劳务分包；房地产开发；物业管理；酒店管理；园林绿化管理；会议服务；经济贸易咨询；零售计算机、软件及辅助设备、金属材料、建筑材料、机械设备、五金产品（不含电动自行车）、家庭用品、通讯器材、装饰材料；技术开发、转让、咨询、服务；计算机系统集成；技术进出口；货物进出口；代理进出口；制作、代理、发布广告；翻译服务；企业管理；工程咨询；工程项目管理；出租办公用房；软件开发。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事

国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

北京大兴投资集团有限公司于 2015 年 3 月 5 日经北京市大兴区市场监督管理局批准成立，成立时注册资本 5,000.00 万元人民币，全部为货币出资，股东为北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）发行人历史沿革

发行人原名北京电子商务中心区投资有限公司，注册成立于 2015 年 3 月 5 日，初始注册资本 5,000.00 万元，股东为北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会。

2016 年 6 月 14 日，北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会变更发行人注册资本至 15,000.00 万元。

2017 年 5 月 17 日，北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会将持有的发行人 100% 的股权划转给北京市大兴区国有资本投资运营有限公司（现名为“北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司”）。转让后，公司股东变更为北京市大兴区国有资本投资运营有限公司，同时，公司类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（法人独资）。

2018 年 7 月 31 日法定代表人由李德刚变更为李海涛。

2018 年 12 月 7 日，根据《关于北京电子商务中心区投资有限公司增资的决定》，公司股东对发行人增资 20,000.00 万元，发行人增加实收资本 20,000.00 万元，出资方式为货币出资。

2019 年 9 月 30 日，根据《关于北京电子商务中心区投资有限公司增资的决定》，公司股东对发行人增资 4,000.00 万元，发行人增加实收资本 4,000.00 万元，出资方式为货币出资。

2019 年 12 月 17 日，根据《关于北京电子商务中心区投资有限公司增资的决定》，公司股东对发行人增资 1,000.00 万元，发行人增加实收资本 1,000.00 万元，出资方式为货币出资。

2020 年 3 月 23 日，根据《关于北京电子商务中心投资有限公司报送 2020

年度投资计划书的请示的批复》，公司股东对发行人增资 20,000.00 万元，发行人增加实收资本 20,000.00 万元，出资方式为货币出资。

2020 年 6 月 16 日，发行人名称变更为北京大兴投资集团有限公司。

2020 年 10 月 21 日，公司法定代表人由李海涛变为常学智。

2021 年 8 月 5 日，投资人由“北京大兴国有资本投资运营发展有限公司”变更为“北京大兴发展国有资本投资运营有限公司”。

2021 年 8 月 5 日注册资本变更为 8 亿元人民币。2021 年 12 月 2 日，注册资本再次变更为 10 亿人民币。

2022 年 4 月 28 日法定代表人由常学智变更为李卫东。

2022 年 4 月 28 日公司进行了股东信息变更，投资人由“北京大兴发展国有资本投资运营有限公司”变更为“北京兴展投资控股有限公司”。

2023 年 8 月 11 日，公司注册资本变更为 12.98 亿元人民币；2023 年 10 月 17 日，注册资本再次变更为 13.98 亿元人民币。

2024 年 4 月 18 日，法定代表人由李卫东变更为王烨。

2024 年 5 月 31 日，大兴发展为进一步打造“大兴发展”品牌、理顺区属国企间的股权关系，提升大兴区国企的竞争力、创新力、控制力、影响力，促进国有资本和国有企业做优做强做大，对全资子公司兴展控股进行吸收合并，吸收合并完成后大兴发展作为存续主体继续开展经营活动，兴展投资已进行工商注销登记。因此，发行人出资人由“北京兴展投资控股有限公司”变更为“北京大兴发展国有资本投资运营有限公司”。

2024 年 11 月 14 日，公司完成了股东信息工商变更，股东由“北京兴展投资控股有限公司”变更为“北京大兴发展国有资本投资运营有限公司”。

2025 年 8 月 12 日，发行人股东更名，由“北京大兴发展国有资本投资运营有限公司”变更为“北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司”。

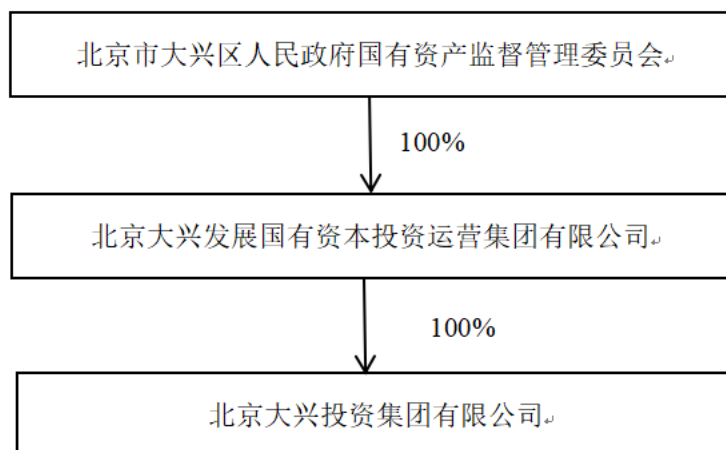
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未存在重大资产重组情况。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至 2025 年末，公司股东出资情况如下：控股股东北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司出资 137,800.00 万元，持股 100.00%。大兴发展成立于 2015 年 12 月 29 日，注册资本为 2,310,400.00 万元。大兴发展是北京市大兴区的国有资产投融资运营平台，经营范围为：投资与资产管理；出租商业用房；工程管理服务；经济贸易咨询；技术开发、转让、咨询、服务。（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。）

截至 2025 年末，大兴发展资产总计 13,735,734.83 万元，负债合计 8,891,658.32 万元，所有者权益合计 4,844,076.51 万元；2025 年度，大兴发展实现营业收入 1,782,769.27 万元，实现净利润 2,148.56 万元。

（三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“大兴区国资委”）为大兴区政府直属正处级特设机构，大兴区政府授权

大兴区国资委代表国家履行国有资产出资人职责。根据区委决定，大兴区国资委成立党委，履行区委规定的职责。

大兴区国资委根据大兴区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》及《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规履行出资人职责，指导推进本区国有及国有控股企业的改革和重组；对所出资企业国有资产的保值增值进行监督，加强企业国有资产的管理工作；指导国有经济布局和结构的战略性调整。大力发展国有资本、集体资本和非公有资本等参股的混合所有制经济，实现投资主体的多元化，使股份制成为公有制的主要实现形式。

报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

（四）发行人股权质押情况

截至本募集说明书签署日，控股股东及实际控制人持有发行人的股权不存在被质押或其他争议的情形。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人重要子公司情况

截至 2025 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家，其中重要子公司¹共 1 家，具体情况如下：

表：截至2025年末发行人重要子公司基本情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司	保障房出租、出售	100.00	27.25	0.04	27.21	1.34	-0.29	是

2025 年，北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司实现营业收入 1.34 亿元，较 2024 年的营业收入 3.36 亿元降幅 60.12%，净利润由正转负，主要系北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司因 2024 年发生公租房销售收入 2.76 亿元，已将公租房转让完毕，后续不再发生。

报告期内，发行人不存在持股比例不高于 50%但纳入合并报表的情况。

¹占发行人 2025 年末总资产、净资产或营业收入 30%以上的子公司。

发行人存在持股比例超过 50%但未纳入合并报表的子公司，为北京市大兴发展引导基金（有限合伙）（以下简称“大兴发展引导基金”），发行人直接和间接对其持股比例为 100.00%，根据大兴区财政局与发行人签署的《北京市大兴发展引导基金（有限合伙）委托代持管理协议》约定“大兴区财政局作为北京市大兴发展引导基金（有限合伙）的实际出资人，委托发行人代行引导基金出资人职责，对引导基金进行监督、管理等”，发行人受托管理大兴发展引导基金。因大兴区财政局向大兴发展引导基金投资决策委员会推荐 1 名无表决权的观察员，但该观察员对违反法律法规、违反投资范围和投资目标等事项拥有一票否决权，故发行人未将大兴发展引导基金纳入合并范围。

（二）发行人重要参股公司、合营或联营企业情况

截至 2025 年末，发行人重要参股公司、合营或联营企业共 1 家，为北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司。

表：截至2025年末发行人重要参股公司、合营或联营企业基本情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	保障房出租、出售	49.00	51.18	13.25	37.93	1.50	0.21	是

2025 年，发行人重要联营企业北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司实现营业收入 1.50 亿元、净利润 0.21 亿元，较 2024 年的营业收入 0.65 亿元、净利润 0.13 亿元大幅增长，主要系发行人的保障房项目 2023 年 10 月开始逐步划转至北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司，导致该公司 2025 年保障房出租业务收入增长。

2025 年末，资产较上年末增加 50.47%，负债较上年末增加 2,353.58%，主要系发行人的保障房项目划转后，该公司为支持业务经营，增加负债购买资产所致。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

报告期内，发行人本部营业收入分别为 12,343.15 万元和 1,532.25 万元，合并口径营业收入分别为 69,203.35 万元和 40,445.24 万元，发行人本部营业收入

占合并口径营业收入的比重分别为 17.84%和 3.79%，发行人经营成果主要来自子公司，属于投资控股型发行人。若发行人未能有效管理子公司，导致子公司营业收入下滑，可能对发行人经营业绩产生不利影响。投资控股型架构对发行人偿债能力影响分析如下：

1、母公司资产受限情况

发行人的受限资产主要是投资性房地产，受限原因主要为债权抵押。截至 2025 年末，发行人受限资产账面价值合计 11.80 亿元，占同期末资产总额的 11.40%，占同期末净资产的 15.42%。发行人整体及母公司受限资产规模较小，不会对发行人的偿债能力造成影响。

2、母公司资金拆借情况

最近两年末，发行人母公司其他应收款账面价值分别为 46,389.19 万元和 43,698.71 万元，占发行人母公司总资产比例分别为 5.58%和 5.01%，占比较小，预计对母公司偿债能力不会产生重大不利影响。

3、母公司有息负债情况

截至 2025 年末，发行人母公司有息负债余额为 15.00 亿元，占合并口径有息负债余额的比例为 65.65%，母公司有息负债占合并口径有息负债余额比例相对较高，母公司承担着主要的对外融资功能。

4、对核心子公司控制力

截至 2025 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家，具体情况如下：

表：截至2025年末发行人子公司基本情况

单位：%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
1	北商科技服务（北京）有限公司	产业园区运营	51.00
2	北商资本管理（北京）有限公司	产业投资	100.00
3	北京大兴高精尖产业服务有限公司	管理服务	100.00
4	北京兴星股权投资合伙企业（有限合伙）	项目管理	100.00
5	北京易迅博慧网络科技有限公司	智慧城市建设和运营	100.00
6	北京海特智谷科技发展有限公司	产业园区运营	100.00

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
7	北京大兴智慧城市科技有限公司	智慧城市建设及运营	100.00
8	北京市大兴区保障性住房建设投资 有限公司	保障房出租	100.00

发行人对上述子公司均构成实际控制，母公司通过财务的管理，人力资源的任命、重大营业方向的确定等多种手段行使股东权利，母公司对子公司的控制力较强，能够决定公司的经营方针和投资计划、主要人事任命及利润分配等重大事项。

5、股权质押

截至 2025 年末，发行人母公司不存在股权质押情形，持有的重要子公司股权亦不存在质押情形。

6、子公司分红政策及实际分红情况

发行人子公司分红情况无固定政策及比例，按各公司章程规定进行利润分配。

综上，发行人作为投资控股型企业，不存在大额资金拆借，对子公司具有稳定的控制能力，子公司目前生产经营情况良好，且分红政策、分红规模稳定。同时，发行人母公司财务状况良好，受限资产规模小，有息债务规模和结构总体较为稳定，总体偿债压力可控。未来随着发行人下属子公司盈利能力不断提升，发行人本部有望持续、稳定地从其子公司获得分红，从而为本期债券本息偿付提供一定的盈利支撑。因此，投资控股型架构预计不会对本期债券偿债能力造成重大不利影响。

五、发行人治理情况

（一）治理结构

依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国企业国有资产法》及其他有关法律、法规的规定，发行人制订完善了《北京大兴投资集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），为公司的规范运作提供了制度保障。

公司实行自主经营、自负盈亏、自我约束、自求发展的企业管理机制，依

法行使民事权利和承担相应义务。公司已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了党委会、董事会和经理层。公司不设股东会，北京市大兴区国资委依法行使出资人职权；董事会为公司的决策执行机构，落实出资人的重大决策；经理层负责公司日常的生产经营管理，组织实施董事会决议。

1、出资人

依据《公司章程》，公司出资人职责由北京市大兴区国资委行使，具体职权包括：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）提名非由职工代表担任的董事，决定有关董事的薪酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）审议批准公司章程及章程修正案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）向公司下达年度考核指标，并进行考核、评价；
- （11）审议批准董事会拟定的重要子企业的重组改制方案，审议批准重大投资事项方案；
- （12）决定公司国有产权的变更；
- （13）法律、法规和章程授予应由出资人行使的其他职权。

2、董事会

董事会为公司的决策机构，对北京市大兴区国资委负责。董事会成员3人，其中由北京市大兴区国资委提名2人，由股东委派产生；职工董事1人，由公司职工大会（或职工代表大会）选举产生。董事会设董事长1人，由北京市大兴区国资委提名，董事会选举确定。董事任期3年，任期届满可连任。

董事会行使以下职权：

- （1）向大兴区国资委报告工作；
- （2）执行大兴区国资委的决议或决定；

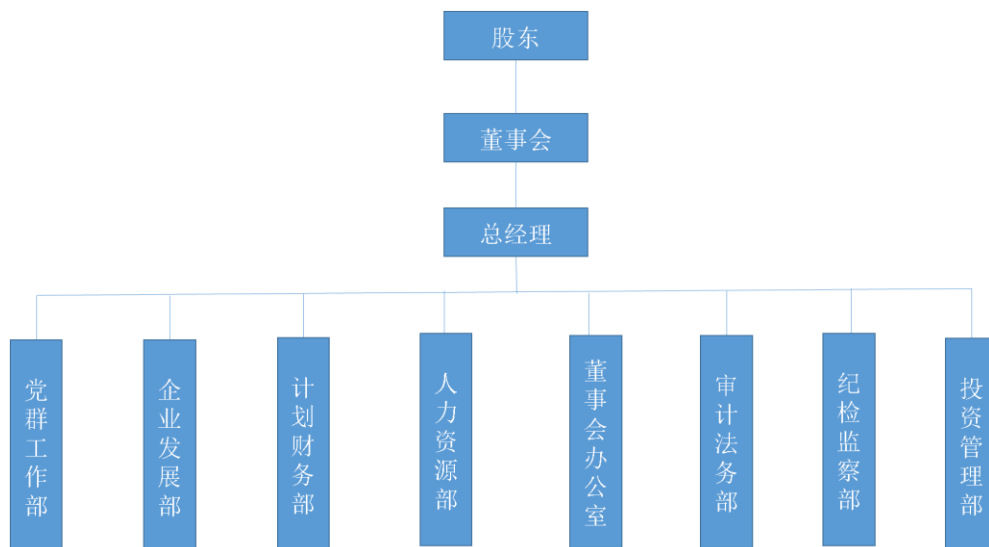
- (3) 制订公司章程和章程修正案；
- (4) 制定公司的经营方案和投资方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (8) 制定公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；
- (9) 在大兴区国资委授权范围内决定公司及子公司的融资、抵押、担保事项；
- (10) 制定公司国有产权变更方案，决定子公司的国有产权变更事项；
- (11) 决定公司内部管理机构的设置；
- (12) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (13) 制定公司的基本管理制度；
- (14) 制定公司重要子企业重组改制方案；
- (15) 大兴区国资委和公司章程授予的其他职权。

(二) 组织机构设置及运行情况

发行人根据业务的需要，并严格按照《公司法》等法律制度规定，以高效、精简为原则，设置了八个职能部门：党群工作部、企业发展部、计划财务部、人力资源部、董事会办公室、审计法务部、纪检监察部和投资管理部。各部门依照制度互相协调、互相制约，促进了公司的发展。各部门岗位职责如下：

截至募集说明书签署日，公司组织结构图如下：

图：发行人组织结构图



发行人下设部门职责：

其中，各职能部门岗位职责如下：

1、党群工作部

负责公司党建工作、团委工作、纪检监察、工会工作、企业文化建设工作，维护员工合法权益、提高青年员工队伍整体素质。

2、企业发展部

负责公司的发展规划、经营管控、流程优化、重大资产管理等工作，制定科学合理的发展目标，跟踪监督公司经营目标的实现。

3、计划财务部

负责财务管理部的各项工作，建立健全公司财务管理体系，统筹负责会计核算、财务管理、资产管理和税务管理各项事宜，防范财务风险，不断优化财务资源，提升公司经营管理效果与效率。

4、人力资源部

负责公司的组织管理、干部管理、人事管理、员工招聘、员工培训、员工绩效、薪酬福利工作，建立健全公司人力资源管理体系，保证人力资源为公司战略与业务发展提供有效支撑。

5、董事会办公室

负责董事会管理，行政管理，通过行政管理、文秘与档案管理、会务管理、公共关系、宣传管理、印章管理、后勤与安全管理等行政工作，确保公司行政管理体系的高效运转。

6、审计法务部

建立健全公司合规管理体系，通过合规法务管理、合同管理、审计管理、制度管理等工作，防范公司经营风险，保障公司业务稳健发展。

7、纪检监察部

依法履行监察职责，协助党委/党支部落实全面从严治党（党建）工作，按照区纪委、区国资委统一部署，开展各专项工作。

8、投资管理部

负责大兴投资本部制度体系建设、投资合规把关、投资计划管理、投后监督管理、投资宣传管理、牵头集团公司投资业务战略资源对接，维护政企关系（GR）、投资者关系（IR）、公共关系（PR）。参与集团公司资本融资、重大项目投资等工作。

（三）公司内部管理制度

为维护国有资产所有者权益，构建规范的产（股）权管理和资本运营体系，保障公司经营管理的安全性和财务信息的可靠性，防范和化解公司日常经营运作中的各类风险，实现国有资产保值增值，提高公司经营管理效率和盈利水平，致力于公司法人治理结构建设、现金流建设、信用建设和投融资体系建设，为大兴区经济社会发展服务。发行人根据相关法规的规定，构建了较为完善的内部控制体系。

1、债券募集资金管理与使用制度

为规范公司债券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，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》、《北京大兴投资集团有限公司章程》等制度和规范性文件，结合公司实际情况，制定《北京大兴投资集团有限公司债券募集资金管理与使用制度》。

该制度约定了公司发行公司债券时关于募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督等方面的规定，提升了公司在募集

资金管理与使用时的规范性。

2、信息披露管理制度

为规范公司债券市场信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》及其他相关法律法规，公司制定《北京大兴投资集团有限公司债券信息披露管理制度》。

公司信息披露文件包括但不限于债券发行文件、定期报告和临时报告。债券存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的时间或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

3、资金支付管理办法

为加强公司的资金管理、规范资金支付程序、加速资金周转、提高资金使用效益，根据《中华人民共和国会计法》及相关法律法规制定了《北京大兴投资集团有限公司资金支付管理办法》。

办法将资金支出分为项目建设及运维、投资理财、银行存款、还本付息、行政支出及其他六大类，明确了不同金额及业务类型的审批权限、资金支付编制要求、审核审批流程及资金支付办理程序；通过逐级审核、严格把关，确保资金支付合法合规、安全高效。

4、银行存款管理办法

为规范银行存款管理，提升资金统筹水平，保障资金安全，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司银行存款管理办法》。办法明确了银行账户开立、变更、撤销的审批流程及日常管理要求，规定银行账户必须统一开立、统一管理，严禁多头开户、出租出借账户；同时建立银行账户管理台账，实行年度检查制度，确保银行账户合规安全、资金运作高效。

5、现金管理办法

为加强现金管理，防控现金风险，保证现金安全，约束现金收支行为，根据国务院发布的《现金管理暂行条例》及中国人民银行发布的《现金管理暂行条例实施细则》等相关法律法规，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司现金管理办法》。办法明确了现金收支范围、库存限额、收支管理、现金保管及盘点要求；规定现金收入必须及时送存银行，现金支出必须严格履行审批程序；

通过定期盘点、监督检查，确保现金安全完整、账实相符。

6、债务风险管理办法

为防范和化解公司债务风险，针对债务资金使用过程中存在的各种风险，进一步规范债务风险管理，根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、规范文件及《北京大兴投资集团有限公司章程》的有关规定，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司债务风险管理办法》。办法明确了债务风险管理的组织机构及职责，建立了借入、使用、偿还债务资金的风险管控机制，规定资产负债率动态监测、融资成本控制、债务结构优化及还款计划制定等要求；同时制定了债务风险应急处置预案，确保债务全周期安全可控。

