



北京电子城高科技集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼15层1508室

2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期） 募集说明书

注册金额	不超过人民币25亿元（含25亿元）
本期发行金额	不超过人民币17亿元（含17亿元）
增信情况	本次债券由北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商/簿记管理人/受托管理人



住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路
128号前海深港基金小镇B7栋401

签署日期：2023年5月31日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人总资产分别为 2,108,683.46 万元和 1,933,986.30 万元，总负债分别为 1,321,609.74 万元和 1,126,025.74 万元，所有者权益分别为 787,073.72 万元和 807,960.56 万元；2022 年和 2023 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 514,967.45 万元和 185,425.12 万元，利润总额分别为 70,986.60 万元和 23,169.39 万元，净利润分别为 59,800.81 万元和 17,466.85 万元。2022 年和 2023 年 1-3 月，发行人生产经营活动正常。截至本募集说明书签署日，发行人不存在影响公司经营或偿债能力的其他不利变化，符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

（二）发行人最近三年及一期整体业务毛利率分别为 44.29%、43.58%、35.69% 和 31.75%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 49.66%、64.67%、39.85% 和 35.25%。发行人报告期内平均毛利率水平显著高于同行，但呈下降趋势，主要原因是早期拿地成本较低，2022 年开始毛利率有显著下滑。发行人通过开发早期低成本土地的项目，进而取得高于市场平均毛利率水平的模式不具有可持续性。随着发行人现阶段土地逐步被开发并结转项目收入，预计未来发行人毛利率将趋于回归市场平均水平。

（三）截至 2023 年 3 月末，发行人共有 11 个在售项目，分别为天津科技园区智尚中心、鼎创中心、盈辉中心、电子城·（朔州）京城港一期和二期、中关村电子城（昆明）科技产业园一期和二期、电子城·（厦门）国际创新中心项目一期和二期、电子城·（南京）国际数码港、北京电子城 IT 产业园项目，在售项目整体去化率为 82.63%。若未来项目去化水平未能得到显著提高，将对发行人项目周转速度及结转销售情况产生不利影响。

（四）发行人作为园区（工业）地产开发运营企业，所开发产品主要面向企业客户销售和出租。最近三年及一期，发行人对前五大客户的销售类型为办公楼或厂房销售、出租及物业管理服务，销售额占当期营业收入的比重分别为 69.82%、49.85%、30.23% 和 4.75%，发行人报告期内客户集中度较高，若单个大客户发生合同违约等负面事件，将会对发行人正常经营产生不利影响。随着发行人在京外地区项目的拓展成效日益凸显，前五大客户的销售占比逐渐降低，预计未来发行人受单个大客户的影响将更小。

（五）本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的营业收入。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 377,045.27 万元、196,452.98 万元、514,967.45 万元和 185,425.12 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 52,066.26 万元、3,157.50 万元、59,186.50 万元和 17,093.62 万元。最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入量分别为 542,129.59 万元、622,853.57 万元、321,862.00 万元和 38,505.72 万元，经营活动现金流量净额分别为 102,465.09 万元、247,966.21 万元、-71,334.30 万元和 -66,979.82 万元，受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人盈利水平及经营活动现金流波动较大。发行人所从事的园区地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

（六）最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 59.21%、66.25%、62.67% 和 58.22%，最近一年及一期发行人资产负债率有所下降，主要因合同负债减少。最近三年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 2.24、1.63、1.31 和 1.69；速动比率分别为 0.81、0.56、0.47 和 0.57。公司合并口径资产负债率、流动比率和速动比率均有所下降。随着公司业务规模的增长，资金需求量将增加，可能导致公司整体负债上升。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目大多处于北京、天津、南京、厦门、昆明等一、二线城市，市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，因此公司偿债能力基本保持稳定，对利息支出的保障能力较强。但若未来园区地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

（七）最近三年及一期末，发行人合并口径存货余额分别为 892,543.22 万元、1,044,332.85 万元、880,521.88 万元和 792,890.25 万元，占总资产的比例分别为 50.11%、48.63%、41.76% 和 41.00 %。发行人存货规模及占总资产的比例均相对较高，若存货无法按预期销售取得回款，将会对发行人的盈利能力及运营能力造成不利影响。此外，发行人少量房地产项目分布于朔州等三、四线城市，发行人在上述城市的房地产项目主要为商业、住宅结合的电子城系列产品，目前处于销售阶段，三、四线城市在经济活力、需求水平、房地产价格等方面相对一、二线城市较弱。如未来上述地区房地产

市场出现较大波动，则可能对发行人在该等地区的房地产项目的销售、回款造成一定不良影响，进而对公司的盈利能力产生不利影响。

（八）截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）100,496.14 万元，占 2023 年 3 月末净资产的 12.44%。因控股股东为发行人发行公司债券提供增信措施后发行人向控股股东提供的反担保不超过 25 亿元，占 2023 年 3 月末净资产的比例不超过 12.93%。公司合并口径所有权受限制的资产主要为借款抵押资产，账面价值合计为 224,960.83 万元，占总资产的比例为 11.63%，其中固定资产为 1,265.98 万元，投资性房地产为 100,636.31 万元，存货为 115,703.94 万元，货币资金为 7,354.60 万元。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，或未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券本息按时、足额的支付。

（九）房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

（十）发行人以自有资金与电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司（以下简称“电子城华平东久”）、中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）及国寿置业投资管理有限公司（以下简称“国寿置业”）共同设立国寿电科基金。截至 2023 年 3 月末，发行人持有国寿电科基金 27.66% 股权。基金通过对外投资设立项目公司收购发行人下属公司的资产，本次基金入伙构成关联交易，但不构成重大资产重组。基金有助于快速实现投资项目的资金回笼，有效提高发行人资金周转率及资产周转率，同时降低财务费用，满足未来各业务发展对资金的需求，目前该基金运作情况良好，但是如果未来标的资产运营情况不良，未达到国寿置业的考核要求，发行人可能承担一定的经济损失。

（十一）发行人为控股型企业，具体的经营业务由下属子公司负责。近三年及一期末，发行人母公司资产总计分别为 1,044,970.29 万元、1,034,389.18 万元、1,164,160.65

万元和 1,075,159.30 万元，母公司净资产分别为 472,579.20 万元、477,465.99 万元、488,745.64 万元和 486,246.79 万元；报告期内，发行人母公司营业收入分别为 5,476.17 万元、5,853.93 万元、4,752.57 万元及 938.06 万元，净利润分别为 16,898.01 万元、16,909.99 万元、7,065.79 万元及 -2,498.85 万元。发行人的收入和盈利基本来源于子公司。总体来说，发行人治理结构稳定，偿债资金来源不存在重大不确定性，但如果其相关子公司盈利能力发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将对发行人的偿付能力产生一定不利影响。