7、会计核算管理办法

为加强会计核算管理，真实完整反映公司会计信息，根据《会计法》、《企业会计准则》相关规定，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司会计核算管理办法》。办法明确了会计核算应遵循的客观性、实质重于形式、相关性、一贯性、可比性、及时性、明晰性、权责发生制、配比、实际成本、划分收益性与资本性支出、谨慎性及重要性等十三项原则；细化了会计政策与会计估计变更、主要会计科目及业务处理、财务报表编制及审批程序，确保会计核算规范准确。

8、税务管理办法

为加强税务管理工作，规范税务管理流程，合理控制税务风险，根据《中华人民共和国税收征收管理法》结合公司的实际情况，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司税务管理办法》。办法明确了税务管理职责、税务登记、税务核算、纳税申报、发票管理及税务筹划要求；规定税务登记、变更、注销必须及时办理，纳税申报必须真实准确，发票开具必须规范合规；通过加强税务筹划、定期培训及监督检查，确保公司依法诚信纳税。

9、财务预决算管理细则

为促进公司建立健全内部约束机制，进一步规范财务管理行为，推动公司加强预、决算管理，提高预、决算编制的科学性和严肃性，促进预算控制目标的实现，根据财政部《关于企业实行财务预算管理的指导意见》及相关法律法规，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司财务预、决算管理细则》。细则

明确了财务预算编制原则、组织机构及职责、编制依据及程序、预算执行与调整要求；规定预算编制必须坚持效益优先、积极稳健、权责对等原则，预算执行必须严格监控、及时调整，决算必须真实准确反映年度财务状况、经营成果及现金流量，确保预算控制目标实现。

10、融资管理制度

为规范公司及下属子公司融资行为，加强融资管理，控制融资风险，根据《中华人民共和国公司法》等法律、行政法规、规范性文件及《北京大兴投资集团有限公司章程》，公司制定了《北京大兴投资集团有限公司融资管理制度》。制度明确了融资原则、组织机构及职责、融资决策与实施程序、资金使用与管理、债务偿付与控制及贷后管理要求；规定融资必须符合战略规划、合法合规、安全高效，融资方案必须经党委会前置研究、董事会批准、区国资委批复后方可实施，确保融资资金规范使用、债务按期偿付。

11、关联交易制度

公司关联交易应当遵循以下基本原则：公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则；不得损害国家、集体或者第三人、社会公众及公司利益；不得违反国家法律法规的禁止性规定等；符合诚实信用原则；关联交易应在真实公允的基础上进行。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东、实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

1、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害本公司利益的情况。

2、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司的财务人员未在股东及其控制的其他企业中兼职。

3、机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了相应的决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人不存在与控股股东机构混同、合署办公的情况。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的、构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和融资计划，确保公司发展战略的实施。

综上，发行人拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与控股股东、实际控制人做到了业务分开、人员独立、资产完整、机构独立、财务分开，符合独立性的要求。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、现任董事和高级管理人员的基本情况

（一）董事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员的基本情况如下：

表：发行人董事及高级管理人员基本情况表

姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
李明	董事长	是	否	李明，1981 年 3 月出生，中共党员，曾任北京市东城区东直门街道办事处科员、北京市大兴区综合行政服务中心科员、北京市大兴区综合行政服务中心副主任科员、北京市大兴区政府督查室副主任科员、北京市大兴区政府办外事科科长、北京市大兴区政府办督查室副主任、北京市大兴区政府办公室督查室主任、北京市大兴区发展改革委党组成员、副主任、北京大兴投资集团有限公司总经理。现任北京大兴投资集团有限公司党委书记、董事长。
王莹	董事	是	否	王莹，1983 年 4 月出生，中共党员，曾任北京兴展国有资产经营公司企业发展部主管、企业发展部副经理、党群事务部副经理、党群事务部经理。现任北京大兴投资集团有限公司党委副书记、董事。
肖迪	职工董事	是	否	肖迪，1986 年 11 月出生，中共党员，曾任华润雪花啤酒（吉林）有限公司库管员、西安外事学院招生就业办招生指导老师、大连航运职业技术学院招生就业处副主任、吉林城市职业技术学院董事长助理、北京大兴投资集团有限公司职员。现任北京大兴投资集团有限公司职工董事、董事会办公室主任。
郭雄宇	副总经理	是	否	郭雄宇，1986 年 6 月出生，中共党员，曾任北京生物医药产业基地发展有限公司招商部副经理、非公企业党委办公室副主任、人力资源部经理、纪检监察室主任、兼任疫情防控办公室主任、纪工委办公室主任；中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会纪工委副书记；北京生物医药产业基地发展有限公司党委委员、副总经理。现任北京大兴投资集团有限公司党委委员、副总经理。
甘立涛	副总经理	是	否	甘立涛，1975 年 2 月出生，中共党员，曾任北京易迅博慧网络科技有限公司总经理、北京大兴投资集团有限公司智慧城市项目部经理、北京大兴智慧城市科技有限公司总经理。现任北京大兴投资集团有限公司副总经理。
李蓉	副总经理	是	否	李蓉，1981 年 9 月出生，曾任北京福来广告有限公司客户经理、北京志起未来咨询集团总经理、北京政和民营经济发展研究中心副理事长兼秘书长、大兴区投资促进服务中心副主任（挂职）。现任北京大兴投资集团有限公司副总经理。
曹秀艳	副总经理	是	否	曹秀艳，1982 年 1 月出生，中共党员，曾任北京兴展国有资产经营公司职员、北京兴展融达融资担保有限公司职员、北京兴展融达融资担保有限公司评审部主管、北京兴展融达融资担保有限公司评审部副经理、北京兴展融达融资担保有限公司副总经理、北京兴展融达融资担保有限公司总经理、北京

姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
				大兴发展融达融资担保有限公司总经理、北京大兴发展光耀私募基金管理有限公司执行董事兼总经理。现任北京大兴投资集团有限公司副总经理。

发行人目前总经理暂时缺位，待大兴区政府任命新的总经理后就职，目前发行人董事长代为履职，不会影响发行人公司治理的有效性。

七、发行人主要业务情况

（一）经营范围

据发行人营业执照载明，公司经营范围如下：

资产投资；投资管理；投资咨询；施工总承包、专业承包；劳务分包；房地产开发；物业管理；酒店管理；园林绿化管理；会议服务；经济贸易咨询；零售计算机、软件及辅助设备、金属材料、建筑材料、机械设备、五金产品（不含电动自行车）、家庭用品、通讯器材、装饰材料；技术开发、转让、咨询、服务；计算机系统集成；技术进出口；货物进出口；代理进出口；制作、代理、发布广告；翻译服务；企业管理；工程咨询；工程项目管理；出租办公用房；软件开发。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）业务板块构成情况

发行人是北京大兴区重要的产业投资及产业服务主体，自成立以来，一直承担着北京大兴区智慧城市项目建设和运营、产业服务、产业投资的职责，同时从事保障房出租业务。

1、营业收入情况

最近两年，公司营业收入情况如下：

表：近两年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
产业投资业务	2,585.48	6.39	3,138.68	4.54
智慧城市业务	19,404.02	47.98	22,606.15	32.67
产业服务业务	5,227.02	12.92	9,832.13	14.21
保障房出租业务	1,466.03	3.62	5,978.59	8.64
公租房销售业务	11,762.69	29.08	27,647.80	39.95
合计	40,445.24	100.00	69,203.35	100.00

发行人最近两年营业收入分别为 69,203.35 万元和 40,445.24 万元。发行人主要业务收入来源为智慧城市业务、产业投资业务、产业服务业务、保障房出租业务和公租房销售业务。发行人 2025 年实现营业收入 40,445.24 万元，较上年同期减少 28,758.11 万元，降幅为 41.56%，主要系发行人公租房销售收入减少所致。

2、营业成本情况

最近两年，发行人营业成本情况如下：

表：近两年发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
产业投资业务	693.33	1.97	916.99	1.92
智慧城市业务	16,510.97	46.99	17,448.46	36.61
产业服务业务	1,867.50	5.31	2,691.09	5.65
保障房出租业务	1,453.82	4.14	1,965.53	4.12
公租房销售业务	14,611.38	41.58	24,643.88	51.70
合计	35,137.00	100.00	47,665.96	100.00

最近两年，发行人营业成本分别为 47,665.96 万元和 35,137.00 万元，发行人营业成本的变动与营业收入变动基本一致。

3、营业毛利润及毛利率情况

最近两年，发行人营业毛利润及毛利率情况如下：

表：近两年发行人营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2025 年度			2024 年度		
	毛利润	毛利润占比	毛利率	毛利润	毛利润占比	毛利率
产业投资业务	1,892.15	35.65	73.18	2,221.69	10.32	70.78
智慧城市业务	2,893.05	54.50	14.91	5,157.69	23.95	22.82
产业服务业务	3,359.52	63.29	64.27	7,141.04	33.16	72.63
保障房出租业务	12.21	0.23	0.83	4,013.06	18.63	67.12
公租房销售业务	-2,848.69	-53.67	-24.22	3,003.92	13.95	10.86
合计	5,308.24	100.00	13.12	21,537.39	100.00	31.12

最近两年，发行人毛利润分别为 21,537.39 万元和 5,308.24 万元，毛利率分别为 31.12% 和 13.12%，整体保持在合理区间。2025 年度，发行人毛利率有所下滑，主要系发行人公租房销售业务毛利率较低所致。

（三）主营业务运营情况

1、产业投资板块

（1）业务概括

发行人产业投资业务主要是由发行人本部及全资子公司北商资本负责运营，旨在通过集聚投资和融资服务，吸引社会资本和优质项目落地发展。北商资本拥有私募基金管理人牌照（登记编号：P1064076），负责规划、管理、运营大兴区政府产业投资基金及部分市场化基金。公司管理的部分基金陆续入选投中 2023 年度中国最佳创业投资引导基金、母基金研究中心 2023 最佳政府引导基金（地市及区县级）、母基金研究中心 2024 年地市及区县级政府引导基金最佳风控 TOP50、清科 2024 年中国政府引导基金 30 强、母基金研究中心 2024 最佳政府引导基金（地市及区县级）TOP50 等榜单。

基金投资方面，发行人子公司北商资本作为基金管理人（GP），由大兴投资及其他企业作为出资人（LP）共同组建基金，北商资本每年可收取实缴出资总额的一定比例作为基金管理费，公司投资的资金来源包括财政拨款及公司自筹。

（2）业务模式

1) 母基金管理

北京兴产基金管理中心（有限合伙）和北京市大兴发展引导基金（有限合伙）为北商资本管理的两期母基金，主要通过公开征集和选聘的方式与社会上

优秀的基金管理人合作，如建银创信投资基金管理（北京）有限公司、华盖资本有限责任公司、北京鼎峰智造投资管理有限公司、首程融石（北京）基金管理有限公司、深圳同创伟业资产管理股份有限公司、国科嘉和（北京）投资管理有限公司等，通过共同设立子基金的方式进行基金出资。母基金设立的主要目标是招商引资，服务区域产业发展，因此会对已投或拟投资的子基金有一定倍数的大兴区内项目返投要求，返投比例一般在母基金实缴出资比例的 2 倍左右。目前已经建立了覆盖不同投资阶段（VC、PE、Pre-IPO）和不同产业领域（互联网+、文化创意、健康医疗、新一代信息技术、新材料、智能制造等）的母基金投资体系。

2) 直投基金管理

北京兴星股权投资合伙企业（有限合伙）为北商资本进行管理的直投资基金，重点投资于大兴区高精尖产业发展短板或者对区域产业发展具有重大带动作用的创新创业公司股权，目前已经完成了对国内生鲜电商龙头企业本来生活网、国内基因药物研发服务领军企业五加和、国内 AI 药物研发企业深度智耀、国内知名医疗机器人生产研发企业铸正机器人、国内高端耳机第一品牌小鸟聆听、国内领先的创新制药企业诺康达等项目的投资工作。

同时，发行人作为 LP 积极参与新设立基金投资，目前主要为北京大兴京国瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）和北京大兴顺禧光耀股权投资基金合伙企业（有限合伙），合计认缴出资 59,800.00 万元。

3) 战略投资业务

发行人坚持资本招商与产业扶持相结合，通过与符合大兴区产业定位的上市公司及其上下游关联创新创业企业合作，运用股权投资和债权投资相结合的方式将优质产业导入大兴区，扶持优质产品健康发展。

（3）业务经营情况

截至 2025 年末，北商资本主要管理基金项目情况如下表所示：

表：发行人主要管理基金项目情况

序号	基金	类型	成立日期	基金认缴规模 (亿元)	备案证编号	备案类型
1	北京兴产 基金管理 中心（有 限合伙）	母基金	2017 年 11 月 16 日	4.58	SCB981	私募股权投资 类 FOF 基金
2	北京市大 兴发展引 导基金 （有限合 伙）	母基金	2019 年 12 月 19 日	100.10	SJS222	私募股权投资 类 FOF 基金
3	北京兴星 股权投资 合伙企业 （有限合 伙）	直投基金	2019 年 3 月 18 日	6.00	SGU744	私募股权投资 基金
4	对口帮扶 基金	直投基金	2019 年 3 月 19 日	0.50	SJE947	股权投资基金
5	北京兴投 恒盛产业 发展基金	直投基金	2022 年 3 月 19 日	2.23	SXV535	股权投资基金
6	大兴发展 引导基金- 人才基金	专项子基金	2023 年 11 月 22 日	5.00	SAFM81	股权投资基金
7	大兴发展 引导基金- 产业基金	专项子基金	2023 年 11 月 22 日	20.00	SAFM68	股权投资基金
合计				138.41		

1) 北京兴产基金管理中心（有限合伙）（以下简称“兴产基金”）

兴产基金成立于 2017 年 11 月 16 日，作为大兴区首支政府引导基金，共决策投资 9 支子基金和 3 个直投项目。部分子基金现已进入退出阶段。

截至 2025 年末，兴产基金共决策投资 9 支子基金，实缴出资额 50,644.44 万元（含循环投资），子基金总认缴规模为 196,940 万元，实缴规模 171,852 万元；兴产基金决策投资 3 个直投项目，决策投资金额 7,300 万元，实际出资额 7,300 万元。

兴产基金投资情况的具体信息列示如下：

表：2025 年末发行人兴产基金投资运作具体情况

子基金	管理人	备案类型	母基金累计投资金额（亿元）	子基金规模（亿元）	子基金成立时间	基金期限（年）	投资项目	所属行业	退出方式
北京建兴医疗健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）	建银国际	股权投资基金	2.55	6.00	2018 年 12 月 18 日	4+4	华脉泰科、海杰亚、塔吉瑞等	医疗器械、化学制药等	并购、转让、IPO
北京兴智创新股权投资基金中心（有限合伙）	顺澄资本	股权投资基金	0.45	1.55	2019 年 2 月 1 日	3+3	健康力、佰才邦、迅芯微等	物联网、芯片、云计算等	并购、转让、IPO
北京兴量致行投资中心（有限合伙）	变量资本	创业投资基金	0.03	0.52	2019 年 1 月 30 日	5+2	云创远景、钛数科技、弈人科技等	边缘计算、交通大数据、物联网等	并购、转让、IPO
北京兴科股权投资中心（有限合伙）	文兴盛世	股权投资基金	0.19	1.33	2019 年 1 月 28 日	5+2	兴宝缘、合中数字、小鸟观映等	传媒、信息技术服务	并购、转让、IPO
元诺卓易基金	元诺投资	股权投资基金	0.12	0.33	2022 年 9 月 22 日	3+2	北京钠谛科技等	新能源	并购、转让、IPO
北京鼎峰新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	武岳峰资本	创业投资基金	0.10	5.00	2019 年 10 月 23 日	4+4	迈高材料、魔技纳米、浦江思欣通等	新材料、新能源、5G 材料等	并购、转让、IPO
北京泰岳梧桐创业投资中心（有限合伙）	泰岳梧桐	创业投资基金	0.24	0.97	2019 年 11 月 28 日	3+4	北京掌上云集、中科知道、基智智能等	云计算与大数据、自主可控信息系统、网络等	并购、转让、IPO
合计			3.68	15.70					

2) 北京市大兴发展引导基金（有限合伙）（以下简称“大兴发展引导基金”）

大兴发展引导基金成立于 2019 年 12 月 19 日，设立规模 100.10 亿元。截至 2025 年末，大兴发展引导基金参股投资的子基金群总规模约 430.8 亿元，已决策子基金（含历史存量市场化子基金）共 26 支，大兴发展引导基金认缴 63.85 亿元，累计实缴 40.48 亿元。

大兴发展引导基金投资情况的具体信息列示如下：

表：2025 年末发行人大兴发展引导基金投资运作具体情况

单位：亿元、年

子基金	管理人	备案证编号	备案类型	母基金累计 投资金额 (亿元)	子基金规模 (亿元)	子基金成立时 间	基金期 限 (年)	子基金累计 投资金额 (亿元)
北京首大兴业股权投资中心（有限合伙）	北京京西创业投资基金管理有限公司	SLL857	股权投资基金	1.00	2.02	2020/7/2	4+3	0.80
北京华盖信诚远航医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	华盖资本有限责任公司	SES400	股权投资基金	1.50	30.66	2019/4/12	3+4	28.41
北京国科鼎智股权投资中心（有限合伙）	国科嘉和（北京）投资管理有限公司	SLS424	股权投资基金	0.93	9.90	2019/11/15	5+2	8.36
北京同辐创新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	核建产业基金管理有限公司	SJN194	创业投资基金	2.00	11.37	2019/12/31	5+3	3.60
北京水木氢源一期产业投资中心（有限合伙）	深圳水木易德投资管理合伙企业（有限合伙）	SLT111	创业投资基金	1.17	6.74	2020/7/21	4+4	5.33
北京鼎峰新材料创业投资合伙企业（有限合伙）	北京武岳峰智造投资管理有限公司	SJG036	创业投资基金	0.90	5.00	2019/10/23	4+4	4.15
广州天目人工智能产业投资基金合伙企业（有限合伙）	北京天穆私募基金管理有限公司	SW8696	股权投资基金	1.05	5.00	2017/8/23	6+2	4.71

北京中关村发展启航创新投资基金（有限合伙）	北京启航创业投资管理有限公司	SGK613	创业投资基金	0.64	6.35	2019/1/25	3+4	5.79
北京金科基础设施产业基金合伙企业（有限合伙）	北京金财基金管理有限公司	SNN853	股权投资基金	0.48	0.74	2020/11/27	4+3	0.66
北京同创共享医疗股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳同创伟业资产管理股份有限公司	SNC200	股权投资基金	1.90	10.00	2020/10/27	4+4	8.30
北京市元生天使创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州元生私募基金管理合伙企业（有限合伙）	SNC727	创业投资基金	0.87	3.10	2020/9/18	4+4	2.64
北京中清能项目专项股权投资合伙企业（有限合伙）	北商资本管理（北京）有限公司	SNK402	股权投资基金	1.00	2.00	2020/11/30	5	1.90
北京二期中科创星硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	北京中科创星创业投资管理合伙企业（有限合伙）	SJZ710	创业投资基金	1.00	18.00	2020/4/14	4+4	17.03
北京荷塘生命科学原始创新基金（有限合伙）	荷塘创业投资管理（北京）有限公司	SJE378	创业投资基金	0.90	10.00	2019/9/27	4+4	8.38
中金启辰贰期（苏州）新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	中金私募股权投资管理有限公司	SSQ127	私募股权投资基金	0.35	24.78	2021/1/22	4+3	16.62
北京新龙理工创业投资基金（有限合伙）	北京新龙脉基金管理有限公司	SB4229	创业投资基金	0.10	3.35	2020/12/3	3+4	0.15

杭州初者之心股权投资合伙企业（有限合伙）	北京勿忘初心投资管理有限公司	SVA686	创业投资基金	0.25	4.24	2021/4/7	4+2	2.96
维梧（苏州）健康产业投资基金（有限合伙）	维梧股权投资管理（上海）有限公司	SVT244	股权投资基金	5.34	80.00	2021/11/26	4+4	24.45
北京金科汇钰创业投资合伙企业（有限合伙）	北京金科君创投资管理有限公司	SSF824	创业投资基金	0.90	4.26	2021/7/21	3+5	5.01
国风投（北京）智造转型升级基金（有限合伙）	国风投创新私募基金管理有限公司	SZA004	股权投资基金	3.00	100.00	2022/12/19	5+2	26.95
北京英诺鼎鑫创业投资中心（有限合伙）	北京英诺昌盛投资管理有限公司	SZJ286	创业投资基金	1.36	10.56	2022/2/25	3+5	6.48
北京达晨财智中小企业发展基金合伙企业（有限合伙）	深圳市达晨财智创业投资管理有限公司	SVX563	创业投资基金	2.00	21.50	2022/4/26	3+5	19.01
北京中科创星硬科技中小企业创业投资合伙企业（有限合伙）	北京中科创星创业投资管理合伙企业（有限合伙）	SAAM46	创业投资基金	0.50	33.20	2022/7/20	3+5	29.30
北京市元生天使二期创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州元生私募基金管理合伙企业（有限合伙）	SB1422	创业投资基金	0.21	3.00	2023/3/22	4+4	1.02
北京市大兴区产业发展基金（有限合伙）	北商资本管理（北京）有限公司	SAFM68	股权投资基金	9.60	20.00	2023/11/22	4+4	9.45

北京市大兴区人才 科创基金（有限合 伙）	北商资本管理（北 京）有限公司	SAFM81	股权投资 基金	1.53	5.00	2023/11/22	4+4	1.50
合计				40.48	430.77			242.96

3) 直接投资基金业务情况

截至 2025 年末，发行人对北京兴星股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“兴星基金”)认缴 6.00 亿元，截至 2025 年末实缴规模 6.00 亿元，资金主要来自于自有资金；发行人对北京兴投恒盛产业发展基金(有限合伙)(以下简称“兴投恒盛基金”)认缴规模 1.13 亿元，2025 年末公司已缴规模 1.01 亿元，主要投资天科合达项目。发行人从事的直投基金的具体投资标的情况如下表所示。

表：截至 2025 年末发行人直接投资基金业务投资标的情况

序号	投资标的	投资金额 (亿元)	所属行业	投资 轮次	投后估值 (亿元)	拟退出方式
1	本来生活网	0.30	电子商务	D 轮	66.67	IPO
2	小笨鸟	0.25	电子商务	-	-	已诉讼，根据法院强制执行情况退出
3	铸正机器人	0.20	医疗器械	A 轮	2.20	IPO
4	大有生物	0.50	生物医药	A 轮	20.50	已仲裁，根据法院强制执行情况退出
5	阿迈特	0.18	医疗器械	D 轮	10.83	回购
6	铭康华睿	0.15	医疗服务	Pre-A 轮	2.35	回购
7	味道云	0.60	电子商务	C 轮	5.70	股权回购或 IPO 退出
8	经纬恒润	0.10	汽车电子	PRE-IPO	95.00	减持退出
9	超材信息	0.50	滤波器	A1 轮	7.14	股权回购或 IPO 退出
10	西普阳光	0.20	IT 教育平台	C+轮	4.52	股权回购退出
11	德祥生物	0.30	医疗器械	C 轮	5.90	股权回购退出
12	恩力动力（股权投资部分正常存续）	0.10	新能源	PRE-A 轮	-	股权回购或 IPO 退出
13	东方氢能	0.50	氢燃料电池	A 轮	19.85	IPO 退出/股权回购/股权转让
14	百奥赛图	0.34	医疗医药	PRE-IPO	92.30	港股上市
15	爱其科技	0.20	智能制造	A+轮	6.93	2027 年 12 月 31 日之前合格 IPO 退出/股权回购
16	天科合达	2.00	半导体	PRE-IPO	185.00	IPO 退出/股权回购/股权转让
17	贝尔生物	0.82	医疗器械	老股转让	20.00	IPO 退出/股权回购/股权转让

18	霍里思特	0.20	先进制造	C 轮	15.87	IPO 退出/股权回购/股权转让
合计		7.44	-	-	-	-

4) 战略投资业务情况

战略投资方面，发行人利用自有资金进行股权或债权投资。截至 2025 年末，发行人已成功退出的项目主要为上市公司的股权投资和辰光融信项目债权投资。截至 2025 年末，主要为公司主要在投项目 4 个，投资规模 11.15 亿元。

表：截至 2025 年末发行人战略投资业务情况

单位：亿元

序号	投资标的	投资方式	投资期限	已投资规模	退出方式
1	云南沃森生物技术股份有限公司产业链上下游项目	股权投资	4+3 年	6.05	项目 IPO 上市，云南沃森生物技术股份有限公司回购标的公司股权等
2	东方时尚投资有限公司	债权投资	4 年	4.20	实控人优先购买、上市公司股份减持等
3	北京大兴京国瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金投资	6+4 年	0.45	基金清算
4	北京大兴顺禧光耀股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金投资	6+4 年	0.45	基金清算
合计		-	-	11.15	-

（4）项目拟投资情况

截至 2025 年末，发行人产业投资业务无拟投资项目。

（5）行业地位及竞争情况

近年来，政府对企业的扶持方式从直接资金支持逐渐向采用引导基金等形式转变。随着多项利好政策的出台，2014-2016 年，我国政府引导基金快速发展，政府引导基金进入平稳发展阶段，2017 年以来，新增基金数量有所下降，新增基金规模逐渐放缓。随着多项监管政策法规的落地，政府引导基金逐渐步入规范运营。

近年来，我国逐步进入依靠创新驱动发展的新阶段，创业投资作为推动产业结构调整 and 升级的助力作用日渐增强。从政府职能角度出发，对创新型企业

的扶持从直接资助，到采用以市场化机制运行的政府引导基金形式，对发挥财政资金杠杆放大效应、实现财政资金的有效回收和滚动使用、促进创新型经济加快成长具有重要意义。

2014 年 5 月，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，提出大幅增加国家创投引导资金促进新兴产业发展，相关措施包括成倍扩大中央财政新兴产业创投引导资金规模，加快设立国家新兴产业创业投资引导基金等。2014 年 8 月，中国证监会发布《私募投资基金监督管理暂行办法》，为促进各类私募基金尤其是创业投资基金发展的政策体系建立奠定了法律基础。2014 年 12 月，中国保监会印发《关于保险资金投资创业投资基金有关事项的通知》，以规范保险资金投资创业投资基金行为，支持创业企业和小微企业健康发展，防范投资风险。同时，国务院于 2014 年 12 月 9 日正式公布国发[2014]62 号文件《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》，提出全面清理各地方针对企业的税收、财政补贴等相关优惠政策，体现出政府对企业的支持由补贴、税收优惠等直接扶持方式，向间接投资引导社会资本的转变。2015 年 1 月，国务院常务会议决定设立 400 亿元国家新兴产业创业投资引导基金，助力创业创新和产业升级。2015 年 9 月，国务院常务会议进一步决定建立总规模 600 亿元的国家中小企业发展基金，其中，中央财政通过整合资金出资 150 亿元，创新机制发挥杠杆作用和乘数效应，吸引民营和国有企业、金融机构、地方政府等共同参与，撬动更大规模的社会资本投入。

在多项利好政策出台的背景下，近年来，包括杭州、重庆、深圳、厦门、河北等在内的各地方政府陆续启动创业投资专项基金设立工作，2012-2018 年期间，政府引导基金数量增加 1,092 支，复合年均增长率为 39.09%；设立引导基金自身总规模增加 17,971 亿元，复合年均增长率为 68.74%。与 2015 和 2016 年的高速增长相比，2018 年政府引导基金的数量和自身规模增速在 2017 年相对放缓趋势的基础上进一步下降，数量和自身总规模同比分别增长 11.34% 和 19.76%。截至 2019 年末，政府引导基金数量较 2018 年增长了 5.88%，规模较 2018 年末增长 10%。截至 2020 年 6 月底，我国国内共成立 1,349 只政府引导基金，政府引导基金的总规模达到 21,452 亿元，政府引导基金母基金群（含引导基金规模和子基金规模）总规模约为 93,958 亿元。

从一级行业上来看，2017-2019 年政府引导基金直接或间接参与投资的企业主要分布在 IT、生物技术/医疗健康、互联网、机械制造和电子及光电设备等行业。其中，IT 行业投资企业最多，共投资了 222 家企业；电子及光电设备行业的企业所获投资金额最高，2017-2019 年总投资额超过 155 亿元。

2021 年，我国政府引导基金持续深化“精耕细作”与“存量优化”的发展模式。清科研究中心数据显示，全年新设立引导基金 115 支，同比微增 2.7%，目标规模约 6613.62 亿元人民币；然而已认缴规模同比下降 11.0%，为 3831.95 亿元，反映出设立节奏更趋审慎与平稳。该年度，省级引导基金迎来设立小高峰，新设基金 20 支，同比增长 66.7%，认缴规模大幅上升 344.9%，达到 1356.86 亿元，主要目标包括整合现有基金资源、填补市场空白与接续省内引导基金，以进一步聚焦战略新兴产业。从地域来看，江苏、安徽和山东成为最活跃地区，新设基金数量分别为 17 支、13 支和 12 支。其中，安徽在“双招双引”政策及“合肥模式”带动下，新设基金数量同比显著增长 160%。在投资方向上，高端制造、生物医药、新能源等战略新兴产业以及绿色产业（如宁夏黄河流域生态保护基金和山东绿色发展基金）成为重点布局领域。创投类引导基金认缴规模也实现大幅提升，非国家级部分同比增长 72.4%，达到 214.02 亿元，主要得益于苏州、溧阳等地大额基金的设立。

2023 年，政府引导基金已发展成为中国股权投资市场的核心支柱。清科研究中心统计显示，截至 2023 年，累计设立基金数量达 2086 只，目标规模约 12.19 万亿元，已认缴规模约 7.13 万亿元。其中国有控股及参股 LP 的出资金额占整个市场 LP 认缴总规模的 81.2%，主导地位显著。与此同时，基金退出难题日益突出。因 GP 退出路径不畅，大量到期基金面临审计压力，导致普遍延期，行业关注点开始转向退出机制创新与容错体系建设。2024 年，政府引导基金设立热度明显回落，执中 Zerone 数据显示，全年新成立引导基金 4741 只，同比大幅下降 48.87%。在监管趋严和存量整合的背景下，盲目新设基金的态势得到有效遏制，市场重心进一步转向存量优化与绩效提升。中央和省级政府加强统筹，避免重复投资与无序竞争，推动同类基金整合重组以增强规模效应，更好服务国家战略，同时对缺乏产业基础的项目优化投资方向。

2025 年，政府引导基金行业迎来关键转型。1 月 7 日，国务院办公厅印发首个国家级指导文件《关于促进政府投资基金高质量发展的指导意见》（国办发〔2025〕1 号），作为今年国办 1 号文，为核心问题提供了系统性的顶层设计方案。该意见覆盖基金设立、募资、运行与退出全流程，提出 25 条具体措施，包括实行分级管理（县级政府原则上不得新设基金，确需设立须提级审批）和分类差异化管理（如提高创业投资类基金的政府出资比例、放宽存续期与评价要求）。文件明确鼓励取消基金及管理人注册地限制，降低或取消返投比例，且不以招商引资为唯一目的，真正落实市场化运作。容错机制建设取得实质性突破，例如陕西省科技创新母基金（首期规模 100 亿元）在管理办法中明确设置差异化容亏率：种子天使类子基金最高 70%、创投类 50%、产业类 30%，种子天使类单个直投项目最高容亏 100%，为全国提供了量化范例。同时，广西设立人工智能专项基金，认缴规模不低于 100 亿元，并将自治区本级财政出资上限提高至 50%，多级财政合并最高出资 70%，配套提供最高 100% 的让利支持，显示出地方对前沿领域的高度重视与强力扶持。这些举措共同标志着政府引导基金正式从规模扩张迈入高质量发展新阶段，更加注重政策实效、管理效能与投资效益的有机统一。

尽管近年来我国政府引导基金发展较为迅速，但还存在市场化运行机制不完善的问题，基金在项目筛选能力、投资策略限制、激励机制等方面仍有待改善。2016 年 12 月 31 日和 2017 年 4 月 10 日，发改委分别印发《政府出资产业投资基金管理暂行办法》（发改财金规〔2016〕2800 号）和《政府出资产业投资基金信用信息登记指引（试行）》（发改办财金规〔2017〕571 号）的通知，对政府引导基金的登记主体、信息及流程等内容作出规定；明确市场化运作、专业化管理及政府出资人不得参与管理的原则；提出由发改委主动评价政府引导基金是否符合国家产业政策，保证基金在世纪允许中按照国家产业政策进行战略投资；确定政府引导基金的信用体系建设，针对政府引导基金的信用进行监督管理。上述政策健全和完善了政府出资产业投资基金的行业监管体系，在国家层面对政府产业基金进行规范和引导，有利于政府引导基金的健康发展。随着配套政策的逐步落实和更多财政资金的进入，未来我国政府引导基金将进一步规范发展。

2、智慧城市板块

(1) 业务概括

发行人智慧城市板块包括智慧城市建设业务和智慧城市运维业务，业务运营主体分别为下属子公司兴智科技和易迅博慧。发行人统筹大兴区新型智慧城市建设运营的顶层设计和总体规划，通过“互联网+政务服务”打造智慧产业、智慧交通、智慧医疗、智慧政府、城市综治等智慧城市业务主干线，构建大兴区城市大脑和神经网络，打造城市发展新模式。

(2) 业务模式

1) 智慧城市建设业务

作为大兴区新型智慧城市建设主体单位和运营单位，发行人通过承建、建设主体等形式承接区级、镇街级项目。持续深化大兴区“区、镇、村”的三级项目和应用部署，实施项目的“建、联、运、维”，定制专业的政务服务及社会服务项目。

智慧城市建设业务主要由发行人子公司兴智科技负责，兴智科技系高新技术企业，被北京市经济和信息化局认定为创新型中小企业。兴智科技主要通过投标的方式，承接平安小区建设、城市大脑等硬件设施项目，以及政府内审平台、政府服务提升等软件设施项目，并依据项目建设进度分批确认收入，后期项目建设完毕后，如需要由发行人负责运营，则发行人派专门团队长期驻场坐班，客户每年支付运营费；如不需要发行人运营，则后续每年只收取维护费用。

2) 智慧城市运维业务

智慧城市运维业务主要由发行人子公司易迅博慧负责，易迅博慧系高新技术企业，被北京市科学技术委员会认定为科技型中小企业，被北京市经济和信息化局认定为创新型中小企业。发行人智慧城市运维业务主要包括两部分，第一部分为大兴区电子政务网络运维，具体包括大兴区级，下属街镇、属地党政机关、事业单位、国有企业机房、硬件设备、应用系统、网站、终端计算机、网络和安全、视频通讯保障、视频会议运营服务，政务办事大厅技术支撑服务等。第二部分是大兴区其他各类智慧城市系统平台的运维服务，包括区级的城

市管理中心、各街镇和属地的综治管理中心、政法系统的雪亮工程、党政机关和社会智慧门禁系统等维护工作。

发行人通过参与主管部门公开招标或者单一采购来源，中标后与主管部门签订运维合同，派驻相关人员通过驻场或非驻场的方式对相关设施进行维护，收取运维费用。

3) 主要业务资质

截至 2025 年末，发行人及子公司持有的从事智慧城市业务经营所需的主要业务资质情况列示如下：

序号	资质及体系认证
1	高新技术企业认证
2	电子与智能化工程专业承包（贰级）
3	安全生产许可证（叁级）
4	安防工程企业设计施工维护能力认证
5	信息技术服务管理体系认证 ISO/IEC20000-1:2011
6	信息安全管理体系统认证 GB/T220802016/ISO/IEC27001:2013
7	环境管理体系认证 GB/T24001-2016/ISO14001:2015
8	职业健康与安全管理体系认证 GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007
9	质量管理体系认证 GB/T19001-2016/ISO9001:2015
10	信息安全服务资质认证 CCRC-ISV-C01:2018
11	质量管理体系认证证书
12	信息安全管理体系统认证证书
13	信息技术服务管理体系认证证书
14	知识产权管理体系认证证书
15	安防工程企业设计施工维护能力证书（一级）
16	信息系统建设和服务能力等级证书
17	隐私信息安全管理体系统认证证书

(3) 业务经营情况

随着智慧城市业务稳步开展并逐步向街镇拓展，该板块业务收入稳步发展。2024-2025 年度，发行人智慧城市业务实现收入分别为 22,606.15 万元和 19,404.02 万元，保持稳定。

此外，作为大兴区内重要的智慧城市建设和运维主体，发行人在资金注入、项目获取等方面持续获得来自股东以及大兴区政府的支持，业务发展质量良好。

报告期内，发行人服务的客户主要包括北京市大兴区政务服务和数据管理局、中国共产党北京市大兴区委员会政法委员会、北京市公安局大兴分局、北京天云动力科技有限公司、北京市大兴区瀛海镇人民政府、北京市大兴区机关事务服务管理中心等，主要为上述客户提供系统智慧改造、新风系统机电安装、网络运维等服务。

截至 2025 年末，发行人执行中的主要智慧城市建设和运营项目情况如下：

表：截至 2025 年末发行人智慧城市业务主要项目情况

单位：万元

序号	项目	项目内容	服务对象	项目进度	合同总金额	已实现收入金额	已回款金额
1	大兴区智慧平安小区建设二期项目	社区车辆卡口、人员门禁智能化改造	中共北京市大兴区委政法委	前端设备基础建设完成 95%	3,263.70	2,756.55	3,114.90
2	大兴区外围防线智能化建设一期项目	道路检查信息化建设	中共北京市大兴区委政法委	设备到货完成	3,078.20	2,708.23	3,060.30
3	智慧平安小区建设项目二期	街道智能化改造	北京市大兴区清源街道	已完工	1,199.10	892.57	1,008.60
4	新疆电信延安路机房 3#楼机电工程暖通专业施工工程	空调水系统、新风系统机电安装	北京天云动力科技有限公司	已完工	4,007.60	2,206.06	1,824.30
5	上海光环嘉定数据中心 2 期 1#楼机电总承包工程暖通专业施工工程	新风多联机风系统、大环路系统等机电安装	北京天云动力科技有限公司	已完工	2,024.70	780.18	200.00
6	中海京叁号院 VRV 空调施工工程	新风多联机风系统、大环路系统等机电安装	北京天云动力科技有限公司	已完工	1,150.00	1,055.05	500.40
7	大兴区视频监控资源管理平台建设运营项目	视频监控资源管理平台建设运营	大兴区政法委	已终验	3,108.80	2,929.25	3,105.00
8	京雄检查站智慧管控设备购置	入京检查信息化建设	大兴分局	已完工	1,455.90	1,288.41	1,455.90
合计					19,288.00	14,616.30	14,269.40

截至 2025 年末，发行人执行中的主要智慧城市运维项目情况如下：

表：截至 2025 年末发行人智慧城市运维业务主要项目情况

单位：万元

序号	项目	服务内容	服务对象	累计合同总金额	截至 2025 年末累计收入	截至 2025 年末累计回款
1	2022 年大兴区电子政务网络维护项目	大兴区政务网络运维	北京市大兴区经济和信息化局	3,010.00	2,840.00	3,010.00
2	大兴区部分集中办公 2022-2025 信息化及弱电运维项目	大兴区集中办公区信息化运维	北京市大兴区机关事务服务中心	1,470.00	1,154.00	1,470.00
3	2023 年大兴区电子政务网络维护项目	大兴区政务网络运维	北京市大兴区经济和信息化局	2,520.00	2,377.00	2,520.00
4	信息化运行维护费-1 基础环境运维服务采购项目	基础环境运维	北京市大兴区政务服务管理局	949.00	895.00	949.00
5	2024 年大兴区电子政务网络维护项目	大兴区政务网络运维	北京市大兴区经济和信息化局	2,971.00	1,401.00	2,971.00
6	大兴区人民政府网站信息化运行维护项目	信息化运行维护	北京市大兴区政务服务管理局	963.00	908.00	963.00
7	信息化运行维护费-1	对清城政务服务中心软硬件、商事税务分中心系统和机房及不动产分中心硬件部分提供运维服务，保障政务服务有关软硬件及系统的安全、稳定、高效运行。	北京市大兴区政务服务和数据管理局	266.00	251.00	266.00
8	大兴区人民政府网站信息化运行维护	对北京市大兴区人民政府维护网站提供运维服务。	北京市大兴区政务服务和数据管理局	963.00	908.00	963.00