（十二）报告期内，发行人归母净利润及营业毛利率的情况如下：

指标	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
归母净利润（万元）	17,093.62	59,186	3,158	52,066
营业毛利率（%）	31.75	35.69	43.58	44.29

发行人主要的收入来源为园区地产销售板块，受结转项目竣工和销售周期的阶段性影响，年度内各季度园区地产项目结转的收入以及实现利润的情况并不均衡。2021 年发行人计划中的收入利润主要来源于南京等项目，且计划项目主要收入利润结转在 2021 年第四季度完成。虽然南京项目全年实现签约 44.30 亿元，实现销售回款 38.50 亿元，但因项目交付等相关程序影响未能最终交付，根据会计准则中收入确认原则，已实现的销售回款于 2022 年确认为收入及利润。因此 2022 年度归母净利润规模较大。

报告期内，发行人项目建设主要集中在北京、南京、厦门、昆明和成都等地，符合发行人“立足北京、辐射全国”的业务布局战略，京内、外优质项目为发行人的可持续发展提供了有力支持。2022 年，公司按计划实现了科技园区项目的交付，同时科技服务业务运营质量进一步提升。公司归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期有所提升。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 38,136.75 万元（2020 年-2022 年度经审计的合并利润表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

（二）本期债券由北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保。保证的范围包括本期债券的全部本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。如本期债券分期发行，则担保人提供保证担保的范围为各期债券的本金、利息、违约

金、损害赔偿金、实现债权的费用。担保人为投资控股型企业，主要由子公司负责具体业务经营，担保人资金来源主要为下属子公司现金分红、减持所持有的上市公司股票以及银行借款等。若未来担保人主要子公司经营状况和利润分配政策发生重大变化，将对担保人担保能力产生影响。同时，担保人通过减持上市公司股份获取现金用于偿债可能会导致其丧失对子公司的控制权。未来，若银行对担保人的授信政策出现变化，亦可能对担保人担保能力产生一定影响。上述情况都将可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任。

（三）截至 2022 年末，担保人北京电子控股有限责任公司受限资产规模为 1,515.03 亿元，占其总资产的比重为 29.06%，受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响。

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

（五）本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购及二级市场交易，发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者可能会面临流动性风险，无法及时将本期债券变现。

（六）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

目 录

重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	6
目 录.....	8
释 义.....	11
第一节 风险提示及说明.....	13
一、发行人的相关风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	22
第二节 发行条款.....	25
一、本期债券的基本情况.....	25
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	27
三、认购人承诺.....	28
第三节 募集资金运用.....	29
一、本次债券的募集资金规模.....	29
二、本期债券募集资金使用计划.....	29
三、募集资金的现金管理.....	29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	30
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	30
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	30
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	31
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	32
第四节 发行人基本情况.....	33
一、发行人基本情况.....	33
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	33
三、发行人的股权结构.....	37
四、发行人的重要权益投资情况.....	38
五、发行人的治理结构等情况.....	42
六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况.....	53

七、发行人主营业务情况.....	56
八、发行人所在行业状况及其竞争优势.....	89
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	105
第五节 发行人财务状况.....	106
一、发行人财务报告总体情况.....	106
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	112
三、发行人财务状况分析.....	120
第六节 发行人信用状况.....	157
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	157
二、发行人其他信用情况.....	158
第七节 增信情况.....	161
一、保证担保基本情况.....	161
二、担保函的主要内容.....	163
三、发行人承诺.....	165
四、其他增信机制安排.....	166
第八节 税项.....	167
一、增值税.....	167
二、所得税.....	167
三、印花税.....	167
四、税项抵销.....	167
第九节 信息披露安排.....	168
第十节 投资者保护机制.....	173
一、偿债计划.....	173
二、偿债资金来源.....	173
三、偿债应急保障方案.....	174
四、偿债保障措施.....	175
五、资信维持承诺及救济措施.....	178
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	179
一、违约情形及认定.....	179
二、违约责任及免除.....	179

三、争议解决.....	180
第十二节 持有人会议规则.....	181
第十三节 债券受托管理人.....	196
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况.....	196
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况.....	196
第十四节 发行有关机构.....	212
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	216
第十六节 备查文件.....	242

释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下：

本公司、公司、发行人、电子城高科	指	北京电子城高科技集团股份有限公司
北京电控、担保人	指	北京电子控股有限责任公司，为发行人控股股东，本次债券的担保人
北京电子城	指	北京电子城有限责任公司，为发行人的子公司
电子城物业	指	北京电子城物业管理有限公司，为发行人的子公司
电子城空港	指	北京电子城空港有限公司，为发行人的子公司
慧谷置业	指	北京电子城慧谷置业有限公司，为发行人的子公司
厦门电子城	指	电子城投资开发（厦门）有限公司，为发行人的子公司
南京电子城	指	北京电子城（南京）有限公司，为发行人的子公司
方略传媒	指	北京方略博华文化传媒有限公司，为发行人的子公司
北京北广通信	指	北京北广通信技术有限公司，为发行人的子公司
国寿电科基金	指	北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）
星世科技	指	北京星世科技产业有限公司，为发行人的关联方
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会，为发行人的实际控制人
公司章程	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2022 年 7 月 1 日召开的第十一届董事会第五十二次会议及 2022 年 7 月 18 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过，向专业投资者公开发行的不超过 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券。
本期债券	指	北京电子城高科技集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京电子城高科技集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
上交所	指	上海证券交易所
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京电子城高科技集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京电子城高科技集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
投资人、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	北京电子城高科技集团股份有限公司董事会
《股东大会规则》	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司股东大会规则》
《董事会议事规则》	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司董事会议事规则》
《总裁工作细则》	指	《北京电子城高科技集团股份有限公司总裁工作细则》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市竞天公诚律师事务所

会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年	指	2020 年度、2021 年度及 2022 年度
报告期、最近三年及一期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月
报告期各期末、最近三年及一期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书及摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

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

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、偿债风险

最近三年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 59.21%、66.25%、62.67%和 58.22%。最近三年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 2.24、1.63、1.31 和 1.69；速动比率分别为 0.81、0.56、0.47 和 0.57。园区地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着公司业务规模的增长，需要的资金量也会增加，为此公司将增加部分银行贷款，导致公司整体负债上升。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

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

2、短期债务规模较大的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人 1 年以内（含 1 年）的有息债务占比为 57.90%，有息债务构成以短期债务为主。若发行人在短期债务到期前不能及时的筹措到充足的资金，可能导致发行人发生债务违约，对发行人的资信水平和偿债能力造成不利影响。

3、经营性现金流波动的风险

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为 102,465.09 万元、247,966.21 万元、-71,334.30 万元和 -66,979.82 万元，其经营性现金流整体波动较大。影响各年经营性现金流量净额的主要因素为税费

支出、土地款出让金支出和项目建设付现等原因。随着公司在建项目的陆续完工并实现销售，公司未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，且公司将制定专项投资者契约保护条款等确保投资者的合法权益得到保护，但是若因外部市场环境变化导致公司发生资金周转困难，可能会增加公司本期债券的偿付风险。