序号	项目	服务内容	服务对象	累计合同总金额	截至 2025 年末累计收入	截至 2025 年末累计回款
9	2025 年大兴区电子政务运行维护项目（政务外网网络运维）（第 1 包）	大兴区电子政务运行维护（政务外网网络运维）	北京市大兴区政务服务和数据管理局	2,208.00	2,670.00	2,830.00
10	2025 年大兴区电子政务运行维护项目（政务外网网络运维）（第 2 包）	大兴区电子政务运行维护（政务外网网络运维）	北京市大兴区政务服务和数据管理局	622.20		
11	2025 年-2027 年大兴区机关事务中心集中办公区信息化及弱电系统运维	大兴区机关事务中心集中办公区信息化及弱电系统运维	北京市大兴区机关事务管理服务中心	1,997.68	1,256.00	1,331.00
12	2025 年大兴区视频监控资源集中统一运营运维	2025 年大兴区视频监控资源集中统一运营运维服务	中国共产党北京市大兴区委员会政法委员会	5,677.62	4,821.00	5,109.00
合计				23,617.50	19,481.00	22,382.00

（4）行业地位及竞争情况

1) 智慧城市发展历程

智慧城市是一个在不断发展中的概念，是城市信息化发展到一定阶段的产物，随着信息技术、经济和社会的发展不断持续完善。我国智慧城市的发展经历了三个阶段：第一阶段主要是基础设施建设阶段，主要是通过建设信息化基础支撑环境，推进政务数字化，实现政府办公自动化、政府信息实时发布、财政税收金融监管信息化、政府实时信息发布、各级政府间的远程视频会议、公民网上查询政府信息、电子化民意调查和社会经济统计等。该阶段主要以单部门、单功能信息化建设为主要模式；第二阶段主要是促进信息化技术的应用，提升政府政务服务能力和公共服务能力，以某些特定应用场景实现局部数据共享融合；随着我国社会、经济的不断发展，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，我国亟需新的城市管理工具来提供城市的社会治理能力，第三阶段智慧城市通过大数据、云计算、人工智能、区块链、边缘计算等为代表的新一代信息技术，建设以人为本、统筹集约的新型智慧城市管理平台，增强政府决策部署的科学性、风险防控的精准性和公共服务的便捷性，推动城市管理手段、管理模式、管理理念创新，从数字化到智能化再到智慧化，是推动城市治理体系和治理能力现代化的必由之路。

2) 行业市场规模及增长情况

从 2012 年我国首次提出开展国家智慧城市试点工作至今，我国智慧城市建设的城市数量快速增加，市场规模也在迅速扩大。根据前瞻产业研究院发布的《2020 年中国智慧城市发展研究报告》，截至 2020 年 4 月初，住建部公布的智慧城市试点数量已达到 290 个；如果计算科技部、工信部、国家测绘地理信息局、发改委所确定的智慧城市相关试点数量，目前国内智慧城市试点数量累计已达 749 个。同时，根据 2021 年 8 月 20 日中央政法委召开的第二次市域社会治理现代化试点工作交流会，全国已有 416 个地区参加第一期及第二期市域社会治理现代化试点。截至 2022 年，由住房和城乡建设部与工业和信息化部共同推动的“智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展”（即“双智”协同发展）试点已分两批遴选出 16 个城市。首批包括北京、上海、广州、武汉、长沙和无

锡（2021 年 5 月确定），第二批包括重庆、深圳、厦门、南京、济南、成都、合肥、沧州、芜湖和淄博（2021 年 12 月确定）。这些试点城市在“双智”建设中的投入均超过亿元，已在 2000 多个重点路口完成智能感知设施部署，并投放 1700 辆 L4 级自动驾驶车辆，累计测试里程达 2730 万公里，服务超过 380 万人次。成都也首次发布了《智慧蓉城建设 2022 年城市机会清单》，梳理了 186 条场景需求，释放了超过 163 亿元的项目机遇。截至 2023 年，北京在建设全球数字经济标杆城市过程中，展示了多项成果，包括在海淀区、朝阳区布局了 2 个市级算力中心，以及在石景山区、丰台区等布局了 4 个商业化算力中心，登记在册的数据中心达 80 余个，总机架规模超过 30 万架，为人工智能产业生态提供了支撑；同时，高级别自动驾驶示范区实现了 60 平方公里、329 个路口、双向 750 公里城市道路的车路云一体化功能全覆盖。

智慧城市建设规模方面，根据 IDC 发布的《2019H1 全球半年度智慧城市支出指南》，2019 年中国智慧城市技术相关投资约 228.79 亿美元，到 2023 年将达到 389.2 亿美元，年复合增长率约 14.21%。根据中国信息通信研究院于 2021 年 12 月发布的《新型智慧城市产业图谱研究报告（2021）》，2020 年我国智慧城市相关项目总投资约 2.4 万亿元。具体来看，例如根据山东省政府 2020 年 11 月 27 日举办的新闻发布会，临沂市已累计投入 16.5 亿元推进市域社会治理现代化；根据央广网 2021 年 8 月 8 日的报道，新疆阿勒泰地区已实施市域社会治理项目 110 项，完成投资 76.81 亿元。中商产业研究院发布的《2023-2028 年中国智慧城市行业市场前景预测与发展趋势研究报告》显示，2022 年中国智慧城市市场规模约为 24.3 万亿元。其中，智慧城市人工智能平台领域 2022 年的市场规模为 53.2 亿元，同比下降 4.2%。2022 年 11 月，住房和城乡建设部确定了 24 个智能建造试点城市，包括北京、天津、重庆、南京、苏州等，试点实施周期为三年。根据 IT 桔子与中商产业研究院的数据，2023 年中国智慧城市领域共发生投资事件 5044 起，已披露融资金额达 7381.13 亿元。另据《2025-2030 年中国智慧城市行业市场调研及投资前景预测报告》，以投资价值计算，中国智慧城市市场规模从 2020 年的 15 万亿元增长至 2024 年的 36.8 万亿元，复合年增长率为 25.2%。中商产业研究院分析师预测，2025 年中国智慧城市市场规模有望达到 45.3 万亿元。

3、产业园区运营板块

发行人产业园区运营板块主要由其本部和下属公司北京大兴高精尖服务有限公司运营。产业园区运营板块包括园区租赁、招商服务、企业服务、产业研究和对外合作等，其中以园区租赁为主。

截至 2025 年末，发行人主要在运营的产业园区物业资产有京威北厂区东院和大兴投资大厦，报告期内，实现产业园区租金收入分别为 9,258.90 万元和 4,797.90 万元。

京威北厂区东院由北商科技负责运营，公司将其整体出租给北京京东东鸿管理咨询有限公司。2025 年 6 月，发行人与北京京东东鸿管理咨询有限公司的整租协议到期，尚未签署新的续租协议。京威北厂区东院正在逐步对外租赁，截至 2025 年末，京威北厂区东院已签署租赁协议的面积为 5,700 m²。结合发行人后续发展规划，后续拟进行对上述厂房逐步开展升级改造，提升园区品质，未来将逐步打造成为高端制造产业园区，吸引更多优质客户租赁。

大兴投资大厦由海特智谷负责运营，公司于 2021 年末购置该项目。最近两年该项目实现租金收入分别为 2,630.55 万元和 2,618.85 万元。

表：截至 2025 年末公司在运营物业资产情况

单位：平方米、万元

物业	出租对象	2024 年 租金收入	2025 年 租金收入	建筑面积
京威北厂区东区	北京海德利森中科科技有限公司、中铁二十二局集团房地产开发有限公司等承租企业	6,628.35	2,179.05	77,134.13
大兴投资大厦	中化工程财务公司、农垦集团等承租企业	2,630.55	2,618.85	39,973.84
合计	-	9,258.90	4,797.90	117,107.97

发行人产业园区服务其他板块主要业务情况如下：

招商服务以“产业招商、科技招商、资本招商、金融招商”为着力点，围绕中央企业、外资企业、上市公司实施精准招商策略，根据落地企业税收、营收、土地面积等收取想要招商服务费用，获取政府的招商奖励。同时发行人基

金配合大兴区政府及下属乡镇设计和运营招商服务中心，配套宣传大兴区招商政策，促进产业引进和项目落地。

企业服务旨在为入驻企业提供全生命周期的、具有标准流程的“管家式”企业服务的平台，包括但不限于政策对接、工商税务、人才服务、专利申报、金融服务、会议服务、办公场地租赁、流动性支持等。

产业研究主要通过开展产业咨询和战略合作等多种模式，为客户发展作出智力贡献，为客户提供区域、企业、产业及战略研究报告，从而收取研究咨询费用。

4、保障性住房出租业务

(1) 业务开展情况

2022 年 1 月 21 日，大兴区国资委发布《大兴区国资委关于大型投资和区保障房公司整合重组的决定》（京兴国发[2022]10 号），决定将大兴保障房公司 100% 股权由大兴发展无偿划转至发行人，大兴保障房公司业务专营性较高，市场竞争力较强。大兴保障房公司主要从事大兴区保障房出租管理和出租相关工作。

2023 年 7 月，北京市大兴区人民政府（以下简称“大兴区政府”）与北京保障房中心有限公司签署《保障性住房建设战略合作协议》，由大兴区政府指定机构出资 49%、北京保障房出资 51%，共同设立大兴区保障性住房平台公司——北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司（以下简称“燕兴投资公司”）。燕兴投资公司定位为保障性住房特殊功能类企业，是大兴区保障性住房的投融资平台、建设收购平台和运营管理平台，是住房保障工作的实施主体。

最近两年，公司分别实现保障房租金收入 5,978.59 万元和 1,466.03 万元。报告期内，发行人向燕兴投资公司逐步出售了所持有的保障房项目，后续发行人保障房出租业务改为通过持有燕兴投资公司股权方式实现收益。发行人目前仍存在保障房相关收入，主要基于以下两个情况：一是部分保障房资产移交时间较晚，导致在报告期内及移交后短期内仍持续产生相关收入；二是育新花园项目因未取得产权证，未划转至燕兴投资公司，目前发行人在进行实际管理并收取租金。预计后续，发行人保障房出租业务不具有可持续性。

(2) 行业地位及竞争情况

1) 我国保障性住房建设行业现状及前景

保障性住房建设是一项重大的民生工程，是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。早在 2007 年，国务院就发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》等一系列文件，明确应有保障房和商品房两个体系，但保障房的建设却一度滞后于城市化进程和经济的发展。

为让全体人民尤其是中低收入人群实现“住有所居”的愿望，2010 年的中央经济工作会议明确提出：要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。2012 年 12 月 12 日，住房和城乡建设部发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号），通知指出，为深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把危旧房改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片危旧房改造，积极推进非成片危旧房改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治。到“十二五”期末，全国成片危旧房力争基本完成改造，住房使用功能得到改善，基础设施得到完善，居住质量得到提高。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），通知指出，为有效解决棚户区改造中的困难和问题，进一步加强棚户区改造工作，要进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策以及加强组织领导。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），意见指出，为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长，在坚定当前的指导思想和工作目标前提下，加大改造建设力度，创新融资体制机制，加强组织领导。国家对此的重视以及不断完善的法规，说明在今后较长时期内，保障房在我国住房体系中都将占有重要地位，其建设及管理水平也将不断提高。根据《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》

（建房[2017]80 号），通知明确增加“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”，根据《住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（[2019]55 号），规定，“优先安排保障性住房建设”。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

2022 年，我国保障性住房建设持续推进，中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元，支持各地筹建保障性租赁住房 83.9 万套，其中浙江省和广东省筹建规模较大，分别达到 30 万套（间）和不少于 25 万套（间）。截至 2023 年底，全国累计建设各类保障性住房和棚改安置住房已超过 6400 万套；据天风证券报告显示，2023 年全国实际筹建保障性租赁住房约 204 万套，反映出保障房建设仍在稳步推进。

2023 年 8 月，国务院印发《关于规划建设保障性住房的指导意见》，提出构建“市场化商品住房+保障性住房”双轨并行体系，重点解决工薪收入群体住房困难，明确到 2025 年全国需新增保租房供应量不低于 800 万套。党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》也强调，要加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。

根据住房和城乡建设部信息显示，2024 年，全国计划建设筹集保障性住房 170.4 万套（间），截至 6 月底，已建设筹集 112.8 万套（间），占年度计划的 66.2%，完成投资 1183 亿元。2022 至 2025 年间，中央、省、市、县四级财政共投入城镇保障性安居工程补助资金 13 亿元，支持建成保障性租赁住房 11603 套、城市棚户区改造 7382 套、城市危旧房改造 1816 套，发放租赁补贴 6151 户，建设城中村改造安置房 863 套，安置居民 286 户，完成 234 个城镇老旧小区改造任务，受益群众达 22347 户，有效提升了居民的幸福感和获得感。

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，“十八大”以来，累计建设筹集各类保障性住房约 85 万套（间），发放公租房租金补贴 46.47 亿元，许多住房困难群众圆了安居梦。北京市住房和城乡建设委员会发布《2025 年北京市住房发展年度计划》，明确要求 2025 年供应商品住房用地 240 至 300 公顷，建设筹集保障性租赁住房 5 万套、竣工各类保障房 8 万套，加快“好房子”建设步伐，逐步提高刚性住房需求保障水平，持续满足改善性住房需求，有效防控风险隐患，推动房地产市场回稳向好。同时，北京市将深入推进城市更新行动，实施 500 个老旧小区综合整治，老楼加装电梯完工 600 部，持续提升物业管理服务水平，让居民有更多获得感、幸福感、安全感。

2) 北京市大兴区保障性住房建设行业现状和前景

根据北京市大兴区人民政府公布的《2022 年第四季度棚户区改造任务完成情况》，2022 年大兴区列入市棚改实施计划项目有 11 个，分别为南郊农场棚户区改造项目、西红门镇新建地区棚户区改造土地开发 B 片区项目、旧宫镇南街地区棚户区改造 2 片区项目、青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 A-E 片区项目，海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A、B、C 片区项目，全年共需完成 75 户签约任务。截至 12 月底，已完成 225 户，完成率 300%，其中西红门镇新建地区棚户区改造土地开发 B 片区项目 39 户、青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 A-E 片区项目 36 户、海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A、B、C 片区项目 150 户。根据大兴区政府的统一规划和要求，棚户区改造的下一步工作的目标是按照人口规模、建设规模双控要求，控制好项目拆占比、拆建比，通过棚户区改造和环境整治推进建设用地减量。将棚户区改造和环境整治与“疏解整治促提升”专项行动其他任务结合起来，统筹规划，补齐短板，进一步完善公共服务设施，改善人居环境，提升生活品质。

同时，根据北京市住建委的统筹规划，截至 2023 年 12 月 31 日，大兴区已超额完成 6000 套保障房筹集任务，公租房重点人群保障率全市第二，高质量完工礼贤、安定、西红门等 4 个安置房项目。从区域发展环境来看，大兴区具备充足的安置房建设需求和广阔的销售市场前景。

为进一步加强住房保障工作，更好满足群众住房需求，2025 年大兴区计划建设筹集保障性住房 4000 套，已建设筹集保障性住房项目 2 个，房源 2,809 套，

任务完成率 70%，分别为大兴区黄村镇海子角辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目、北京大兴国际机场临空经济区 0103 街区 DX12-0002-0102 地块保障性租赁住房项目。大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目位于天宫院街道，建设单位为北京城建兴悦置地有限公司。该项目已于 2024 至 2025 年分批次取得所有地块（6 个地块）施工许可证，共计建设安置房房源 3696 套（其中 2025 年开工 1371 套）。

5、公租房销售业务

2023 年 7 月，北京市大兴区人民政府（以下简称“大兴区政府”）与北京保障房中心有限公司签署《保障性住房建设战略合作协议》，由大兴区政府指定机构出资 49%、北京保障房中心有限公司出资 51%，共同设立大兴区保障性住房平台公司——北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司（以下简称“燕兴投资公司”）。2023 年 7 月 20 日，燕兴投资公司成立，北京保障房中心有限公司持股 51%，发行人子公司北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司持股 49%，燕兴投资公司定位为保障性住房特殊功能类企业，是大兴区保障性住房的投融资平台、建设收购平台和运营管理平台，是住房保障工作的实施主体。

按照大兴区政府与北京保障房中心有限公司签署的《保障性住房建设战略合作协议》，以及燕兴投资公司定位，2023 年和 2024 年，发行人下属子公司大兴保障房公司持续向燕兴投资公司出售其持有的大兴区公租房项目。

2023 年 10 月，发行人向燕兴投资公司出售理想家园等 8 个公共租赁住房项目，出售价款为 146,580.04 万元，出售所得全部价款用于对燕兴投资公司进行股权投资。上述公租房项目是经北京市大兴区人民政府批复陆续划转到大兴保障房公司的，2023 年经北京市大兴区国资委批复出售给燕兴投资公司，上述公租房项目系大兴保障房公司通过划拨取得，出售给燕兴投资公司具有划拨性质，因此对于上述交易的差额未计入资产处置损益，相应调整资本公积和其他综合收益。

2024 年 12 月，大兴保障房公司继续向燕兴投资公司出售剩余 7 个公租房项目，出售价款为 41,556.88 万元，出售所得全部价款用于对燕兴投资公司进行股权投资。2024 年出售的公租房项目部分来源于政府划拨，政府划拨部分采用同 2023 年相同的会计处理模式，交易的差额未计入资产处置损益，相应调整资本

公积和其他综合收益。对于剩余部分公租房项目系大兴保障房公司前期通过收购等方式取得，可精确计量相关业务成本，故该部分实现公租房销售收入 27,647.80 万元，占营业收入的比重为 39.95%，确认相关公租房销售业务成本 24,643.88 万元。由于发行人销售公租房项目具有偶发性，且截至 2025 年末发行人不再持有公租房项目，发行人公租房销售业务不具有持续性。

2025 年，公司通过向政府部门及其他机构转让公租房项目的装修工程，共实现收入约 11,762.69 万元人民币。具体包括：向北京兴创房地产开发有限公司转让天宫院项目 310 套房屋的装修，实现营业收入 1,972.08 万元；向北京市大兴区住房和城乡建设委员会及北京市大兴区住房保障事务中心转让隆兴园项目 1,854 套房屋的装修，分别获得收入 1,370.95 万元和 8,419.66 万元。

（四）发行人的竞争优势

1、稳定的收入来源

发行人主营业务收入主要来自于保障房出租收入、产业园区运营收入、产业投资收益和智慧城市建设及运维收入。近年来，发行人收入来源日趋稳定和多样化。第一，发行人作为大兴区重要的高端产业投资平台之一，围绕大兴区产业定位开展投资，使得发行人具有重要的战略地位及业务重要性。第二，发行人为大兴区内重要的保障性住房运营主体，大兴区目前为北京市各区县保障房建设筹集数量最多的区，具备充足的保障房出租资源。最后，凭借资源优势，发行人的产业园区运营业务也为公司的盈利水平起到了重要的补充作用。

2、明显的区位优势

大兴区素有“京南门户”之称，经过多年发展，逐步建起了现代化的立体交通体系。北京四环路、五环路、六环路和北京南中轴路延长线、京开高速公路、京津塘高速公路、104 国道组成了“三横四纵”的公路交通网络。京沪、京九铁路在大兴交汇，并建有年吞吐量 1,400 万吨的铁路货场。大兴区紧邻南苑机场，从大兴新城驱车到首都国际机场仅需 40 分钟。同时，大兴区处于环渤海经济圈的中心，到天津新港只需 90 分钟车程，是离海洋最近的北京郊区。北京大兴国际机场现在定位为国际性交通航空枢纽，与其连接的机场高速公路同时也是进京的重要通道，大兴区与北京中心城区的交通更加便利和紧密。

3、股东背景优势

发行人是由北京市大兴区国资委实际控制的国有独资公司，建立了较为完善的法人治理机制，独立核算，自主经营，自负盈亏。北京市大兴区国有资产管理委员会履行出资人职责，依法对发行人进行监督管理。发行人借助股东背景优势，将银行的资金优势和市场的力量有机结合起来，在扩大内需、突破资金瓶颈、提高资金使用效率、加快大兴区产业结构调整、推动产业集群的延伸与规模扩展方面，都架起了合作的桥梁，对整合各类资源、促进地方经济的集约化发展起到了不可或缺的纽带作用，与此同时，依靠股东单位的大力支持，发行人的自身综合实力也得到大幅提升。

4、先进的管理经验优势

发行人自成立以来，逐步采取市场化和专业化的模式进行管理和运营，实现国有资产的保值和增值。通过对一系列重点项目的运作，发行人充分积累了大型项目的运作经验，大型项目市场化运作的能力显著提高。在项目管理运作方面，累积了丰富的实践经验，培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力奠定了坚实的基础。

（五）发行人的发展战略

发行人坚持以服务区域发展和追求资本增值为目标，坚持人才专业化、运作市场化、对标国际化，聚焦投融资基金、智慧城市建设和运营和高端产业引入服务，在以下几个方面着重努力，力争成长为全面推动大兴区传统产业升级、高精尖产业落地和科技成果转化的市场化平台。

1、做强做大产业基金，助力经济蓬勃发展

一是加强基金多级联动和海外资源合作，做大基金管理规模。通过加强与国家级、市级政府引导基金的合作，形成国家级、市级、区级引导基金联动；逐步探索与国外头部基金机构合作，加大海外资源引入力度；二是持续优化基金管理和服务能力，进一步提升对基金的管理和服务能力；三是开展项目评估咨询服务，为区委区政府提供智囊支持，通过深入开展行业学习与研究，并形成定期发布行业深度研究报告的工作机制，为区委区政府提供智囊支持；四是加大新业务探索力度，形成全面的投融资发展体系。

2、持续提升产服水平，助力高精尖产业升级

一是以营商服务中心为重点，发挥营商服务中心窗口优势，着力做好高端产业服务运营，以“一中心三平台”为核心，联动全区招商平台；二是以“高精尖产业创新发展双引擎”为主要推手，以营商服务中心和高精尖产服公司为运营载体，稳步提升高端企业服务水平，奋力促进大兴区高精尖产业蓬勃发展；三是全力打造专业产服团队，提供企业全周期完善优质服务；四是逐步培育产业研究业务，系统科学的开展产业招商培育工作。

3、深化“智慧”建设，培育特色服务

一是持续深化“区镇村”的三级项目部署，并积极跟进“智慧市政、智慧产业、智慧交通”等新业务范围，促进大兴区智慧城市工作有效发展与统筹建设；二是统筹做好客户网络运营维护，做好全区公共服务网络、政务网络及相关组网的运营维护，确保数据及运营工作持续开展；三是持续做好公司资质升级及专业团队的建设培养，为公司业务发展、市场化及平台化发展提供持续力量；四是细致调研市场需求，切实培育拳头产品，在全区或全市其他地区推广，实现公司市场化运营。

4、精心谋划园区综合治理，倾情打造优质营商空间

一方面积极完善基础设施，打造大兴产业园区新名片。另一方面优化园区管理模式，科学服务入驻企业，持续优化园区物业服务，为企业进驻园区办公提供良好的先决条件。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节财务会计信息

发行人 2024-2025 年度财务报告根据中华人民共和国财政部发布的《企业会计准则》编制。其中，2024 年度财务报告已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中喜财审 2025S02291 号）；2025 年度财务报告已经由北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中名国成审字(2026)第 2911 号）。

非经特别说明，本募集说明书中 2024 年度财务数据引自发行人 2024 年度经审计的财务报告（中喜财审 2025S02291 号）中 2024 年度数据。2025 年度财务数据引自发行人 2025 年度经审计的财务报告（中名国成审字(2026)第 2911 号）。

报告期内，发行人存在变更会计师事务所的情形：发行人 2024 年财务报告此前已由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2025 年，综合考虑业务发展和审计需求等情况，发行人更换会计师事务所，聘请北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2025 年度财务报表的审计机构。北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2025 年度审计报告和中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2023-2024 年度审计报告存在差异，为前期差错更正。变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报告的数据为主，并结合母公司财务报告来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、会计政策、会计估计调整对财务报告的影响

（一）主要会计政策变更

1、2025 年度会计政策变更

2025 年度，发行人本期未发生会计政策变更之情形。

2、2024 年会计政策变更

2023 年 10 月，财政部印发《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕

21 号），对“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”三方面内容进一步规范及明确，自 2024 年 1 月 1 日起施行。

2024 年 12 月，财政部印发《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），对“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”两项内容进一步规范及明确，自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

上述会计政策变更未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人会计估计未发生变更。

（三）前期会计差错更正

1、2025 年度前期差错更正

2025 年度存在对 2024 年度的差错更正，具体情况如下：

（1）差错更正的总体情况

大兴投资集团在编制 2025 年度财务报表时，对 2024 年度财务报表列报与计量存在的前期会计差错进行了追溯重述调整。

本次更正主要涉及金融资产列报分类、公允价值计量、递延所得税及未分配利润等项目，更正目的是使财务报表符合企业会计准则规定，真实、公允反映公司财务状况与经营成果。

（2）差错形成的主要原因

1) 金融资产分类列报不准确

2024 年末部分投资资产科目列报有误，原计入其他权益工具投资的项目，按准则应重分类至其他非流动金融资产。

2) 公允价值计量与收益核算偏差

金融资产公允价值变动收益计算口径存在误差，导致 2024 年度公允价值变动收益金额不准确。

3) 递延所得税计量差错

因金融资产分类及公允价值变动差错，导致递延所得税费用、递延所得税负债计提金额不准确。

4) 期初留存收益结转差异

2024 年初未分配利润存在前期结转偏差，需追溯调整。

(3) 差错更正的会计处理方法

公司对上述前期差错采用追溯重述法进行处理：

- 1) 调整 2024 年度比较报表的期初余额、期末余额及当期发生额；
- 2) 调整对留存收益、其他综合收益及相关所得税的累积影响；
- 3) 相关调整已在 2025 年度财务报表附注中完整披露。

(4) 差错更正对 2024 年度财务报表的主要影响

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
2024 年初未分配利润	追溯重述	2024 年初未分配利润	22,685,618.85
2024 年末其他权益工具投资	追溯重述	2024 年末其他权益工具投资	-2,653,537,349.20
2024 年末其他非流动金融资产	追溯重述	2024 年末其他非流动金融资产	2,701,716,202.30
2024 年度公允价值变动收益	追溯重述	2024 年度公允价值变动收益	17,931,361.31
2024 年度递延所得税费用	追溯重述	2024 年度递延所得税费用	4,482,840.33
2024 年度递延所得税负债	追溯重述	2024 年度递延所得税负债	12,044,713.27
2024 年末未分配利润	追溯重述	2024 年末未分配利润	36,134,139.83

(5) 结论

1) 大兴投资集团 2024 年度前期会计差错更正事项，符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，带有固定存续期、到期清算/回购安排的合伙企业出资份额，应分类为金融资产核算，不得作为权益工具列报。

2) 本次更正仅影响 2024 年度比较报表相关项目列报金额，不涉及 2025 年度当期损益，也未发现由此导致的重大错报风险及舞弊情形。

3) 更正后的 2024 年度比较财务数据，能够更准确、公允地反映公司 2024 年度财务状况及经营成果。

2、2024年度前期差错更正

发行人2024年度无会计差错更正。

二、财务报表合并范围

（一）合并范围内的子公司情况

截至 2025 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 8 家，具体情况如下：

表：截至 2025 年末发行人纳入合并财务报表范围的子公司具体情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司	79,800.00	北京	北京	保障性住房的投资收购租赁	100.00	-	同一控制下的企业合并
北商科技服务（北京）有限公司	1,960.78	北京	北京	技术服务	51.00	-	投资设立
北商资本管理（北京）有限公司	5,000.00	北京	北京	投资管理	100.00	-	投资设立
北京大兴高精尖产业服务有限公司	1,000.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京易迅博慧网络科技有限公司	1,000.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京海特智谷科技发展有限公司	100.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京大兴智慧城市科技有限公司	5,000.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京兴星股权投资合伙企业（有限合伙）	60,000.00	北京	北京	投资与资产管理	100.00	-	投资设立

（二）合并报表范围的变化

2024 年发行人合并范围较 2023 年末无变化；

2025 年发行人合并范围较 2024 年末无变化。

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

发行人近两年合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近两年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
流动资产：		
货币资金	54,642.58	134,311.07
交易性金融资产	80,100.00	1,500.00
应收账款	16,924.01	8,585.91
预付款项	149.88	257.26
其他应收款	303.47	4,408.48
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	2,506.14	1,736.11
流动资产合计	154,626.10	150,798.84
非流动资产：		
其他债权投资	14,265.28	9,467.20
长期股权投资	186,334.06	214,790.60
其他权益工具投资	0.00	265,353.73
其他非流动金融资产	403,645.82	60,165.75
投资性房地产	187,228.64	194,667.19
固定资产	16,663.29	17,207.89
在建工程	304.90	38,685.04
使用权资产		-
无形资产	798.82	1,023.46
长期待摊费用	434.13	215.32
递延所得税资产	8,196.80	9,110.56
其他非流动资产	62,701.13	63,143.44
非流动资产合计	880,572.86	873,830.19
资产总计	1,035,198.96	1,024,629.03
流动负债：		
短期借款	80,000.00	-
应付账款	1,828.99	1,107.39
预收款项	586.83	2,827.29
合同负债		6.76
应付职工薪酬	165.01	117.55
应交税费	1,230.42	650.03
其他应付款	2,804.09	6,695.74

项目	2025 年末	2024 年末
一年内到期的非流动负债	78,527.28	133,000.00
其他流动负债		0.88
流动负债合计	165,142.62	144,405.64
非流动负债：		
长期借款		-
应付债券		78,527.28
长期应付款	100,000.00	100,000.00
递延收益	1,234.13	1,500.83
递延所得税负债	4,045.24	3,754.06
非流动负债合计	105,279.37	183,782.17
负债合计	270,421.99	328,187.81
所有者权益：		
实收资本	137,800.00	137,800.00
资本公积	550,290.30	474,005.22
其他综合收益	-18,465.79	-22,064.35
盈余公积	1,246.86	-
未分配利润	24,436.34	32,544.61
归属于母公司股东权益合计	695,307.71	622,285.48
少数股东权益	69,469.26	74,155.74
所有者权益合计	764,776.97	696,441.22
负债和所有者权益总计	1,035,198.96	1,024,629.03

2、合并利润表

表：发行人近两年合并利润表

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	40,445.24	69,203.35
二、营业总成本	51,038.78	65,022.22
其中：营业成本	35,137.00	47,665.96
税金及附加	1,731.10	1,926.96
销售费用	0.03	0.06
管理费用	6,407.80	6,496.11

项目名称	2025 年度	2024 年度
研发费用		-
财务费用	7,762.84	8,933.13
加：其他收益	9.04	77.02
投资收益	22,071.69	1,171.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,007.79	801.71
公允价值变动收益	-7,269.36	7,363.10
信用减值损失	-152.30	-699.49
资产减值损失		-
资产处置收益	24.03	-
三、营业利润	4,089.56	12,093.67
营业外收入	337.45	102.29
营业外支出	31.15	140.78
四、利润总额	4,395.86	12,055.18
所得税费用	537.50	4,605.31
五、净利润	3,858.36	7,449.87
归属于母公司所有者的净利润	8,544.84	597.54
少数股东损益	-4,686.48	6,852.33
六、其他综合收益的税后净额	3,598.56	-45,964.01
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,598.56	-45,964.01
其中：不能重分类进损益的其他综合收益		-
将重分类进损益的其他综合收益	3,598.56	-45,964.01
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额	7,456.92	-38,514.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,143.40	-45,366.47
归属于少数股东的综合收益总额	-4,686.48	6,852.33

3、合并现金流量表

表：发行人近两年合并现金流量表

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 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	33,850.64	32,679.23

项目名称	2025 年度	2024 年度
收到的税费返还	-	35.14
收到其他与经营活动有关的现金	1,214.34	10,908.52
经营活动现金流入小计	35,064.98	43,622.89
购买商品、接收劳务支付的现金	18,426.64	11,190.56
支付给职工及为职工支付的现金	6,014.52	5,543.24
支付的各项税费	5,350.48	7,811.99
支付其他与经营活动有关的现金	4,008.92	10,976.24
经营活动现金流出小计	33,800.56	35,522.04
经营活动产生的现金流净额	1,264.42	8,100.85
投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	64,324.35	43,617.39
取得投资收益收到的现金	19,493.35	242.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,710.98	113,143.36
收到其他与投资活动有关的现金	-	76.00
投资活动现金流入小计	106,528.69	157,079.25
购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金	241.28	48,120.82
投资支付的现金	181,818.98	208,712.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,500.00
投资活动现金流出小计	182,060.27	258,332.88
投资活动产生的现金流量净额	-75,531.58	-101,253.63
筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	89,685.08	91,081.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	80,000.00	189,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	169,685.08	280,081.95
偿还债务支付的现金	133,000.00	171,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,399.07	11,937.14
支付其他与筹资活动有关的现金	13,815.00	27,708.56
筹资活动现金流出小计	175,214.07	210,645.70

项目名称	2025 年度	2024 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-5,528.99	69,436.25
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-79,796.15	-23,716.54
年初现金及现金等价物余额	133,695.73	157,412.26
期末现金及现金等价物余额	53,899.57	133,695.73

（二）发行人母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：发行人最近两年末母公司资产负债表

单位：万元

项目名称	2025 年末	2024 年末
流动资产：		
货币资金	13,759.58	27,397.50
交易性金融资产	-	1,500.00
应收账款	409.77	1,434.88
预付款项	77.08	142.32
其他应收款	43,698.71	46,389.19
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	39.98	-
流动资产合计	57,985.13	76,863.90
非流动资产：		
其他债权投资	14,265.28	9,467.20
长期股权投资	417,098.40	440,968.56
其他权益工具投资	-	264,239.48
其他非流动金融资产	355,443.68	10,000.00
固定资产	218.61	282.25
在建工程	-	-
无形资产	769.42	990.33
递延所得税资产	7,183.68	8,383.20
其他非流动资产	20,000.00	20,000.00
非流动资产合计	814,979.06	754,331.02
资产总计	872,964.19	831,194.92

项目名称	2025 年末	2024 年末
流动负债：		-
短期借款	80,000.00	-
应付账款	389.47	49.53
预收款项	-	-
应付职工薪酬	66.59	33.42
应交税费	1,102.84	382.59
其他应付款	6,038.40	6,074.86
一年内到期的非流动负债	-	133,000.00
流动负债合计	87,597.31	139,540.40
非流动负债：		
长期借款	-	-
长期应付款	100,000.00	100,000.00
递延收益	1,234.13	1,498.55
非流动负债合计	101,234.13	101,498.55
负债合计	188,831.44	241,038.95
股东权益		-
实收资本	137,800.00	137,800.00
资本公积	574,434.83	498,149.75
其他综合收益	-21,551.04	-25,149.60
专项储备	-	-
盈余公积	1,246.86	-
一般风险准备		-
未分配利润	-7,797.90	-20,644.18
股东权益合计	684,132.75	590,155.97
负债和股东权益总计	872,964.19	831,194.92

2、母公司利润表

表：发行人近两年母公司利润表

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,532.25	12,343.15
二、减：营业成本	792.72	9,751.58
税金及附加	130.78	64.94

项目名称	2025 年度	2024 年度
销售费用		-
管理费用	2,505.44	2,197.26
财务费用	6,582.91	7,117.06
加：其他收益	1.91	1.21
投资收益（损失以“-”号填列）	41,178.45	1,073.87
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	151.04	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
三、营业利润	32,851.80	-5,712.62
加：营业外收入	264.42	71.73
减：营业外支出	3.42	4.20
四、利润总额	33,112.80	-5,645.09
减：所得税费用		-
五、净利润	33,112.80	-5,645.09

3、母公司现金流量表

表：发行人近两年母公司现金流量表

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 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	1,243.06	2,894.58
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,016.00	862.61
经营活动现金流入小计	2,259.06	3,757.19
购买商品、接受劳务支付的现金	143.90	1,251.61
支付给职工以及为职工支付的现金	1,952.61	1,879.03
支付的各项税费	494.88	112.13
支付其他与经营活动有关的现金	941.99	3,358.31
经营活动现金流出小计	3,533.37	6,601.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,274.31	-2,843.89
投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	56,515.95	42,700.00

项目名称	2025 年度	2024 年度
取得投资收益收到的现金	38,187.78	921.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.12
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	94,703.74	43,621.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16.50	31.93
业务合并而支付的现金	-	-
投资支付的现金	104,004.20	90,476.10
购买少数股东权益支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	47,000.00
投资活动现金流出小计	104,020.70	137,508.03
投资活动产生的现金流量净额	-9,316.97	-93,886.19
筹资活动产生的现金流量		-
吸收投资收到的现金	89,685.08	91,081.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	80,000.00	189,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	169,685.08	280,081.95
偿还债务支付的现金	133,000.00	171,000.00
偿还租赁负债使用的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,879.44	9,417.14
其中：子公司付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,815.00	27,891.57
筹资活动现金流出小计	172,694.44	208,308.71
筹资活动产生的现金流量净额	-3,009.36	71,773.24
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-13,600.65	-24,956.84
期初现金及现金等价物余额	27,157.41	52,114.25
期末现金及现金等价物余额	13,556.77	27,157.41

四、报告期内主要财务指标

发行人合并口径主要财务指标情况如下：

单位：亿元、倍、次、%

项目	2025 年末/度	2024 年末/度
总资产	103.52	102.46
总负债	27.04	32.82
全部债务	15.85	21.15
所有者权益	76.48	69.64
营业总收入	4.04	6.92
利润总额	0.44	1.21
净利润	0.39	0.74
扣除非经常性损益后净利润	0.91	0.20
归属于母公司所有者的净利润	0.85	0.06
经营活动产生现金流量净额	0.13	0.81
投资活动产生现金流量净额	-7.55	-10.13
筹资活动产生现金流量净额	-0.55	6.94
流动比率	0.94	1.04
速动比率	0.94	1.04
资产负债率	26.12	32.03
债务资本比率	17.17	23.30
营业毛利率	13.12	31.12
平均总资产回报率	1.30	2.10
加权平均净资产收益率	0.53	1.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.25	0.28
EBITDA	1.44	2.30
EBITDA 全部债务比	9.09	10.87
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.23
应收账款周转率	3.17	1.58
存货周转率	/	/
贷款偿还率	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法如下：

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=负债合计/资产合计；

5、债务资本比=全部债务/资本化总额；资本化总额=全部债务+股东权益；

6、营业毛利率=(营业入-营业成本)/营业收入；

- 7、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均余额；
- 8、加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《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；
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 11、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- 12、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 13、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 14、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 15、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

单位：万元、%

项目名称	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	54,642.58	5.28	134,311.07	13.11
交易性金融资产	80,100.00	7.74	1,500.00	0.15
应收账款	16,924.01	1.63	8,585.91	0.84
预付款项	149.88	0.01	257.26	0.03
其他应收款	303.47	0.03	4,408.48	0.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,506.14	0.24	1,736.11	0.17
流动资产合计	154,626.10	14.94	150,798.84	14.72
其他债权投资	14,265.28	1.38	9,467.20	0.92
长期股权投资	186,334.06	18.00	214,790.60	20.96
其他权益工具投资	-	-	265,353.73	25.90
其他非流动金融资产	403,645.82	38.99	60,165.75	5.87
投资性房地产	187,228.64	18.09	194,667.19	19.00
固定资产	16,663.29	1.61	17,207.89	1.68
在建工程	304.90	0.03	38,685.04	3.78

项目名称	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	798.82	0.08	1,023.46	0.10
长期待摊费用	434.13	0.04	215.32	0.02
递延所得税资产	8,196.80	0.79	9,110.56	0.89
其他非流动资产	62,701.13	6.06	63,143.44	6.16
非流动资产合计	880,572.86	85.06	873,830.19	85.28
资产总计	1,035,198.96	100.00	1,024,629.03	100.00

最近两年末，发行人总资产分别为 1,024,629.03 万元和 1,035,198.96 万元。从资产结构上看，发行人资产结构稳定，非流动资产占比较大。最近两年末，发行人非流动资产分别为 873,830.19 万元和 880,572.86 万元，占总资产比例分别为 85.28%和 85.06%；流动资产分别为 150,798.84 万元和 154,626.10 万元，占总资产比例分别为 14.72%和 14.94%。

1、货币资金

最近两年末，发行人货币资金分别为 134,311.07 万元和 54,642.58 万元，占总资产的比例分别为 13.11%和 5.28%。发行人的货币资金主要由银行存款构成。最近两年末的货币资金明细如下：

表：发行人最近两年末货币资金明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
库存现金	0.17	0.03
银行存款	53,882.58	133,695.69
其他货币资金	759.83	615.34
合计	54,642.58	134,311.07

截至 2025 年末，发行人货币资金较上年末减少 79,668.49 万元，降幅为 59.32%，主要系发行人当期结构性存款增加所致。截至 2025 年末，货币资金中存在保函户使用受限制的金额为 743.01 万元。

2、交易性金融资产

最近两年末，发行人交易性金融资产分别为 1,500.00 万元和 80,100.00 万元，占总资产的比例分别为 0.15%和 7.74%。最近两年末的交易性金融资产明细如下：

表：发行人最近两年末交易性金融资产明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
结构性存款	80,100.00	1,500.00
合计	80,100.00	1,500.00

3、应收账款

最近两年末，发行人应收账款账面价值分别为8,585.91万元和16,924.01万元，占总资产的比例分别为0.84%和1.63%。截至2025年末，发行人应收账款账面价值较上年末增加8,338.10万元，主要系新增对北京市大兴区住房保障事务中心和北京市大兴区住房和城乡建设委员会的应收账款所致。