4、盈利能力波动的风险

最近三年，发行人营业收入分别为 377,045.27 万元、196,452.98 万元和 514,967.45 万元；净利润分别为 54,569.14 万元、7,723.72 万元和 59,800.81 万元。最近三年，发行人营收规模及净利润波动较大，主要原因是园区地产销售业务受项目开发、结算等周期因素带来的收入阶段性减少影响所致。若未来发行人盈利能力持续下降，可能对发行人偿债能力带来不利影响。

5、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。2016 年以来，公司土地获取力度较大，截至 2023 年 3 月末，公司可售项目面积 194.95 万平方米，在建项目面积为 81.08 万平方米，待开发项目建筑面积为 60.79 万平方米，未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提出更高要求。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，同时公司较多的在建及储备项目，带来一定的建设资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

6、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近三年及一期末，公司合并口径存货余额分别为 892,543.22 万元、1,044,332.85 万元、880,521.88 万元和 792,890.25 万元，占总资产的比例分别为 50.11%、48.63%、41.76%和 41.00 %。公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

7、按揭贷款担保风险

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

8、投资性房地产规模较大的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型物业，公司对投资性房地产采用成本法计量，每年折旧摊销金额较大。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 147,299.54 万元、156,701.01 万元、312,347.91 万元和 304,221.99 万元，占总资产比例分别为 8.27%、7.30%、14.81%和 15.73 %。虽然上述资产目前运行情况良好，但不排除未来园区经济因内外部原因出现大幅波动，由此带来投资性房地产资产减值和收入下降的风险，对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

9、有息负债增加的风险

最近三年及一期末，公司有息负债分别为 740,276.40 万元、598,708.59 万元、659,810.00 万元和 652,553.66 万元。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，并可能造成如下的不利影响：（1）更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；（2）资产负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

10、最近一期归母净利润为负及毛利率水平下降的风险

报告期内，发行人归母净利润及营业毛利率的情况如下：

指标	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
归母净利润（万元）	17,094	59,187	3,158	52,066
营业毛利率（%）	31.75	35.69	43.58	44.29

发行人主要的收入来源为园区地产销售板块，受结转项目竣工和销售周期的阶段性影响，年度内各季度园区地产项目结转的收入以及实现利润的情况并不均衡。2021

年发行人计划中的收入利润主要来源于南京等项目，且计划项目主要收入利润结转在 2021 年第四季度完成。虽然南京项目全年实现签约 44.30 亿元，实现销售回款 38.50 亿元，但因项目交付等相关程序影响未能最终交付，根据会计准则中收入确认原则，已实现的销售回款于 2022 年确认为收入及利润。因此 2022 年度归母净利润规模较大。

报告期内，发行人项目建设主要集中在北京、南京、厦门、昆明和成都等地，符合发行人“立足北京、辐射全国”的业务布局战略，京内、外优质项目为发行人的可持续发展提供了有力支持。2022 年，公司按计划实现了科技园区项目的交付，同时科技服务业务运营质量进一步提升。公司归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期有所增长。

11、控股型架构的风险

发行人为控股型企业，具体的经营业务由下属子公司负责。近三年及一期末，发行人母公司资产总计分别为 1,044,970.29 万元、1,034,389.18 万元、1,164,160.65 万元和 1,075,159.30 万元，母公司净资产分别为 472,579.20 万元、477,465.99 万元、488,745.64 万元和 486,246.79 万元；报告期内，发行人母公司营业收入分别为 5,476.17 万元、5,853.93 万元、4,752.57 万元及 938.06 万元，净利润分别为 16,898.01 万元、16,909.99 万元、7,065.79 万元及 -2,498.85 万元。发行人的收入和盈利基本来源于子公司。总体来说，发行人治理结构稳定，偿债资金来源不存在重大不确定性，但如果其相关子公司盈利能力发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将对发行人的偿付能力产生一定不利影响。

12、应付债券占比较高的风险

截至报告期末，发行人应付债券余额为 202,306.48 万元，1 年内到期的应付债券余额为 169,519.64 万元，两者共计 371,826.12 万元，占发行人报告期末有息负债的 56.98%。发行人的应付债券主要依靠新发行相应品种的信用类债券来偿还，若因监管政策变动或市场波动，导致发行人到期的信用类债券无法接续，发行人可能会面临较大的使用自有资金偿付信用类债券的压力，进而影响本次公司债券的偿还能力。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司房地产业务主要为园区地产，园区地产开发属于资本密集型，且与经济发展

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

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

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

3、区域经济发展风险

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

4、市场竞争风险

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

5、租售风险

发行人主营业务以园区地产的租售为主，由于园区地产不同于住宅地产，公司目前已经开发的园区如不能按既定的租售计划进度完成出售和租赁、租售价格的变动均将对公司的业绩产生不利的影响。公司的盈利水平受园区地产售价或租金水平的影响。

此外，政策变动及市场波动都会对公司销售部分的收益水平造成影响。

6、项目开发风险

产业园项目开发是一项复杂的系统工程。在市场前期选择定位中，涉及到满足商户需求、偏好等因素；在市场建造过程中，涉及到设计、施工条件以及环境条件等因素；在市场建造完成之后，涉及到公平合理招商、优质客户引进等因素。在前期选择定位过程中，如果出现定位失误，不能满足商户的需求，将会无法顺利销售或出租；在园区建造过程中，如果出现冬雨季或地质条件与预期不符等情况，将会导致工程施工拖延或开发成本提高，使公司不能按计划实现预期经营目标；在园区建造完成之后，如果不能引进优质客户，将会降低园区的影响力，对公司经营产生不利影响。

7、土地储备风险

土地是公司从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源以及土地价格的变化都对公司的项目开发具有很大的影响。获取优质土地资源的竞争越来越激烈，因此公司未来的业务发展面临着一定的土地储备风险。

8、突发事件引发的经营风险

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

9、关联交易风险

截至 2023 年 3 月末，发行人关联企业主要涉及发行人控股股东北京电子控股有限责任公司，以及同一集团下的兄弟公司。公司向关联方购买商品及向关联方销售产品均执行公允的市场价格，且内部关联交易在编制合并报表时予以抵消。如出现不公平合理的关联交易将会降低公司的竞争能力和独立性，增加关联交易风险。

10、部分项目去化压力较大的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人共有 11 个在售项目，分别为天津科技园区智尚中心、鼎创中心、盈辉中心、电子城·（朔州）京城港一期和二期、中关村电子城（昆明）科技产业园一期和二期、电子城·（厦门）国际创新中心项目一期和二期、电子城·（南京）