截至 2024 年末，发行人的前五名应收账款客户情况如下：

表：截至 2024 年末发行人前五大应收账款情况

单位：万元、%

欠款单位名称	与发行人关系	2024 年末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
北京天云动力科技有限公司	非关联方	3,078.34	35.37	30.78
北京辰光融信企业管理中心（有限合伙）	非关联方	1,147.04	13.18	-
北京兴创置地房地产开发有限公司	关联方	653.21	7.51	-
北京市大兴区榆垓镇人民政府	非关联方	445.63	5.12	-
北京市公安局大兴分局	非关联方	410.38	4.72	-
合计	-	5,734.60	65.90	30.78

截至 2025 年末，发行人的前五名应收账款客户情况如下：

表：截至 2025 年末发行人前五大应收账款情况

单位：万元、%

欠款单位名称	与发行人关系	2025 年末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
北京市大兴区住房保障事务中心	非关联方	9,177.43	52.91	-
北京天云动力科技有限公司	非关联方	3,078.34	17.75	307.83
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	非关联方	1,494.33	8.62	-
北京市大兴区榆垓镇人民政府	非关联方	802.75	4.63	-
北京市大兴区庞各庄镇人民政府	非关联方	410.92	2.37	-
合计	-	14,963.76	86.28	307.83

4、预付款项

最近两年末，发行人预付款项分别为 257.26 万元和 149.88 万元，占总资产的比例分别为 0.03% 和 0.01%。截至 2025 年末，发行人预付款项金额较小，占总资产比例很低，且 2025 年末变幅范围较小，主要系日常经营活动中产生。

截至 2024 年末，发行人前五大预付款项情况如下：

表：截至 2024 年末发行人前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付账款余额合计数的比例
东方证券承销保荐有限公司	73.11	28.42
北京市大兴区供销合作社	47.38	18.42
北京仲裁委员会办公室	41.64	16.19
中国移动通信集团北京有限公司大兴营业厅	10.05	3.91
北京科怡创联科技发展有限公司	7.35	2.86
合计	179.54	69.80

截至 2025 年末，发行人的前五名预付账款客户情况如下：

表：截至 2025 年末发行人前五大预付款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付账款总额的比例
北京鼎顺通信工程有限公司	39.00	26.02
北京市大兴区供销合作社	48.80	32.56
东方证券承销保荐有限公司	24.37	16.26
国网北京市电力公司	18.07	12.06
天津行安科技有限公司	8.11	5.41
合计	138.35	92.31

5、其他应收款

最近两年末，发行人其他应收款账面价值分别为 4,408.48 万元和 303.47 万元，占总资产的比例分别为 0.43% 和 0.03%。截至 2025 年末，发行人其他应收款较 2024 年末减少 4,105.01 万元，降幅为 93.12%，主要系收回向北京辰光融信企业管理中心（有限合伙）的款项。

最近两年末，发行人其他应收款明细按项目列示如下：

表：最近两年发行人其他应收款明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款 (二级科目)	303.47	4,408.48
合计	303.47	4,408.48

截至 2024 年末和 2025 年末，发行人其他应收款（二级科目）账面价值分别为 4,408.48 万元和 303.47 万元，其中前五名其他应收款（二级科目）余额合计分别为 4,362.68 万元和 2,722.45 万元，占其他应收账款（二级科目）账面余额比例为 98.96%和 98.18%，发行人其他应收款集中度较高。

2024 年末，发行人前五大其他应收款具体情况如下表：

表：截至 2024 年末发行人前五大其他应收款（二级科目）明细

单位：万元、%

欠款单位	与发行人关系	款项性质	2024 年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
北京辰光融信企业管理中心（有限合伙）	非关联方	债权	4,300.00	1-2 年	61.17	151.04
北京小笨鸟信息技术有限公司	非关联方	债权	2,469.23	1-2 年	35.13	2,469.23
中国共产党北京市大兴区委员会政法委员会	非关联方	质保金	114.66	1-2 年	1.63	-
北京市大兴区卫生健康委员会	非关联方	质保金	49.77	1-2 年、 2-3 年	0.71	-
北京市大兴区高米店街道办事处	非关联方	质保金	49.30	2-3 年、 3-4 年	0.70	-
合计	-	-	6,982.95	-	99.34	2,620.27

2025 年末，发行人前五大其他应收款具体情况如下表：

表：截至 2025 年末发行人前五大其他应收款（二级科目）明细

单位：万元、%

欠款单位	与发行人关系	款项性质	2025 年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
北京小笨鸟信息技术有限公司	非关联方	债权	2,469.23	2-3 年	89.05	2,469.23
中国共产党北京市大兴区委员会政法委员会	非关联方	保证金	114.66	2-3 年	4.13	-
招商银行大兴支行	非关联方	代垫利息	85.08	1 年以内	3.07	-
北京市大兴区卫生健康委员会	非关联方	保证金	39.57	1 年以内	1.43	-
北京市大兴区天宫院街道社区卫生服务中心	非关联方	保证金	13.92	1 年以内	0.50	-

欠款单位	与发行人关系	款项性质	2025 年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
合计	-	-	2,722.45		98.18	2,469.23

发行人其他应收款期末余额均为经营性其他应收款，经营性其他应收款主要包含保证金、债权投资等。最近两年末，发行人经营性其他应收款的余额分别为 4,408.48 万元和 303.47 万元，占期末账面余额的比例均为 100.00%。近一年末，发行人经营性其他应收款主要由发行人应收北京小笨鸟信息技术有限公司、中国共产党北京市大兴区委员会政法委员会等单位款项构成，截至 2025 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 0.00 万元。

根据公司制定的《北京大兴投资集团有限公司贯彻落实“三重一大”决策制度实施细则》的规定，规定公司重大决策事项、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项需经公司党委会、董事会、总经理办公会进行决策。大额资金运作事项主要包括：（1）公司及所属企业的对外借款；（2）公司及所属企业对外开展的捐赠、赞助、社会救助等事项；（3）其他大额度资金运作事项（不含公司及子公司之间内部大额资金调度和理财型投资事项）。

对于非经营性往来借款，发行人履行公司制定的《北京大兴投资集团有限公司贯彻落实“三重一大”决策制度实施细则》规定的内部签批手续。发行人承诺募集资金不用于转借他人，如债券存续期内产生新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将根据内部制度严格履行内部决策程序。

6、长期股权投资

最近两年末，发行人长期股权投资分别为 214,790.60 万元和 186,334.06 万元，占总资产的比例分别为 20.96%和 18.00%。截至 2025 年末，发行人长期股权投资较年初减少 28,456.53 万元，降幅为 13.25%，主要系对北京东土科技股份有限公司的投资退出所致。

表：截至 2024 年末发行人长期股权投资明细情况

单位：万元、%

被投资单位	2024 年末余额	2024 年末占比
内蒙古兴蒙源实业有限公司	497.30	0.23
北京东土科技股份有限公司	29,269.85	13.63
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	185,023.45	86.14

被投资单位	2024 年末余额	2024 年末占比
合计	214,790.60	100.00

表：截至 2025 年末发行人长期股权投资明细情况

单位：万元、%

被投资单位	2025 年末余额	2025 年末占比
内蒙古兴蒙源实业有限公司	496.49	0.27
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	185,837.57	99.73
合计	186,334.06	100.00

7、其他非流动金融资产

最近两年末，发行人其他非流动金融资产分别为 60,165.75 万元和 403,645.82 万元，占总资产的比例分别为 5.87% 和 38.99%。截至 2025 年末，发行人其他非流动金融资产较上年末增加 343,480.07 万元，增幅为 570.89%，主要系 2024 年度会计差错更正，其他权益工具投资重分类至其他非流动金融资产所致。追溯调整后其他非流动金融资产明细如下：

表：发行人其他非流动金融资产明细情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
百奥赛图（北京）医药科技股份有限公司	4,924.14	1,223.21
北京阿迈特医疗器械有限公司	0.00	1,215.03
北京超材信息科技有限公司	3,480.00	4,091.04
北京华科仪科技股份有限公司	0.00	2,649.38
北京经纬恒润科技股份有限公司	1,114.26	797.53
安徽西普阳光科技股份有限公司	1,200.00	1,200.00
大有华夏生物医药集团有限公司	0.00	3,000.00
东方电气（成都）氢燃料电池科技有限公司	5,000.00	5,000.00
上海恩力动力技术有限公司	4,966.76	4,103.01
苏州铸正机器人有限公司	2,000.00	4,789.57
天津德祥生物技术股份有限公司	2,430.45	2,430.45
北京亿华通科技股份有限公司	0.00	191.59
北京爱其科技有限公司	1,000.00	2,000.00
北京锦篮基因科技有限公司	0.00	2,964.48

项目	期末余额	期初余额
北京铭康华睿健康管理有限公司	0.00	150.00
北京恩兴动力电池有限公司	2,000.00	3,500.00
EnpowerInc.	1,000.00	1,000.00
北京中星高科科技有限公司	2,000.00	1,000.00
北京世纪东方通讯设备有限公司	0.00	2,511.22
北京泛生子基因科技有限公司	3,330.08	3,000.00
上海兴逢信息科技合伙企业（有限合伙）	3,001.00	3,001.00
北京澄兴金开科技中心（有限合伙）	23.25	23.25
北京汇鑫兴企业管理合伙企业（有限合伙）	75.00	75.00
北京兴产基金管理中心（有限合伙）	10,250.00	10,250.00
北京大兴京国瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,459.56	0.00
北京大兴顺禧光耀股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,459.56	0.00
北京贝尔生物工程股份有限公司	820.00	0.00
北京霍里思特科技有限公司	2,000.00	0.00
铜陵北商投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	50.00
北京金科基础设施产业基金合伙企业（有限合伙）	96.88	96.88
北京市大兴发展引导基金（有限合伙）	272,513.88	194,820.76
北京沃兴盈坤管理咨询合伙企业（有限合伙）	30,250.00	32,250.00
北京沃兴盈乾管理咨询合伙企业（有限合伙）	30,250.00	32,250.00
北京兴量致行投资中心（有限合伙）	100.00	100.00
北京兴泽成达企业管理中心（有限合伙）	80.00	80.00
北京兴投恒盛产业发展基金（有限合伙）	10,100.00	10,100.00
北京市建京住房租赁私募股权投资基金（有限合伙）	100.00	100.00
北京市大兴区人才科创基金合伙企业（有限合伙）	100.00	2.00
北京兴蒙股权投资合伙企业（有限合伙）	320.98	320.98
北京市大兴区产业发展基金合伙企业（有限合伙）	200.00	1.00
合计	403,645.82	330,337.37

8、其他债权投资

最近两年末，发行人其他债权投资分别为 9,467.20 万元和 14,265.28 万元，占总资产的比例分别为 0.92% 和 1.38%。截至 2025 年末，发行人其他债权投资较年初增加 4,798.08 万元，增幅为 50.68%，主要系持有的东方时尚债权投资公允价值上升所致。最近两年末，发行人其他债权投资明细如下：

表：发行人最近两年末其他债权投资明细情况

单位：万元、%

被投资单位	2024 年末余额	2024 年末占比	2025 年末余额	2025 年末占比
东方时尚	8,467.20	89.44	13,265.28	92.99
CMBS 项目	1,000.00	10.56	1,000.00	7.01
合计	9,467.20	100.00	14,265.28	100.00

9、固定资产

最近两年末，发行人固定资产分别为 17,207.89 万元和 16,663.29 万元，占总资产的比例分别为 1.68% 和 1.61%。截至 2025 年末，发行人固定资产较年初减少 544.60 万元，降幅为 3.16%，主要系当期固定资产正常计提折旧，折旧金额大于新增固定资产原值所致。

10、在建工程

最近两年末，发行人在建工程分别为 38,685.04 万元和 304.90 万元，占总资产的比例分别为 3.78% 和 0.03%。截至 2025 年末，发行人在建工程较年初减少 38,380.14 万元，降幅为 99.21%，主要系当期公租房装修项目、黄村镇四五六街公租房项目转出所致。

11、无形资产

最近两年末，发行人无形资产分别为 1,023.46 万元和 798.82 万元，占总资产的比例分别为 0.10% 和 0.08%。截至 2025 年末，发行人无形资产较年初减少 224.64 万元，降幅为 21.95%，主要系当期软件系统正常计提摊销，摊销金额大于新增无形资产金额所致。

12、投资性房地产

最近两年末，发行人投资性房地产分别为 194,667.19 万元和 187,228.64 万元，占总资产的比例分别为 19.00% 和 18.09%。发行人对投资性房地产采用公允

价值模式进行后续计量。发行人 2024 年末投资性房地产公允价值根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字[2025]第 A05-0009 号”评估报告中的评估值确认，2025 年末投资性房地产公允价值根据北京中泽建信资产评估有限责任公司出具的“中泽建信评报字[2026]第 0001 号”和“中泽建信评报字[2026]第 0002 号”评估报告中的评估值确认。

截至 2025 年末，发行人的投资性房地产较上年减少 7,438.55 万元，主要系当期公允价值变动所致。

2024 年 12 月，发行人子公司大兴保障房公司向燕兴投资公司出售其所持有的全部公租房项目，后续发行人不再持有公租房项目。发行人 2024 年末投资性房地产构成情况如下：

表：截至 2024 年末发行人投资性房地产明细情况

单位：平方米、万元

产权人	产权证号	所处位置	建筑面积	是否抵押	评估值
北商科技	京（2020）大不动产权第 0003773 号	大兴区魏永路 37 号院	54,732.84	否	83,365.45
北商科技	京（2020）大不动产权第 0003814 号	大兴区魏永路 37 号院	21,858.20	否	
海特智谷	京（2021）大不动产权第 0037176、京（2021）大不动产权第 0038022 等 199 套房产及京（2021）大不动产权第 0000068 等 79 个地下车库	北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼	39,973.84	是	111,301.74
合计			116,564.88	-	194,667.19

截至 2025 年末，发行人投资性房地产构成情况如下：

表：截至 2025 年末发行人投资性房地产明细情况

单位：平方米、万元

产权人	产权证号	所处位置	建筑面积	是否抵押	评估值
北商科技	京（2020）大不动产权第 0003773 号	大兴区魏永路 37 号院	54,732.84	否	70,295.28
北商科技	京（2020）大不动产权第 0003814 号	大兴区魏永路 37 号院	21,858.20	否	
海特智谷	京（2021）大不动产权第 0037176、京（2021）大不动产权第 0038022 等 199 套房产及京（2021）大不动产权第 0000068 等	北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼	39,973.84	是	116,933.36

	79 个地下车库			
合计		116,564.88	-	187,228.64

13、其他非流动资产

最近两年末，发行人其他非流动资产分别为 63,143.44 万元和 62,701.13 万元，占总资产的比例分别为 6.16%和 6.06%。2025 年末，发行人其他非流动资产较 2024 年末减少 442.31 万元，降幅 0.70%，变化幅度较小。

截至 2025 年末，发行人其他非流动资产构成情况如下：

表：截至 2025 年末发行人其他非流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
预付购房款	42,679.91	68.07	43,122.21	68.29
预付投资款	20,000.00	31.90	20,000.00	31.67
其他	21.23	0.03	21.23	0.03
合计	62,701.13	100.00	63,143.44	100.00

（二）负债结构分析

表：最近两年末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目名称	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	80,000.00	29.58	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,828.99	0.68	1,107.39	0.34
预收款项	586.83	0.22	2,827.29	0.86
合同负债	-	-	6.76	0.00
应付职工薪酬	165.01	0.06	117.55	0.04
应交税费	1,230.42	0.45	650.03	0.20
其他应付款	2,804.09	1.04	6,695.74	2.04
一年内到期的非流动负债	78,527.28	29.04	133,000.00	40.53
其他流动负债	-	-	0.88	0.00

项目名称	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	165,142.62	61.07	144,405.64	44.00
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	78,527.28	23.93
长期应付款	100,000.00	36.98	100,000.00	30.47
递延收益	1,234.13	0.46	1,500.83	0.46
递延所得税负债	4,045.24	1.50	3,754.06	1.14
非流动负债合计	105,279.37	38.93	183,782.17	56.00
负债合计	270,421.99	100.00	328,187.81	100.00

最近两年末，发行人的负债总额分别为 328,187.81 万元和 270,421.99 万元。从负债结构看，近两年末公司负债以非流动负债为主。最近两年末，公司的非流动负债分别为 183,782.17 万元和 105,279.37 万元，在负债中占比分别为 56.00% 和 38.93%，占比相对较高，债务结构相对稳定。

1、短期借款

近两年末，发行人短期借款余额分别为 0.00 元和 80,000.00 万元，占总负债的比重分别为 0% 和 29.58%。截至 2025 年末，发行人短期借款比上年末增加 80,000.00 万元，主要系发行人新增银行借款所致。

表：发行人最近两年末短期借款明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
保证借款	-	-
信用借款	80,000.00	-
合计	80,000.00	-

2、应付账款

最近两年末，发行人应付账款余额分别为 1,107.39 万元和 1,828.99 万元，占总负债的比重分别为 0.34% 和 0.68%。截至 2025 年末，发行人应付账款较上年末增加 721.60 万元，增幅 65.16%，主要系工程及设备款增加所致。

最近两年末，发行人应付账款构成情况如下：

表：发行人最近两年末应付账款明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
工程及设备款	1,760.53	747.87
其他	68.46	359.52
合计	1,828.99	1,107.39

3、其他应付款

最近两年末，发行人其他应付款余额分别为 6,695.74 万元和 2,804.09 万元，占总负债的比重分别为 2.04% 和 1.04%。截至 2025 年末，发行人其他应付款较上年末减少 3,891.65 万元，主要系保证金押金减少所致。最近两年期末，发行人其他应付款按款项性质列示明细如下：

表：最近两年末发行人按款项性质列示的其他应付款

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
保证金押金	2,023.12	5,591.69
代收代付款	41.23	30.49
往来款	692.36	1,073.56
其他	47.38	-
合计	2,804.09	6,695.74

4、一年内到期的非流动负债

最近两年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 133,000.00 万元和 78,527.28 万元，占总负债的比重分别为 40.53% 和 29.04%。截至 2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 54,472.72 万元，主要系一年内到期的长期借款和应付股东北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司及其关联方的款项已偿付，剩余余额为一年内到期的应付债券。最近两年末，发行人一年内到期的非流动负债分类如下：

表：最近两年末发行人一年内到期的非流动负债分类明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
1 年内到期的长期借款	-	14,000.00
1 年内到期的应付债券	78,527.28	-
其他	-	119,000.00
合计	78,527.28	133,000.00

5、长期借款

最近两年末，发行人长期借款分别为 0.00 万元和 0.00 万元，占总负债的比重分别为 0.00% 和 0.00%。

6、应付债券

最近两年末，发行人应付债券分别为 78,527.28 万元和 0.00 万元，占总负债的比例分别为 23.93% 和 0.00%。发行人应付债券为大兴投资信托受益权资产支持专项计划，截至 2025 年末，因该专项计划重分类至一年内到期的非流动负债列示。最近两年末，发行人应付债券构成如下：

表：截至两年末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
大兴投资信托受益权资产支持专项计划	-	78,527.28
合计	-	78,527.28

7、长期应付款

最近两年末，发行人长期应付款分别为 100,000.00 万元和 100,000.00 万元，占总负债的比例分别为 30.47% 和 36.98%，主要为发行人融资。截至 2025 年末，发行人长期应付款较上年末未发生变动。最近两年末，发行人长期应付款明细列示如下：

表：最近两年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
北京富民恒盛置业有限公司	15,000.00	15,000.00
北京汇瀛恒业有限公司	15,000.00	15,000.00
北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司	-	-
北京大兴发展宏业投资有限公司	70,000.00	70,000.00
合计	100,000.00	100,000.00

8、有息负债情况

(1) 最近两年末，发行人有息负债余额分别为 28.15 亿元和 22.85 亿元，占同期末总负债的比例分别为 85.78% 和 84.51%。截至 2025 年末，发行人银行借款余额为 8.00 亿元，占有息负债余额的比例为 35.01%。

表：发行人最近两年末有息负债余额、类型和期限结构情况

单位：亿元、%

项目	1 年以内（含）		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	8.00	50.47	8.00	35.01	-	-
其中担保贷款	-	-	-	-	-	-
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-
国有六大行	-	-	-	-	-	-
股份制银行	2.00	12.62	2.00	8.75	-	-
地方城商行	6.00	37.85	6.00	26.26	-	-
地方农商行	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-
债券融资	7.85	49.53	7.85	34.35	7.85	27.89
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-
ABS	7.85	49.53	7.85	34.35	7.85	27.89
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	-	-	7.00	30.63	20.30	72.11
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-
债权投资计划	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	7.00	30.63	20.30	72.11
其中：股东借款	-	-	-	-	7.40	26.29
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-
合计	15.85	100.00	22.85	100.00	28.15	100.00

截至 2025 年末，发行人其他融资主要为其他国有企业借款，发行人其他融资的构成明细如下：

表：截至 2025 年末发行人其他融资明细

单位：万元、%

债务人	债权人	借款总金额	期末余额	利率	起止日期	担保方式
北京大兴投资集团有限公司	北京大兴发展宏业投资有限公司	30,000.00	30,000.00	3.95	2024.6.24-2027.6.24	信用
		40,000.00	40,000.00	3.95	2024.6.24-2027.6.24	信用
合计		70,000.00	70,000.00	-	-	-

截至 2025 年末，发行人其他融资的债权人均为北京大兴发展宏业投资有限公司（以下简称“大兴发展宏业”），发行人股东北京大兴发展国有资本投资

运营有限公司（以下简称“大兴发展”）对大兴发展宏业持股比例为 100.00%，发行人与大兴发展宏业同为大兴发展全资子公司。大兴发展宏业资金相对较为充裕，大兴发展为提高资金使用效率，降低合并口径内有息负债规模，减少财务费用，降低资金成本，故统筹使用闲置资金，因此大兴投资向大兴发展宏业举借了相关借款，并签署了借款协议，按协议约定支付本金及利息。

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（3）发行人相关资金运营内控制度、资金管理运营模式和短期资金调度应急预案方案如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期债券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、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，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

1) 切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决定并按照本募集说明书披露的用途使用。

2) 设立专门的偿付工作小组

发行人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，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人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

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、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

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。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，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”。

5) 制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第十二节“债券持有人会议规则”。

6) 严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照中国证监会、上海证券交易所和《债券受托管理协议》的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

7) 设置募集资金专项账户

发行人将在本期债券发行前开立募集资金专项账户，用于募集资金的接受、储存、划转及本息偿付等。

募集资金专项账户是指发行人为保证按照《募集说明书》的说明合法合规使用募集资金并保证及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项账户。

发行人承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且

保证资金不进入证券、期货市场、股本权益性投资等国家规定禁入领域。

（三）所有者权益分析

最近两年末，发行人所有者权益分别为 696,441.22 万元和 764,776.97 万元。截至 2025 年末，发行人所有者权益有所上升，主要系发行人资本公积增加所致。

表：最近两年末发行人所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
股本	137,800.00	18.02	137,800.00	19.79
资本公积	550,290.30	71.95	474,005.22	68.06
其他综合收益	-18,465.79	-2.41	-22,064.35	-3.17
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,246.86	0.16	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	24,436.34	3.20	32,544.61	4.67
归属于母公司股东权益合计	695,307.71	90.92	622,285.48	89.35
少数股东权益	69,469.26	9.08	74,155.74	10.65
股东权益合计	764,776.97	100.00	696,441.22	100.00

1、实收资本

最近两年末，发行人实收资本分别为 137,800.00 万元和 137,800.00 万元，占所有者权益的比例分别为 19.79%和 18.02%。发行人实收资本全部为发行人股东货币出资，无实物出资。

2、资本公积

发行人资本公积主要系其他资本公积。最近两年末，发行人资本公积分别为 474,005.22 万元和 550,290.30 万元，占所有者权益的比例分别为 68.06%和 71.95%。

截至 2025 年末，发行人资本公积较 2024 年末增加 76,285.08 万元，增幅 16.09%，主要系：

（1）发行人共收到大兴区财政局对北京市大兴发展引导基金（有限合伙）第六十次至第七十次出资，共计 896,850,800.00 元，增加资本公积

896,850,800.00 元。（2）发行人收到北京市大兴发展引导基金（有限合伙）分配款 134,000,000.00 元，减少资本公积 134,000,000.00 元。

发行人其他资本公积主要由财政拨款的货币资金、房产等部分组成，发行人其他资本公积中无公益性资产。

3、其他综合收益

最近两年末，发行人其他综合收益分别为-22,064.35 万元和-18,465.79 万元，占所有者权益的比重分别为-3.17%和-2.41%。报告期内，发行人其他综合收益主要由：其他债权投资公允价值变动组成。截至 2025 年末，发行人其他综合收益较 2024 年末增加 3,598.56 万元，主要系其他债权投资公允价值变动所致。

4、未分配利润

最近两年末，发行人未分配利润分别为 32,544.61 万元和 24,436.34 万元，占所有者权益的比重分别为 4.67%和 3.20%，报告期内基本保持稳定。

（四）现金流量分析

近两年，公司现金流量情况如下：

表：近两年发行人现金流量表

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 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	33,850.64	32,679.23
收到的税费返还	-	35.14
收到其他与经营活动有关的现金	1,214.34	10,908.52
经营活动现金流入小计	35,064.98	43,622.89
购买商品、接受劳务支付的现金	18,426.64	11,190.56
支付给职工及为职工支付的现金	6,014.52	5,543.24
支付的各项税费	5,350.48	7,811.99
支付其他与经营活动有关的现金	4,008.92	10,976.24
经营活动现金流出小计	33,800.56	35,522.04
经营活动产生的现金流量净额	1,264.42	8,100.85
投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	64,324.35	43,617.39

项目名称	2025 年度	2024 年度
取得投资收益收到的现金	19,493.35	242.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,710.98	113,143.36
收到其他与投资活动有关的现金	-	76.00
投资活动现金流入小计	106,528.69	157,079.25
购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金	241.28	48,120.82
投资支付的现金	181,818.98	208,712.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,500.00
投资活动现金流出小计	182,060.27	258,332.88
投资活动产生的现金流量净额	-75,531.58	-101,253.63
筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	89,685.08	91,081.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	80,000.00	189,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	169,685.08	280,081.95
偿还债务支付的现金	133,000.00	171,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,399.07	11,937.14
支付其他与筹资活动有关的现金	13,815.00	27,708.56
筹资活动现金流出小计	175,214.07	210,645.70
筹资活动产生的现金流量净额	-5,528.99	69,436.25
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-79,796.15	-23,716.54
年初现金及现金等价物余额	133,695.73	157,412.26
期末现金及现金等价物余额	53,899.57	133,695.73

1、经营活动产生的现金流量分析

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。

近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 8,100.85 万元和 1,264.42 万元。2025 年末，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 6,836.43 万元，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅减少。

近两年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 32,679.23 万元和 33,850.64 万元。近两年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 10,908.52 万元和 1,214.34 万元，主要为利息收入、保证金及往来款等。发行人经营活动现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，发行人经营活动现金流量具有可持续性。

2、投资活动产生的现金流量分析

近两年，发行人投资活动产生的现金净流量净额分别为-101,253.63 万元和-75,531.58 万元。投资活动现金流量净额为负主要系发行人近年来加大投资活动，用于投资支付的现金流较高且投资活动现金流入较少所致。

2025 年，发行人投资活动产生的现金流量净额流出较上年有所收窄，主要系发行人处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加。报告期内发行人相关投资为正常业务经营及合理投资行为，对本期债券偿付能力无重大不利影响。

表：2024 年大额投资支付现金的具体投向、预计收益实现方式及回收周期：

单位：万元

项目	2024 年度	预计收益实现方式	预计回收周期
二、投资活动产生的现金流出			
投资支付的现金			
对大兴发展引导基金出资	91,081.95	项目分红、股权增值、份额转让	5-8 年
保障房支付燕兴股权出资款	112,735.96	项目分红、股权增值、份额转让	长期

表：2025 年大额投资支付现金的具体投向、预计收益实现方式及回收周期：

单位：万元

项目	2025 年	预计收益实现方式	预计回收周期
二、投资活动产生的现金流出			
投资支付的现金			

项目	2025 年	预计收益实现方式	预计回收周期
北京大兴京国瑞股权投资 基金合伙企业（有限 合伙）	4,459.56	基金清算	6-10 年
北京大兴顺禧光耀股权 投资基金合伙企业（有 限合伙）	4,459.56	基金清算	6-10 年
北京市大兴发展引导基 金（有限合伙）	89,685.08	投资项目上市/回购/转让退出后 基金退出/股权增值/份额转让等	5-8 年
北京贝尔生物工程股份 有限公司	817.79	上市退出/实控人回购/股权转让	2 年
北京霍里思特科技有限 公司	2,000.00	IPO 退出/股权回购/股权转让	3-5 年
结构性存款	80,100.00	到期取出/转让	-
其他	297.00	-	-

3、筹资活动产生的现金流量分析

发行人筹资活动产生的现金流入主要为吸引投资收到的现金和取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或支付其他与筹资活动有关的现金。

近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 69,436.25 万元和-5,528.99 万元。2025 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 74,965.24 万元，主要系当期取得借款收到的现金减少所致。

报告期内，发行人货币资金余额较为充足，受限货币资金占比较低，对发行人业务开展及债务偿付具有较强的保障。

（五）偿债能力分析

表：近两年发行人偿债能力指标

项目	2025 年末/度	2024 年末/度
流动比率	0.94	1.04
速动比率	0.94	1.04
资产负债率（%）	26.12	32.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00
EBITDA 利息倍数（倍）	1.59	2.23

最近两年末，发行人的流动比率分别为 1.04 和 0.94，发行人资产中流动资产占比较高，因而流动比率较高。最近两年末，发行人速动比率分别为 1.04 和 0.94，发行人速动比率保持合理水平。

最近两年末，发行人资产负债率分别为 32.03%和 26.12%，负债率较低，资产负债结构较为稳定。

近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.23 倍和 1.59 倍，EBITDA 利息保障倍数较为健康。

（六）盈利能力分析

近两年，公司的经营和盈利情况如下表所示：

表：近两年发行人利润表主要数据

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	40,445.24	69,203.35
二、营业总成本	51,038.78	65,022.22
其中：营业成本	35,137.00	47,665.96
税金及附加	1,731.10	1,926.96
销售费用	0.03	0.06
管理费用	6,407.80	6,496.11
研发费用		-
财务费用	7,762.84	8,933.13
加：其他收益	9.04	77.02
投资收益	22,071.69	1,171.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,007.79	801.71
公允价值变动收益	-7,269.36	7,363.10
信用减值损失	-152.30	-699.49
资产减值损失		-
资产处置收益	24.03	-
三、营业利润	4,089.56	12,093.67
营业外收入	337.45	102.29
营业外支出	31.15	140.78
四、利润总额	4,395.86	12,055.18
所得税费用	537.50	4,605.31

项目名称	2025 年度	2024 年度
五、净利润	3,858.36	7,449.87
归属于母公司所有者的净利润	8,544.84	597.54
少数股东损益	-4,686.48	6,852.33
六、其他综合收益的税后净额	3,598.56	-45,964.01
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,598.56	-45,964.01
其中：不能重分类进损益的其他综合收益		-
将重分类进损益的其他综合收益	3,598.56	-45,964.01
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额	7,456.92	-38,514.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,143.40	-45,366.47
归属于少数股东的综合收益总额	-4,686.48	6,852.33

1、营业收入分析

近两年，发行人营业收入分别为 69,203.35 万元和 40,445.24 万元。2025 年，发行人营业收入较上年同期减少 28,758.11 万元，降幅 41.56%，主要系当期公租房销售收入较上年大幅减少所致。

2、营业成本分析

近两年，发行人营业成本分别为 47,665.96 万元和 35,137.00 万元。2025 年，发行人营业成本较上年同期减少 12,528.96 万元，降幅 26.28%，主要系当期公租房销售规模下降，对应营业成本同步减少所致。

3、期间费用构成及变化分析

近两年，发行人期间费用明细情况如下：

表：近两年发行人期间费用明细

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	0.03	0.00	0.06	0.00
管理费用	6,407.80	15.84	6,496.11	9.39
财务费用	7,762.84	19.19	8,933.13	12.91
合计	14,170.67	35.04	15,429.30	22.30

近两年，发行人期间费用分别为 15,429.30 万元和 14,170.67 万元，占营业收入的比重分别为 22.30%和 35.04%。2025 年，发行人期间费用较上年同期减

少 1,258.62 万元，降幅 8.16%，主要系财务费用下降所致。

4、公允价值变动损益分析

近两年，发行人的公允价值变动收益分别为 7,363.10 万元和- 7,269.36 万元，发行人的投资性房地产主要为用以出租为目的的房屋及建筑物，发行人对投资性房地产按成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。近两年，发行人的公允价值变动损益均为发行人持有的投资性房地产于当年确认的公允价值变动损益。发行人对投资性房地产采用公允价值进行计量，并委托外部评估机构对公司 2024 年末和 2025 年末的投资性房地产公允价值进行评估，并以此确认当年的公允价值变动损益，具体参见本节“五、管理层讨论与分析”之“（一）资产构成分析”之“6、投资性房地产”。

5、投资收益分析

最近两年，发行人投资收益分别为 1,171.89 万元和 22,071.69 万元，占利润总额的比重分别为 9.72%和 502.10%，占比较高。2025 年，发行人投资收益较上年同期增加 20,899.80 万元，主要系处置长期股权投资产生的投资收益增加所致

表：最近两年发行人投资收益明细

单位：万元

项目	2025 年	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,007.79	801.71
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	488.28	386.43
其他权益工具投资持有期间的投资收益	-	21.90
处置长期股权投资产生的投资收益	20,690.56	-
其他债权投资持有期间的投资收益	53.70	-
处置非流动金融资产取得的投资收益	-168.65	-
银行理财	-	-38.14
合计	22,071.69	1,171.89

2025 年，发行人处置长期股权投资产生的投资收益为 20,690.56 万元，系发行人产业投资业务处置北京东土科技股份有限公司股份产生的投资收益。

6、净利润分析

近两年，发行人实现净利润分别为 7,449.87 万元和 3,858.36 万元。发行人 2025 年净利润较 2024 年有所下滑，主要系营业收入下滑、公允价值变动收益由正转负所致。

（七）营运能力分析

近两年，发行人的应收账款、存货及总资产周转率如下：

表：最近两年发行人营运能力指标

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款周转率（次）	3.17	1.58
存货周转率（次）	/	/
总资产周转率（次）	0.04	0.07

近两年，发行人应收账款周转率分别为 1.58 和 3.17，2024 年发行人收回了相关款项，应收账款金额减小，应收账款周转率提升；2025 年，公司应收账款周转率进一步提升，主要系公司应收账款回款管理效率持续优化，应收账款周转效率持续改善。

近两年，发行人总资产周转率分别为 0.07 和 0.04，发行人总资产中，投资性房地产、其他权益工具投资和长期股权投资占比较大，该部分资产收入实现周期较长，因此发行人的总资产周转率较低，符合行业特点。总体而言，发行人业务与经营开展顺利，收益保持稳定，为公司未来发展打下了良好的基础。

（八）关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）发行人的股东

截至报告期末，发行人的直接控股股东为北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司，具体情况如下：

股东名称	经济性质	与本公司的关系	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司	有限责任公司（国有独资）	直接控股股东	100.00%	100.00%

（2）发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会。

(3) 发行人的子公司

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司	79,800.00	北京	北京	保障性住房的投资收购租赁	100.00	-	同一控制下的企业合并
北商科技服务（北京）有限公司	1,960.78	北京	北京	技术服务	51.00	-	投资设立
北商资本管理（北京）有限公司	5,000.00	北京	北京	投资管理	100.00	-	投资设立
北京大兴高精尖产业服务有限公司	1,000.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京易迅博慧网络科技有限公司	1,000.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京海特智谷科技发展有限公司	100.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京大兴智慧城市科技有限公司	5,000.00	北京	北京	技术服务	100.00	-	投资设立
北京兴星股权投资合伙企业（有限合伙）	60,000.00	北京	北京	投资与资产管理	100.00	-	投资设立

(4) 发行人的合营和联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
内蒙古兴蒙源实业有限公司	内蒙古自治区	农业	39.00	-
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	北京市	投资与资产管理	49.00	-

(5) 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京兴创置地房地产开发有限公司	最终同一方控制
北京大兴发展宏业投资有限公司	最终同一方控制

2、关联交易定价原则

在进行关联交易时，发行人坚持平等、自愿、等价、有偿的原则，以市场公允价格为基础，以保证交易的公平、合理。

3、关联交易情况

2025 年度/末的关联交易情况如下：

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度
北京兴创置地房地产开发有限公司	租金	24.88
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	房款	12.16
合计	-	37.04

(2) 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入：			
北京大兴发展宏业投资有限公司	70,000.00	2024-6-24	2027-6-24

(3) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期初余额		期末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京兴创置地房地产开发有限公司	653.21		-	-
应收账款	北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	<0.01		<0.01	-

(九) 对外担保情况

截至 2025 年末，发行人无对外担保情况。

(十) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

(十一) 受限资产情况

发行人的受限资产主要为投资性房地产，受限原因主要为债权抵押。截至 2025 年末，发行人受限资产的具体情况如下：

表：发行人截至 2025 年末受限资产构成情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	743.01	保证金及其他

项目	账面价值	受限原因
应收账款	289.11	2023 年 7 月，本公司委托财通证券资产管理有限公司发行了《大兴投资信托受益权资产支持专项计划》，简称 CMBS。本公司之子公司北京海特智谷科技发展有限公司依据标的物业项下租赁合同在特定期间内对承租人享有的应收账款和其他附属权利（包括：现有的和未来的租金债权和其他附属权利，以及其他相关的收益及其他附属权益）为 CMBS 项下的主债权提供质押担保。
投资性房地产	116,933.36	公司之子公司北京海特智谷科技发展有限公司以其办公用房及车位共 39,973.84 平方米为上述 CMBS 项下的主债权提供抵押担保。
合计	117,965.47	

2023 年 7 月，公司作为原始权益人通过财通证券资产管理有限公司设立大兴投资信托受益权资产支持专项计划，规模 7.80 亿元，公司子公司北京海特智谷科技发展有限公司除上述抵押的标的物业外，还对资产支持证券存续期间标的物业产生的租金收入及其他收入等应收账款债权和其他附属权利质押给至上述资产支持专项计划。

截至 2025 年末，公司受限资产账面价值合计 117,965.47 万元，占同期期末资产总额 11.40%，占同期期末净资产的 15.42%，发行人的受限资产由货币资金、应收账款和投资性房地产构成，受限原因主要为发行资产支持专项计划。发行人受限资产规模较小，不会对发行人的偿债能力造成影响。

偿债保障方面，发行人偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的经营收入和经营活动现金流入。近两年，公司营业收入分别为 69,203.35 万元和 40,445.24 万元，净利润分别为 7,449.87 万元和 3,858.36 万元，经营活动现金流入净额分别为 8,100.85 万元和 1,264.42 万元。随着公司业务经验的积累和不断提高，公司未来营业收入和经营性现金流可为偿还本期债券本息提供保障。

发行人财务状况和资信情况良好，与银行保持良好的长期合作关系，截至 2025 年末，发行人已获得银行授信总额 18.50 亿元，已使用额度为 8.00 亿元，未使用额度为 10.50 亿元，融资渠道均较为畅通。

长期以来，发行人财务政策稳健，资产较为充足，必要时可以通过变现部分资产来补充偿债资金。截至 2025 年末，公司流动资产余额为 154,626.10 万元。

综上，发行人具有稳定的经营收入和经营活动现金流入、较强的融资能力

和充足的可变现的流动资产，为本期债券的还本付息提供了充足的保障。截至募集说明书签署日，发行人资信状况良好，能够按时还本付息，通过资产抵押获得的相关借款不存在延迟支付本息的情形，上述受限资产不会对本期债券还本付息构成重大不利影响。

第六节 发行人信用情况

一、发行人的信用评级情况

截至本募集说明书签署日，报告期内发行人历次评级情况如下：

评级机构	发布日期	主体信用评级	评级展望
中诚信国际信用评级有限责任公司	2024-10-31	AA+	稳定
中诚信国际信用评级有限责任公司	2025-10-30	AA+	稳定

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与银行保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 18.50 亿元，已使用额度为 8.00 亿元，尚未使用额度为 10.50 亿元，上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

截至 2025 年末，具体授信及使用情况如下：

表：2025 年末公司获得主要金融机构的授信情况

单位：亿元

授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
中信银行	0.50	-	0.50
杭州银行	2.00	1.00	1.00
兴业银行	2.00	1.00	1.00
上海银行	3.00	3.00	-
平安银行	2.00	1.00	1.00
南京银行	3.00	1.00	2.00
宁波银行	3.00	-	3.00
江苏银行	1.00	1.00	-
渤海银行	2.00	-	2.00
合计	18.50	8.00	10.50