国际数码港、北京电子城 IT 产业园项目，在售项目整体去化率为 82.63%。未来如果部分项目所在地市场出现波动、供求结构失衡，公司会面临较大的去化风险。

（三）管理风险

1、安全生产风险

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

2、工程质量管理风险

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

3、人力资源管理风险

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

4、子公司管理风险

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

5、跨区域经营的风险

目前发行人开发项目除北京外，遍布天津、南京、厦门、昆明及朔州等地，发行人在跨区域经营时，各地气候、环境、当地客户的消费心理、消费习惯、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行

人必须适应当地的开发环境。因此发行人在跨区域拓展业务过程中将面临一定的经营风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、土地政策风险

国家的土地政策变化对公司的园区开发业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控表现在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。土地严控政策可能会提高公司取得土地资源的成本，对发行人业务产生直接或间接的不确定性影响。

3、房地产政策变化的风险

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

虽然公司目前地产销售以园区类地产为主，但部分涉及到住宅类房地产的项目与国民经济和国民生活紧密相关，受国家宏观调控政策影响较大。自 2010 年以来，为抑制房地产价格的过快上涨，国家采取了一系列针对房地产市场的宏观政策措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，从完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等六个方面对房地产市场进行调控。

2015 年，伴随着央行的五次降息和降准，国家放松了对房地产市场的调控。住房公积金贷款利率的下调、首付比率的调整等多重利好，促使房地产成交量平稳上升，库存压力得以缓解。

2016 年 9 月，北京市出台“京八条”，提出加大住宅用地供应力度、进一步完善差异化住房信贷政策和加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等八条规定，促进北京市房地产市场平稳发展。2016 年末的中央经济工作会议提出，促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

2016 年 11 月 8 日，国家发改委办公厅和住房城乡建设部办公厅联合发布《关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》，决定从 2016 年 11 月 10 日至 12 月 10 日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。

2017 年 2 月 2 日，中国人民银行、银监会公布通知，对个人住房贷款首付比例进行调整。在不实施限购措施的城市，家庭首套房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，二套房再次申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2018 年，房地产行业依然是明显的“调控年”。楼市调控延续了“房住不炒”的主基调，各城市针对自身市场特点，因城施策，分类调控，继续遏制房价上涨，同时，也更加强调理性施策和结构优化，年末个别城市调控政策出现略有松动迹象，局部放松限价、下调房贷利率上浮比例等。2018 年末，住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出了“稳地价、稳房价、稳预期”要求，以更多经济手段构建房地产市场平稳健康

发展长效机制，加快住房制度改革配套政策落地，并推进住宅政策性金融机构改革试点。

2019 年房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。2020 年，房地产政策层面前松后紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。2021 年整体导向仍为“房住不炒”，并重点转向解决好大城市住房突出问题，尤其是要“尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”，房子将回归居住属性，这是自 2018 年政府工作报告首次提出“房住不炒”后，连续两年再次重申。

2022 年 11 月，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合下发了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，为精准支持房地产融资出台了 16 项金融政策，其中包括稳定房地产开发贷款投放、支持个人住房贷款合理需求、支持开发贷款及信托贷款等存量融资合理展期等。在中国人民银行的支持和指导下，交易商协会继续推进并扩大了民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。证监会也于当月月底宣布在股权融资方面调整优化 5 项措施支持房地产市场平稳健康发展。

尽管国内受宏观经济增速放缓影响陆续放松了房地产政策，适当提振了房地产市场的购买需求。但上述宏观政策还将影响房地产市场的总体供求关系，如未来国家的房地产调控政策继续趋严，可能对公司的经营发展产生不利影响。

4、税收政策变化风险

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

（五）不可抗力风险

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

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

（六）债券担保的风险

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

第二节 发行条款

一、本期债券的基本情况

（一）本次债券发行批准情况

本次债券的发行经发行人 2022 年第十一届董事会第五十二次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过，同意发行人申报发行不超过 25 亿元（含 25 亿元）公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可【2022】2271 号）

（二）本期债券的主要条款

发行主体：北京电子城高科技集团股份有限公司。

债券名称：北京电子城高科技集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

注册文件：发行人于 2022 年 9 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京电子城高科技集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2022】2271 号），注册规模为不超过 25 亿元。

发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 3 年期。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内固定不变。

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

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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

与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

发行方式与发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2023 年 6 月 5 日。

付息方式：本期债券到期时一次性还本付息。

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

付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 5 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。）

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。

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。

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。

本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 6 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

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。

增信措施：本期债券由北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保。具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

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

债券受托管理人：本公司聘请华泰联合证券作为本期债券的债券受托管理人。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期的公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

质押式回购安排：本次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债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2023 年 5 月 31 日。

发行首日：2023 年 6 月 2 日。

网下发行期限：2023 年 6 月 2 日至 2023 年 6 月 5 日。

（二）登记结算安排

本次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次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）本期债券上市交易安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）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、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

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

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人2022年第十一届董事会第五十二次会议及2022年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2022】2271号），本次债券注册总额不超过25亿元，采取分期发行。本期债券为该批文项下第二期发行，发行规模为不超过17亿元（含17亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期的公司债券。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，发行人未来可能调整用于偿还到期的公司债券本金及利息的具体金额。

本期债券募集资金拟用于偿还公司债券的具体明细如下：

表：本期债券拟偿还公司债券明细

单位：万元

序号	发行主体	公司债券明细	到期日	本金金额	使用募集资金金额
1	北京电子城高科技集团股份有限公司	20北电02	2023/7/10	170,000.00	170,000.00
合计				170,000.00	170,000.00

在本期公司债券募集资金到位之前，发行人可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

在公司债券偿付日前，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

本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对于发行人确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司董事会或其他内部有权机制批准；对于可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债权人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将募集资金全额划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

假设本期债券募集资金全部按募集说明书约定使用。以 2023 年 3 月 31 日合并报表口径计算，公司资产负债率将保持不变。

本期债券发行对发行人负债结构的影响情况如下：

表：本期债券发行对发行人负债结构的影响情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	变动	变动后金额
流动资产合计	1,194,413.19	-	1,194,413.19
非流动资产合计	739,573.11	-	739,573.11
资产总计	1,933,986.30	-	1,933,986.30
流动负债合计	705,938.74	-170,000.00	535,938.74
非流动负债合计	420,087.00	170,000.00	590,087.00
负债合计	1,126,025.74	-	1,126,025.74
所有者权益合计	807,960.56	-	807,960.56
负债和所有者权益总计	1,933,986.30	-	1,933,986.30
资产负债率（%）	58.22	--	58.22

（二）对于发行人财务成本的影响

发行人通过发行本次较长期限的公司债券，可以锁定公司财务成本，规避利率波动风险。

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，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；不转借他人，不用于金融产品及其他金融类投资用途，不用于弥补亏损和非生产性支出；不用于住宅地产开发项目；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

本期债券存续期内，发行人将在年度报告、半年度报告等定期报告中，对募集资金实际使用情况，以及发行人执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确披露。