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司未发行过境内外债券，累计偿还债券 3.00 亿元，偿还债券系北京大兴投资集团有限公司 2021 年非公开发行创新创业公司债券（第一期）。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券账面余额为 14.80 亿元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	兴投次	2023-07-28	2036-07-28	12.00	0.10	-	0.10
2	兴投优	2023-07-28	2036-07-28	12.00	7.70	3.08	7.70
3	26 兴投 01	2026-02-09	2029-02-09	3	7.00	2.05	7.00
-	合计	-	-	-	14.80	-	14.80

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，除本期发行所使用的剩余额度外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节增信情况

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，本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、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

第八节 税项

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

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，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 日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。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。证券交易印花税对证券交易的出让方征收，不对受让方征收。

但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》

及其实施细则尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

第九节信息披露安排

一、发行人的信息披露制度

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。

发行人承诺，依据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券挂牌后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

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

信息披露事务负责人：李明

电话：010-69252985

传真：010-69252985

联系地址：北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼 6 层 606

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司对未公开的信息采取严格保密措施，严控知情人范围，必要时要求知情人与公司签署保密协议。知情人有必要采取措施防止信息蔓延，不得擅自以任何形式对外披露，否则将承担相应责任。

2、对于公司未公开的信息，董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触该信息的人员，负有保密义务。

（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、信息披露义务人应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证信息披露的依法合规。

2、公司信息披露义务人违反相关法律法规或债券监管机构自律规则及本制

度有关信息披露义务的规定，给公司造成严重影响或损失的，公司有权视情节轻重追究其责任，包括但不限于对责任人给予批评、警告、降职、解除劳动合同等处分。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事和董事会应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况、已经发生或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。

公司董事应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

2、公司监事和监事会负责监督公司信息披露制度的实施。

监事会应当对债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

3、公司高级管理人员应及时向董事会通报有关经营或者财务方面出现的重大事项，已披露事项的进展或者变化情况及相关信息。

公司高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，相关人员可以直接披露或者通过主承销商、受托管理人披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、发行文件、定期报告的编制与审批程序：

（1）信息披露事务管理部门按照本制度规定的职责及时间要求编制发行文件、定期报告，发行文件、年度报告、半年度报告经信息披露管理部门审议后提请董事会、监事会及高级管理人员审议；

（2）召开会议审议批准披露信息时，应由董事、监事、高级管理人员对披露信息签署书面意见。

（3）信息披露管理部门负责将经批准通过的披露信息提交主承销商审核，并对外披露。

2、临时报告及其他应披露事项的编制与审批程序：

(1) 信息披露相关义务人应在知悉公司发生重大事项时，第一时间报告信息披露管理部门，并提供相关信息和资料。

(2) 信息披露管理部门负责编制临时报告及其他应披露事项文件，经管理部门负责人、分管领导审核后予以披露，必要时可召集召开董事会审议通过后予以披露。

3、信息披露管理部门负责信息披露涉及资料的保管及存档工作，存档期限为十年。

(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

发行人合并范围内各子公司参照并执行母公司的信息披露制度，按母公司信息披露制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

二、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 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。

三、本期债券存续期内重大事项披露

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

重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无

偿划转；

6、公司发生重大资产报废；

7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

12、公司股权、经营权涉及被委托管理；

13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；

15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

22、公司分配股利；

23、公司名称变更；

24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

四、本期债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

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，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

（一）利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 5 月 27 日。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

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。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2029 年 5 月 27 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。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

二、偿债资金主要来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的经营收入和经营活动现金流入。近两年，公司营业收入分别为 69,203.35 万元和 40,445.24 万元，净利润分别为 7,449.87 万元和 3,858.36 万元，经营活动现金流入净额分别为 8,100.85 万元和 1,264.42 万元。随着公司业务经验的积累和不断提高，公司未来营业收入和经营性现金流可为偿还本期债券本息提供保障。

三、投资者保护条款

（一）资信维持承诺

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

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。

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。

发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第（二）条救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第（一）条资信维持承诺约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，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：

- a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- b. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

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（如有）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

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。本期债券构成除违约情形第 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、发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

3、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，各方均可向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

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

第十二节 债券持有人会议规则

为规范本次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，维护本次债券持有人的权益，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，结合本次债券的实际情况，制订持有人会议规则。

一、《债券持有人会议规则》总则

为规范北京大兴投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本次债券）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，维护本次债券持有人的权益，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，结合本次债券的实际情况，制订《北京大兴投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

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

债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次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次债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，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。

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

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，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次债券的，视为同意并接受持有人会议规则相关约定，并受持有人会议规则之约束。

债券持有人会议依据持有人会议规则约定程序审议通过的生效决议对本次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持有人会议规则另有约定的，从其规定或约定。

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。

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。持有人会议规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

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

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

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

1) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- ①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）；
- ②变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- ③变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- ④变更募集说明书约定的募集资金用途；
- ⑤其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2) 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

① 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

② 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 1 亿元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

③ 发行人发生减资、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；

④ 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；

⑤ 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；

⑥ 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；

⑦ 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5) 发行人提出重大债务重组方案的；

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

2、债券持有人会议的筹备

(1) 会议的召集

1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现持有人会议规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合持有人会议规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 **30%**以上的债券

持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 **15** 个交易日。

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

合计持有本次债券未偿还份额 **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) 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次债券未偿还份额 **10%** 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（2）议案的提出与修改

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

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

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次债券未偿还份额 **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) 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。

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：

①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。

②授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

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

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

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

（3）会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前

一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

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

8) 因出席人数未达到持有人会议规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

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

- ①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；
- ②本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- ③本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- ④本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

3、债券持有人会议的召开及决议

(1) 债券持有人会议的召开

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

2) 债权登记日登记在册的、持有本次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，持有人会议规则另有约定的除外。

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

3) 本次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持有人会议规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人

或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

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

8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- ①召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- ②召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- ③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持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

④享有表决权的持有人依据持有人会议规则约定程序进行表决。

(2) 债券持有人会议的表决

1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

①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；

②本次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；

③债券清偿义务承继方；

④其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

(3) 债券持有人会议决议的生效

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

①拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

②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；

③发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，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；

④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；

⑤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次债券全部未偿本息；

⑥拟修改债券募集说明书、持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

⑦拟修改持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到持有人会议规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经超过出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一同意即可生效。

3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义

务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照持有人会议规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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

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

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

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

4、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

3) 会议议程；

4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者

其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

- 5) 表决程序（如为分批次表决）；
- 6) 每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次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次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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

- 1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- 2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- 3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- 4) 其他需要公告的重要事项。

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

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

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

（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、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序。受托管理人也可以参照持有人会议规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序。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、诉讼或者申请、参加破产程序的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序。

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、诉讼或者申请、参加破产程序，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、诉讼或者申请、参加破产程序。

5、特别约定

（1）关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

（2）简化程序

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

① 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；

② 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次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

③ 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；

④ 债券募集说明书、持有人会议规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

⑤ 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

⑥ 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

2) 发生持有人会议规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交

易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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持有人会议规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3) 发生持有人会议规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

6、附则

(1) 持有人会议规则自本次债券发行完毕之日起生效。

(2) 依据持有人会议规则约定程序对持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

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

(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：向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

(5) 持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

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次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据发行人与东方证券签署的《债券受托管理协议》，东方证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

1、债券受托管理人基本情况

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：周磊

办公地点：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

联系人：张新琦、马泽瑜、王珺璞

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

2、债券受托管理人与发行人的利害关系

东方证券担任本次公司债券的主承销商及受托管理人，并与发行人就本次债券签订《债券受托管理协议》。截至 2025 年末，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权或其他可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、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。

1、受托管理事项

（1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任东方证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

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

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

（3）根据中国法律、行政法规的规定、《募集说明书》和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，受托管理人作为本次公司债券全体债券持有人的代理人处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（4）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意东方证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

2、发行人的权利和义务

（1）发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规

定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

（2）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本次债券的利息和本金。

（3）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与东方证券以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

（4）发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

（5）发行人使用募集资金时，应当书面告知东方证券。

发行人应当根据东方证券的核查要求，每月及时向东方证券提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

（6）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（7）本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知东方证券，并根据东方证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- 12) 发行人转移债券清偿义务；
- 13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- 20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;
- 21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;
- 22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- 23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;
- 24) 发行人募投项目情况发生重大变化, 可能影响募集资金投入和使用计划, 或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性;
- 25) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- 26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- 27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;
- 28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知东方证券同时, 发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向东方证券作出书面说明, 配合东方证券要求提供相关证据、文件和资料, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 发行人知晓后应当及时书面告知东方证券, 并配合东方证券履行相应职责。

(8) 发行人应当协助东方证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册, 并承担相应费用。

(9) 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的, 发行人应当出席债券持有人会议, 接受债券持有人等相关方的问询, 并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的, 不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

(10) 发行人在本次债券存续期间, 应当履行如下债券信用风险管理义务:

- 1) 制定债券还本付息(含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等, 下同)管理制度, 安排专人负责债券还本付息事项;
- 2) 提前落实偿债资金, 按期还本付息, 不得逃废债务;

3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知东方证券；

4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

(11) 预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知东方证券，按照东方证券要求追加担保保证等偿债保障措施并履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与其他偿债保障措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

东方证券依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合东方证券办理。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。

其他偿债保障措施包括但不限于：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

(12) 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知东方证券和债券持有人。

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。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

(13) 发行人无法按时偿付本次债券本息时，东方证券根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

(14) 本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知东方证券，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。

（15）发行人成立金融机构债权人委员会且东方证券被授权加入的，应当协助东方证券加入其中，并及时向东方证券告知有关信息。

（16）发行人应当对东方证券履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人【贾祎、融资经理、bdtcwb@bjdx.gov.cn】负责与本次债券相关的事务，并确保与东方证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知东方证券。

17）受托管理人变更时，发行人应当配合东方证券及新任受托管理人完成东方证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向东方证券履行的各项义务。

18）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本次债券终止上市，发行人将委托东方证券提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知东方证券。

19）发行人应当根据《债券受托管理协议》第七条的约定向东方证券支付本次债券受托管理报酬和东方证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

东方证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由发行人控股股东进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

20）发行人应当履行本协议、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，发行人应当及时采取救济措施并书面告知东方证券。

3、东方证券的职责、权利和义务

（1）东方证券应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。东方证券为履行受托管理职责，有权按照法律法规及受托管理人内部制度的要求代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（2）东方证券应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。东方证券应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

（3）东方证券应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1）就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

2）视情况查阅前项所述的会议资料；

3）每半年查阅财务会计报告和会计账簿；

4）每半年调取发行人、增信主体银行征信记录；

5）视情况对发行人和增信主体进行现场检查；

6）视情况约见发行人或者增信主体进行谈话；

7）视情况对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

8）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

9）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，东方证券可以不限于固定频率对发行人与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予东方证券必要的支持。

4) 东方证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督, 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。监管银行和东方证券对募集资金专项账户共同监管, 并由发行人、东方证券和监管银行三方签署募集资金账户监管协议。

东方证券应当监督本次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。在本次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, 东方证券应当督促发行人进行整改和纠正。

(5) 在本次债券存续期内, 东方证券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。

东方证券应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程, 核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的, 东方证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的, 东方证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的, 东方证券应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程, 并核查东方证券是否按照法律法规要求履行信息披露义务。东方证券发现债券募集资金使用存在违法违规的, 应督促发行人进行整改, 并披露临时受托管理事务报告。

(6) 东方证券应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则的全文, 并应当通过证券交易所网站或监管

部门指定的其它信息披露媒体上，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

（7）东方证券应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具相应临时受托管理报告。

（8）出现《债券受托管理协议》第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起两个工作日内，东方证券应当问询发行人或者增信主体（如有），要求发行人或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，东方证券应当召集债券持有人会议。

（9）东方证券应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（10）东方证券应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，东方证券应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。东方证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

（11）东方证券预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

（12）本次债券存续期内，东方证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（13）发行人为本债券设定担保的，东方证券应当在本次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。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承

担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

（14）东方证券应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。东方证券应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

（15）发行人不能偿还本次债券时，东方证券应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，东方证券可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

东方证券要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，东方证券可以要求再次追加担保。

由上述事项产生的费用均由发行人承担。

16）发行人成立金融机构债权人委员会的，东方证券有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

17）东方证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次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。

18）东方证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

19）除上述各项外，东方证券还应当履行以下职责：

- 1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

东方证券应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容参阅本次债券募集说明书相关章节。

20) 在本次债券存续期内，东方证券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。

东方证券在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

21) 东方证券有权依据《债券受托管理协议》第七条的约定获得受托管理报酬。

4、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) 东方证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，监督发行人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) 东方证券履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用及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) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- 6) 发行人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) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及东方证券采取的应对措施。
- 10) 发生《债券受托管理协议》第 3.7 条所述情形的，说明基本情况及处理结果；
- 11) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（3）本次债券存续期内，出现以下情形的，东方证券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) 东方证券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) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4) 出现《债券受托管理协议》第 3.7 条第（一）项至第（二十八）项等情形的；
- 5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

东方证券发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致东方证券无法履行受托管理职责，东方证券可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、东方证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5、利益冲突的风险防范机制

（1）东方证券在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

1) 东方证券通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与东方证券履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

2) 东方证券其他业务部门或关联方可以在任何时候（1）向任何其他客户提供服务，或者（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，东方证券已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）东方证券承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）东方证券承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被东方证券用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与

《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

发行人发现与东方证券发生利益冲突的，应当及时书面告知东方证券。

(2) 东方证券不得为本次债券提供担保，且东方证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

(3) 发行人或东方证券任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

6、受托管理人的报酬

(1) 鉴于东方证券为本次债券提供受托管理服务，东方证券有权收取受托管理报酬。

(2) 东方证券被解聘的，双方应该按照东方证券实际担任受托管理人的年数结算东方证券应退还给发行人的受托管理事务报酬。

(3) 东方证券在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用由发行人承担，但有关费用的开支标准应在合理的范围内，并应当事先获得发行人的同意：

1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

2) 在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用；

如需发生上述 1)、2)、3) 项下的费用，由发行人直接支付，但东方证券应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

7、受托管理人的变更

(1) 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1) 东方证券未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2) 东方证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 东方证券提出书面辞职；
- 4) 东方证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘东方证券的，自发行人与新的债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》或该双方约定之日起，新任受托管理人承接东方证券在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

(3) 东方证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

(4) 东方证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除东方证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

8、陈述与保证

(1) 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- 2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

(2) 东方证券保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1) 东方证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- 2) 东方证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就东方证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致东方证券丧失该资格；

3) 东方证券签署和履行《债券受托管理协议》已经得到东方证券内部必要的授权，并且没有违反适用于东方证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反东方证券的公司章程以及东方证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

9、不可抗力

1) 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

10、违约责任

(1) 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

(2) 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

(3) 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

(4) 发行人应支付债券受托管理人为履行本协议约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因债券受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而造成的除外。

11、法律适用和争议解决

(1) 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

(2) 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如未能通过协商解决有关争议，则协议任何一方有权向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

12、协议的生效、变更及终止

(1) 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，及本次债券获得交易所必要的审核程序且发行完毕之日起生效。

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

(3) 《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- 1) 发行人履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；
- 2) 债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；
- 3) 本次债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；
- 4) 出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

13、通知

(1) 在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼 6 层 606

发行人收件人：贾祎

发行人传真：010-69252985

受托管理人通讯地址：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

受托管理人收件人：张新琦、马泽瑜

受托管理人传真：021-23153500

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

（3）通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

1) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

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

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

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

14、廉洁从业条款

在业务合作期间，协议各方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议各方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和协议其他方的利益，并遵守以下规定：

1) 不得向协议其他方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

2) 不得向协议其他方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

3) 不得向协议其他方工作人员进行商业贿赂；

4) 不得以任何其他手段向协议其他方工作人员提供任何其他不正当利益。

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

15、附则

（1）《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

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

（3）《债券受托管理协议》双方同意，如《债券受托管理协议》与后续经修订并颁布的法律、法规和规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，将根据该等修订并颁布的法律、法规和规则对《债券受托管理协议》进行修改。

（4）《债券受托管理协议》正本一式【陆】份，发行人、东方证券各执【贰】份，其余【贰】份由东方证券保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：北京大兴投资集团有限公司

住所：北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼 6 层 606

法定代表人：李明

联系电话：010-69252985

传真：010-69252985

联系人：贾祎

（二）主承销商/债券受托管理人

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：周磊

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

联系人：宋岩伟、孙科、张新琦、马泽瑜、王珺璞

（三）律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

负责人：沈国权

联系电话：17721066562

传真：/

联系人：崔庆文

（四）审计机构

1、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

执行事务合伙人：张增刚

电话：010-67085873

传真：010-67084147

联系人：包西成

2、北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区建国门内大街 18 号办公楼一座 9 层 910 单元

执行事务合伙人：郑鲁光

电话：010-53396165

传真：/

联系人：江平霞

（五）申请挂牌转让的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（六）登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

（七）募集资金监管银行

1、名称：上海银行股份有限公司北京分行

住所：北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号楼

负责人：李岩

联系电话：18601380057

传真：/

联系人：岳韶华

2、名称：厦门国际银行股份有限公司北京分行

住所：北京市西城区三里河东路 5 号中商大厦首层南侧及第 11 楼 03、05-11 单元

负责人：王萌

联系电话：13001253142

传真：/

联系人：赵宁

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2025 年末，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人： 李明

李明

北京大兴投资集团有限公司
2026年11月19日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



李明



王莹



肖迪

北京大兴投资集团有限公司

2026年11月19日



发行人非董事高级管理人员声明

本公司非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



郭雄宇



甘立涛



曹秀艳



李蓉

北京大兴投资集团有限公司



2026 年 5 月 19 日

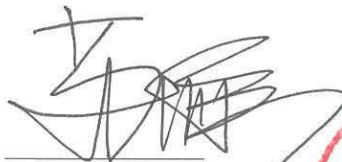
主承销商声明

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：张新琦

张新琦

法定代表人（或授权代表）签名：



苏鹏

东方证券股份有限公司



2026 年 5 月 19 日

公司投资银行业务授权书

授权人：周 磊 职务：董事长、法定代表人

被授权人：卢大印 职务：副总裁（主持工作）

一、授权期限

本授权有效期自 2026 年 3 月 20 日至 2026 年 12 月 31 日止。

二、授权权限

1. 授权卢大印先生就公司开展债权融资类业务（包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表周磊先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 授权卢大印先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务（包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购



财务顾问，以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件，但首次向监管机构(包括但不限于中国证监会、证券交易所等)提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表周磊先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文(包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等)，以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章(须注明使用用途)和法定代表人身份证复印件(须注明使用用途)，法律法规或监管规定不能授权的除外。



请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。



授权人签名: 

2026年3月20日

公司投资银行业务授权书

授权人：____ 卢大印 _____ 职务：____ 副总裁（主持工作） _____
被授权人：____ 苏 鹏 _____ 职务：____ 投资银行总监 _____

一、授权期限

本授权有效期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

二、授权权限

1. 授权苏鹏先生就公司开展债权融资类业务(包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务,以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件,经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后,代表卢大印先生对外签署,包括但不限于:各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等,签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文,以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件(须注明使用用途)。

2. 授权苏鹏先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务(包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财



务顾问，以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件，但首次向监管机构(包括但不限于中国证监会、证券交易所等)提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文(包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等)，以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件(须注明使用用途)，法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权人签名：

2025年12月31日

被授权人签名：

2025年12月31日

会计师事务所声明

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北京大兴投资集团有限公司报告（报告号为：中喜财审 2025S02291 号）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：
 巩平

 包西成

会计师事务所负责人签字：
 张增刚



2026 年 5 月 19 日

会计师事务所声明

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北京大兴投资集团有限公司报告（报告号为：中名国成审字（2026）第 2911 号）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：



江平霞



张晓芳

会计师事务所负责人签字：



郑重光

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)



2026 年 5 月 19 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出现虚假记载、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。

经办律师签字： 王昕晖
王昕晖

崔庆文
崔庆文

律师事务所负责人签字： 沈国权
沈国权



2026 年 5 月 19 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2024-2025 年度经审计的财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、律师出具的法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、上海证券交易所出具的关于本次债券挂牌转让的无异议函。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商，可在下述地址查阅相关文件：

（一）发行人

名称：北京大兴投资集团有限公司
住所：北京市大兴区欣雅街 15 号院 1 号楼 6 层 606
法定代表人：李明
联系电话：010-69252985
传真：010-69252985
联系人：贾祎

（二）主承销商

名称：东方证券股份有限公司
住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦
法定代表人：周磊
联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

联系人：宋岩伟、孙科、张新琦、马泽瑜、王珺璞