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。发行人改变债券募集

资金用途，应当按照规定和约定履行必要的改变程序；并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

2020年2月25日，北京电子城投资开发集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）已发行完毕，债券简称“20北电01”，实际发行规模8亿元。“20北电01”募集资金拟用于偿还公司借款和园区项目建设。经主承销商和律师核查，截至募集说明书签署日，“20北电01”已使用募集资金用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

2020年7月8日，北京电子城高科技集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）已发行完毕，债券简称“20北电02”，实际发行规模17亿元。“20北电02”募集资金拟全部用于偿还公司借款。经主承销商和律师核查，截至募集说明书签署日，“20北电02”已使用募集资金用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

2023年1月13日，北京电子城高科技集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已发行完毕，债券简称“23北电01”，实际发行规模8亿元。“23北电01”募集资金拟用于偿还到期的公司债券“20北电01”。经主承销商和律师核查，截至募集说明书签署日，“23北电01”已使用募集资金用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

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

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

1.1989 年注册资本变更

1989 年 4 月，天龙股份注册资本变更为 380 万元。

2.1992 年注册资本变更

1992 年 3 月，天龙股份注册资本变更为 1,000 万元。

3.1993 年注册资本变更并在上交所上市

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

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

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

4.1994 年增资扩股

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

5.1995 年增资扩股

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

6.1997 年资本公积金转增股本

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

7.2001 年实施重组

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

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

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

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

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

8.2006 年实施股权分置改革

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

股权分置改革方案实施后，兆维科技注册资本仍为 16,702.31 万元。

9.2009 年资产置换及向特定对象发行股份购买资产

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

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

10.2010 年企业名称变更

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

11.2012 年无偿划转

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

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

12.2016 年名称变更

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

13.2016 年非公开发行股票

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

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

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

14.2018 年利润分配

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

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

15.2020 年名称变更

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

（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

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

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的实际控制人为北京市国资委。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人控股股东北京电控所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人实际控制人未直接持有公司发行的股票及债券。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

1、纳入合并范围的子公司情况

截至 2023 年 3 月末，公司纳入合并范围的子公司共 30 家，基本情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人纳入合并范围的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京电子城有限责任公司	北京	北京	科技创新平台服务	100.00		同一控制下的企业合并
北京电子城物业管理有限公司	北京	北京	科技生态运营服务	100.00		同一控制下的企业合并
电子城（天津）投资开发有限公司	天津	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
秦皇岛电子城房地产开发有限公司	秦皇岛	秦皇岛	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京科创空间投资发展有限公司	北京	北京	科技孵化服务	50.00		投资设立
北京方略博华文化传媒有限公司	北京	北京	数字科技服务	50.50		同一控制下的企业合并
北京电子城空港有限公司	北京	北京	科技创新平台服务	57.15		投资设立
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	北京	北京	数字科技服务	66.00		投资设立
北京电控合力开发建设有限公司	北京	北京	科技创新平台服务	100.00		投资设立

朔州电子城数码港开发有限公司	朔州	朔州	科技创新平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	天津	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	天津	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	天津	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	天津	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
天津创易佳科技发展有限公司	天津	天津	科技孵化服务	100.00		投资设立
北京电子城慧谷置业有限公司	北京	北京	科技创新平台服务	70.00		投资设立
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	昆明	昆明	科技创新平台服务	100.00		投资设立
电子城投资开发（厦门）有限公司	厦门	厦门	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京电子城（南京）有限公司	南京	南京	科技创新平台服务	100.00		投资设立
天津星悦商业管理有限公司	天津	天津	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京市电子城城市更新科技发展有限公司	北京	北京	科技创新平台服务	100.00		投资设立
云南创易佳科技发展有限责任公司	昆明	昆明	科技孵化服务	100.00		投资设立
苏州创易佳科技服务有限公司	苏州	苏州	科技孵化服务	100.00		投资设立
北京北广通信技术有限公司	北京	北京	科技创新平台服务	70.00		同一控制下的企业合并
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	成都	成都	科技创新平台服务	100.00		投资设立
北京电子城集成电路设计服务有限公司	北京	北京	科技研发服务	55.00		投资设立
知鱼智联科技股份有限公司	福州	福州	科技生态运营服务	40.00		非同一控制下的企业合并
深圳知鱼科技有限公司	深圳	深圳	科技生态运营服务	100.00		非同一控制下的企业合并
厦门知鱼新创科技有限公司	厦门	厦门	科技生态运营服务	100.00		非同一控制下的企业合并
北京电子城数智科技有限公司	北京	北京	科技生态运营服务	100.00		投资设立

注：根据子公司知鱼智联科技有限公司的公司章程规定：股东福建知鱼互维科技有限公司将其持有的 11% 股权委托给公司进行管理，在委托管理期间，知鱼互维放弃对该等 11% 股权的除收益权和处置权以外的其他股东权利，包括但不限于表决权、提案权等权利，因此，公司合计拥有子公司 51% 的表决权，纳入合并报表范围。

截至 2023 年 3 月末，发行人主要子公司 2 家，具体情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人主要子公司情况

单位：万元

序号	企业名称	主要业务收入板块	资产	净资产	营业收入	净利润
1	北京电子城有限责任公司	房地产开发、销售商品房	160.43	46.78	46.81	6.54
2	北京电子城（南京）有限公司	房地产开发、销售商品房	46.68	19.19	27.12	4.57

注：以上财务数据为 2022 年度/2022 年末情况。

（二）参股公司情况

截至 2023 年 3 月末，发行人共拥有 1 家合营企业和 2 家联营企业。

表：截至 2023 年 3 月末发行人主要合营、联营企业情况

单位：万元

序号	公司名称	主要经营地	注册地	主营业务	持股比例（%）		关联关系
					直接	间接	
1	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	宁波	宁波	科技服务	50.00	-	合营企业
2	北京千住电子材料有限公司	北京	北京	生产销售	31.81	-	联营企业
3	北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京	北京	科技服务	27.66	-	联营企业

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

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

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

报告期内，发行人母公司经营财务指标如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	74,743.31	193,890.69	152,119.55	57,844.60
流动资产	466,879.35	602,341.94	440,368.83	536,924.96
非流动资产	608,279.95	561,818.71	594,020.35	508,045.33
总资产	1,075,159.30	1,164,160.65	1,034,389.18	1,044,970.29
流动负债	375,623.66	561,020.61	301,675.32	260,216.31
非流动负债	213,288.85	114,394.40	255,247.87	312,174.79
总负债	588,912.51	675,415.01	556,923.19	572,391.10
所有者权益	486,246.79	488,745.64	477,465.99	472,579.20

流动比率（倍）	1.24	1.07	1.46	2.06
速动比率（倍）	1.23	1.07	1.46	2.04
资产负债率（%）	54.77	58.02	53.84	54.78
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	938.06	4,752.57	5,853.93	5,476.17
营业成本	783.46	2,601.39	3,135.07	3,247.11
管理费用	3,042.80	12,810.30	11,584.20	10,351.77
投资收益	-99.46	12,284.75	25,777.78	18,773.94
营业利润	-3,307.08	3,938.96	15,911.38	10,413.15
利润总额	-3,307.08	3,932.22	15,797.07	17,603.18
净利润	-2,498.85	7,065.79	16,909.99	16,898.01
经营活动产生的现金流量净额	-3,672.55	-832.31	41,263.61	10,968.20
投资活动产生的现金流量净额	-2,543.21	-46,807.61	164,129.79	-247,696.95
筹资活动产生的现金流量净额	-5,700.20	89,385.62	-111,379.35	218,680.46

截止 2023 年 3 月末，发行人母公司资产负债率 58.02%；近三年及一期末，母公司流动比率分别为 2.06、1.46、1.07 及 1.24，速动比率分别为 2.04、1.46、1.07 及 1.23，其短期、长期债务负担可控；近三年，发行人母公司持续盈利，经营较为稳定。

截至 2023 年 3 月末，发行人母公司受限资产账面价值为 1,627.62 万元。近三年及一期末，母公司应收账款分别为 75.40 万元、548.86 万元、1,109.25 万元及 1,109.25 万元，主要为集团内部往来资金；其他应收款分别为 472,251.81 万元、287,379.72 万元、406,764.62 万元及 384,341.85 万元，主要是为支持子公司发展、项目建设提供的资金，不存在收回障碍，母公司资金拆借规模可控。近一年及一期末，发行人母公司有息负债余额分别为 548,659.35 万元和 496,790.88 万元。

近三年，发行人母公司取得投资收益收到的现金分别为 18,033.84 万元、25,168.17 万元及 11,990.88 万元，发行人每年均从子公司获取稳定的现金分红，预计能对本期债券本息的偿付提供一定的保障。

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

项；

- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或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、清算或变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准以下规定的担保事项：

①发行人及发行人控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

②公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

③为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

④单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

⑤对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

(14) 审议批准变更募集资金用途事项；

(15) 审议股权激励计划；

(16) 对公司因公司章程第二十三条第（一）项（减少公司注册资本）、第（二）项（与持有发行人股份的其他公司合并）规定的情形收购发行人股份作出决议；

(17) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构或个人代为行使。

2. 董事会

董事由股东大会选举或更换，每届任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事可以由总经理或者其他高级管

理人员兼任，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。

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

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购发行人股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订公司章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （16）决定因公司章程第二十三条第（三）项（将股份用于员工持股计划或者股权激励）、第（五）项（将股份用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券）、第（六）项（上市公司为维护公司价值及股东权益所必需）规定的情形收购发行人股份；
- （17）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

3. 总经理及其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，公司根据需要设副总经理若干名，总经理及副总经理均由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人

员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

总经理列席董事会会议。

4.监事会

董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为3年，监事任期届满，连选可以连任。

公司设监事会。监事会由3名监事组成，监事会设主席1人。监事会主席全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 按照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

(9) 可要求公司董事、总经理及其他高级管理人员、内部及外部审计人员出席监事会会议，回答所关注的问题。

(三) 主要部门及职能情况

发行人管理机构设立了9个职能部门，分别为战略发展部、投资证券部、人力资源部、安全环保部、公司办公室/信息化办公室、运营管控中心、财务管控中心、成本管控中心、风险管控中心，形成“4部1室4中心”的集团部门架构。同时保留财务管控、运营管控、成本管控三个垂直管理体系。

1、职能主管部门的职能定位如下：

(1) 战略发展部：战略管理；产业、行业及政策研究；项目拓展管理；品牌管理；组织架构管理。

(2) 投资证券部：资本运营管理；股权投资并购管理；信息披露管理；三会管理；投资者关系管理；市值管理。

(3) 人力资源部：人力资源规划管理；招聘、培训管理；绩效、薪酬福利管理；人事管理。

(4) 安全环保部：安全管理；应急管理；公共卫生安全管理；环保管理。

(5) 公司办公室/信息化办公室：会议、行政、文秘、后勤管理；经营活动运转保障；信息化管理；无形资产管理；配合危机管理、公共关系管理。

(6) 财务管控中心：全面预算管理；财务分析及会计核算管理；信贷融资管理；资金集中管理；外部审计管理；财务信息化管理。

(7) 运营管控中心：经营规划管理；年度经营计划及运营管理；投资管理；资产管理。

(8) 成本管控中心：成本管理；工程预结算管理；采购管理；合约管理；供应商管理；设计成本管理。

(9) 风险管控中心：合同管理、诉讼仲裁案件管理、内控体系管理、内部审计管理；合规管理。

2、三大业务平台的组建：

围绕公司“十四五”科技服务业务体系发展需要，设立“数字科技服务分公司”、“生态科技服务分公司”、“空间科技服务分公司”3 个业务平台，具体负责公司科技服务各板块的业务管控及推动，协调业务板块内的资源共享，并强化各业务板块、业务平台之间的协同。

（四）内部控制制度情况

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

1、人力资源管理

为加强公司人力资源开发与管理，规范公司及下属公司的劳动用工行为，严格执行国家《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规，结合公司实际，制订了公司《人力资源管理制度》，包括 9 个二级管理规定、19 个三级管理办法等一系列规章制度，对人力资源规划、招聘、培训、绩效激励、福利等各方面进行了详细规定，建立以结果为导向的一整套较为完善的绩效考核体系。公司人力资源开发与管理紧紧围绕公司战略运营，坚持以为公司战略服务的原则，加速公司内部人才的培养与选拔，加快外部高层次人才资源聚集，为公司新业务拓展做好人才储备。

2、基本会计制度

为规范公司的会计核算，发行人根据《会计法》、财政部 2006 年新颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则-应用指南》，制定了《会计制度》。公司依据实际发生的经济业务进行会计核算，严格按照《会计法》、《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》填制会计凭证、登记会计账簿和管理会计档案。

3、财务管理

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

公司依据国家财经法规和本制度的规定，围绕财务战略，规范公司投资、筹资、资产营运、成本控制、收益分配等财务行为，加强公司信息管理及财务监督，充分发挥财务管理的运筹作用，有效控制财务风险，促使公司实现发展战略及经营目标，最终实现公司价值最大化。

4、子公司管理

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

5、合同管理

为规范公司合同管理工作，有效防范经营风险，根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、公司章程，发行人制定了《合同管理规定》。制度所称合同是指公司在业务经营中形成的各种协议、合同文本。合同管理实行“统一管理、分级负责”，由承办人草拟，相关部门审核会签，授权指定人员签订，并指定部门监督检查合同的执行。

6、重大事项决策制度

公司重大决策程序按照公司章程、《股东大会规则》《董事会议事规则》《总裁工作细则》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《股东大会议事规则》，股东大会系公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一系列重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、决算方案、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司股东大会审议通过。

董事会，作为经营决策的常设机构，对股东大会负责。董事会依据《公司法》公司章程《董事会议事规则》等规定行使职权。

总裁按照公司章程和《总裁工作细则》依法行使职权。总裁主持公司的日常经营

管理工作，组织实施公司年度经营计划和投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

7、关联交易制度

为切实维护全体股东利益，规范发行人的关联交易行为，提高公司管理水平，发行人按照《企业会计制度》《企业会计准则-关联方关系及其交易的披露》《上海证券交易所股票上市规则》《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》等相关法规以及公司章程，制定了《北京电子城高科技集团股份有限公司关联交易管理办法》。公司关联交易以不损害公司利益的基本原则，关联交易价格的确定以交易双方一致认可，以及能够被证明是在公允价格范围内为标准。公司董事会、股东大会负责对达到公司规定的标准的关联交易进行审议。

8、预算管理制度

为促进公司内部控制机制，加强经营计划性，提高科学管理水平，增强防范发行的能力，公司制定了《北京电子城高科技集团股份有限公司全面预算管理办法》，用于公司、全资及控股子公司年度经营计划与全面预算管理的编制、执行控制、调整、考核与评价等方面。参股公司参照执行。

按照公司预算要求，根据公司战略部署，下属公司上报下一年度经营计划和预算报表、预算报告初稿。公司财务管理部定期会同经营管理部编制公司下一年度预算，经公司总裁办公会等相关权力机构审议批准后，公司经营管理部会同各业务单元分解年度计划任务，下发各业务单元落实执行，下属公司参照本制度编制本公司年度预算，报公司财务管理部。

公司将年度计划任务与全面预算管理分解到各业务单元，签订目标责任书并进行绩效考核。

9、信息披露制度

为加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，发行人根据《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所股票上市公司信息披露事务管理制度指引》等法律、法规以及《公司章程》，制定了《信息披露事务管理制度》。信息披露事务管理制度由公司董事会负责建立，董事会应当保证制度的有效实施，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整、及时。董事会办公室为公司信息披露的常设机构，公司董事长作为实施本制度的第一责任人，由董事会秘书负责具体

协调。

10、工程管理制度

为规范项目工程管理程序，提高公司的工程管理水平，确保项目工程满足公司项目管理相关目标和要求，发行人制定了《北京电子城高科技集团股份有限公司工程管理制度》。包含项目规划及施工准备阶段、工程施工阶段、交付及工程后评估阶段等内容。

项目管理/安全管理部负责工程管理制度流程、技术规范标准的制订、推行、完善；组织协调解决下属公司工程出现的重大事件；定期组织对项目实施过程中的工程进度、质量管理、安全文明施工等管理规范执行情况进行检查和监督，将巡检情况报分管领导审核。成本管理部负责组织对项目工程成本情况进行监控；审核下属公司申报的金额大于等于5万元的现场签证。工程部负责日常组织对项目实施过程中的工程进度、质量管理措施、安全文明施工等管理规范执行情况进行检查和监督；项目现场工程事务的处理、协调、信息传达及意外事件的处理。成本部负责项目工程成本管理；审核现场签证；配合项目其他工程管理工作。

11、投资管理制度

为规范发行人及所属全资子公司、控股子公司的投资行为，促进公司资源的整体优化配置，根据国家相关法律、法规、规范性文件以及公司章程，制定了《北京电子城高科技集团股份有限公司投资管理办法》。公司的投资原则为：有利于公司发展战略和规划要求，提高公司核心竞争力和整体实力；有利于促进产权有序流转和资源有效配置，提升资产质量，加快公司资源结构的优化；有利于防范经营风险，提高投资收益，维护出资人资本安全；有利于依法规范运作，提高工作效率，落实管理责任。投资方向符合公司战略定位和产业定位，在公司主营业务范围内，具备相当规模，适合整体经营，对公司可持续发展有重大战略意义的投资；与公司主营业务产业链存在正相关，且对公司主营业务或所属子公司业务有重大促进的投资；与主营业务关联度不大，但市场前景较好，符合国家政策导向，有利于公司多元化经营和市值提升管理的其它高科技投资；符合国家和地方产业政策、经济结构及产业结构调整方向，符合公司发展战略要求。公司战略发展部、投资证券部、经营管理部、财务管理部、风险管控部及人力资源部根据职责范围负责年度投资计划、投资的实施管理考核及监督等工作。

12、信贷融资管理制度

为规范信贷融资管理，发行人根据公司财务制度，制定了《北京电子城高科技集

团股份有限公司信贷融资管理规定》，财务管理部汇总下属公司、公司经审批的信贷融资方案，考虑公司信贷融资渠道、银行授信额度等因素，编制信贷融资方案，经财务管理部部长、财务总监、总裁审核后，提交总裁办公会审议，最后经董事会审议批准。审批通过后，由财务管理部发布该信贷融资方案并实施融资。

13、对外担保制度

为规范发行人的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，发行人根据《公司法》《证券法》《担保法》和中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法规以及公司章程，制定了《北京电子城高科技集团股份有限公司对外担保管理办法》。公司未经公司董事会或股东大会批准，不得对外提供担保。

14、突发事件管理制度

公司非常重视应急预案在企业生产管理中的作用，制定了包括应急救援、防汛、环保应急、火灾疏散、电梯事故故障等一系列应急预案。应急预案明确了应急响应、人员组成、组织实施等方面的内容，预案的建立对于指导相关人员迅速控制突发事件的影响范围，将损失减低到最小起到了积极作用。

鉴于职务犯罪会引起公司治理结构变化的风险，因此发行人高度重视预防职务犯罪，已经建立起了全面预防机制。一方面加强对董事会、监事会、高管层的培训与监督，另一方面在重大采购事项招标制度、常规审计以及离任审计等事项上制定了工作规范和审计条例，明确了各方面人员的职责，从源头预防职务犯罪的发生。截至本募集说明书签署日，发行人未出现高级管理人员职务犯罪情况。

15、资金运营内控制度

公司制定了《资金管理制度》，该制度规范了公司货币资金内部控制和管理，规范资金运作、降低资金成本、保证资金安全。

16、资金管理模式

根据公司制定的《资金计划管理规定》，规范了公司及下属子公司全面预算管理要求，组织编制月度/季度资金计划，并监督资金计划执行情况，统筹安排资金划拨及支付管理等。

17、短期资金调度应急预案

公司制定的《内部资金筹措调配管理办法》对库存现金、银行存款等货币资金的划拨、支付及调度等制定了具体管理要求。

18、安全生产管理制度

根据公司制定的《安全生产管理制度》，围绕着公司的生产、消防、财产、用电及项目施工管理等重点项制订，以改善劳动条件，消除事故隐患，防止和减少人身伤亡，保护国家、集体、个人财产免受损失为任务导向，把安全生产责任制落实到实处，为公司的稳步发展保驾护航。

（五）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，并能够自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）资产独立

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

（二）人员独立

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

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

（三）财务独立

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

（四）机构独立

发行人按照《公司法》、公司章程及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各

机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。发行人的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

（五）业务独立

发行人具有独立、完整的业务体系，并且具有多年的经营经验及管理经验，具备良好的自主经营能力。发行人具有独立的法人资格，其在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面是独立运营的企业。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员的基本情况

发行人按照《公司法》的要求建立了股东大会、董事会、监事会等相互制衡的法人治理结构，董事长是公司法定代表人。目前董事会实际到位董事 7 人，与公司章程规定的董事人员相符。公司监事会实际到位 3 人，其中监事会主席 1 名，专职监事 1 人，职工监事 1 人，与公司章程中所规定的监事人数相符。

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

截至目前，发行人董监高情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期
潘金峰	董事长	男	43	2022 年 2 月 25 日至今
苗传斌	副董事长	男	50	2023 年 3 月 20 日至今
龚晓青	董事、总裁	男	57	2012 年 1 月 4 日至今
陈文	董事	女	47	2020 年 9 月 29 日至今
张一弛	独立董事	男	57	2019 年 6 月 5 日至今
伏军	独立董事	男	51	2019 年 6 月 5 日至今
宋建波	独立董事	女	57	2022 年 8 月 19 日至今
王爱清	监事会主席	男	56	2022 年 8 月 19 日至今
张一	监事	男	40	2019 年 6 月 5 日至今
孙博	职工代表监事	男	40	2022 年 4 月 7 日至今
赵萱	副总裁	男	50	2012 年 1 月 4 日至今
张玉伟	董事会秘书、副总裁	男	41	2018 年 6 月 28 日至今
朱卫荣	财务总监	女	48	2021 年 6 月 8 日至今
沈荣辉	副总裁	男	46	2019 年 1 月 24 日至今

张南	副总裁	男	48	2012 年 1 月 4 日至今
杨红月	副总裁	女	48	2017 年 5 月 5 日至今
贾浩宇	副总裁	男	47	2018 年 6 月 28 日至今
安立红	副总裁	男	56	2021 年 12 月 14 日至今

（二）发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

潘金峰：曾任北京兆维电子(集团)有限责任公司执行副总裁，北京易亨电子集团有限责任公司党委副书记、总经理，北京电子控股有限责任公司总经理助理兼任园区地产部部长、副总经理。现任北京电子控股有限责任公司党委副书记、董事、总经理；发行人董事长。

苗传斌：曾任北京无线电厂普泰技术公司市场部经理；北京无线电厂党委工作部部长，副书记；北京益泰电子集团有限责任公司董事，常务副总经理；北京电子控股有限责任公司党委工作部部长，企业文化部部长；京东方科技集团股份有限公司高级副总裁，首席文化官，党委副书记，纪委书记，工会席。

龚晓青：曾任北京电子城有限责任公司总经理，本公司副总裁；现任发行人党委书记、副董事长、总裁。

陈文：1998 年-2003 年，陈文女士就职联想集团有限公司从事财务管理工作。现任弘毅投资董事总经理一职，主要负责弘毅投资在工业制造、环保节能、新能源等领域的投资业务；发行人董事。

张一弛：曾任浙江大学经济学助教，北京大学经济学院助教，北京大学光华管理学院讲师，北京大学光华管理学院副教授并美国 Texas A & M 大学管理系富布莱特研修学者和访问教授；现任北京大学光华管理学院教授，北京昊华能源股份有限公司独立董事，中国海诚工程科技股份有限公司独立董事，四川双马股份有限公司独立董事，发行人独立董事。

伏军：曾任北京市新纪元律师事务所律师，对外经济贸易大学法学院讲师、副教授；现任对外经贸大学法学院教授，中铝国际工程股份有限公司独立董事，广州天创时尚鞋业股份有限公司独立董事，山东地矿股份有限公司独立董事，开滦能源化工股份有限公司独立董事，发行人独立董事。

宋建波：现任中国人民大学商学院会计学教授。兼任北京博彦科技股份有限公司、新光圆成股份有限公司和北京康拓红外技术股份有限公司独立董事，发行人独立董事。

2、监事会成员

王爱清：曾任北京市电子技术发展公司办公室主任、党委委员，北京市电子工业房屋修建工程公司、副总经理，北京易亨电子集团有限责任公司物业公司总经理，北京易亨电子集团有限责任公司党委副书记、纪委书记、工会负责人、副总经理，北京电子控股有限责任公司外派专职监事会主席，本公司监事会主席；现任北京电子控股有限责任公司党委巡察办/党建督导室主任，本公司监事会主席。

张一：曾任职于北京七星华电科技集团有限责任公司投资管理部，北京电子控股有限责任公司业务四部、媒体与公益部、改革调整部、投资证券部。现任北京电子控股有限责任公司资本运作部副总监，发行人监事。

孙博：曾任中地海外集团有限公司审计部经理；现任发行人风险管控中心审计经理，发行人职工代表监事。

3、非董事的高级管理人员

赵萱：曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司工程项目副经理、常务副总经理、工会负责人，本公司党委副书记、纪委书记。现任发行人副总裁、工会主席。

张玉伟：曾任朔州电子城数码港开发有限公司执行副总经理兼财务总监，本公司财务副总监兼经营管理部部长，成本管控中心经理；现任本公司副总裁兼董事会秘书。

朱卫荣：曾任北京正东电子动力集团有限公司财务处处长，北京电子控股有限责任公司财务管理部副总监。现任发行人财务总监。

沈荣辉：曾任北京电子控股有限责任公司系统与仪器部副部长、改革调整部部长、资产管理部总监。现任发行人副总裁、总法律顾问、合规负责人。

张南：曾任北京电子城有限责任公司科技促进部副部长，北京电子城科技园管理委员会副主任，北京电子城有限责任公司副总经理，公司市场营销部部长。现任发行人副总裁。

杨红月：曾任北京电子城有限责任公司项目经理，本公司战略发展部副部长、战略发展部部长、战略运营副总监、项目拓展副总监、战略发展总监。现任发行人副总裁。

贾浩宇：曾任本公司工程副总监，电子城(天津)投资开发有限公司总经理、执行董事。现任发行人副总裁。

安立红：曾任北京北电科林电子有限责任公司党委书记、总经理，北京益泰电子集团有限责任公司党总支副书记、董事长，北京市电子产品质量检测中心党支部副书记、主任。现任发行人副总裁。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份及债券情况

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

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署之日，本公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、经营范围

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

2、发行人业务板块构成

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。发行人以园区地产开发与销售、新型科技服务（园区物业出租与管理）、广告传媒和产品销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于园区地产销售板块。

表：报告期内发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

类别	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	185,415.06	99.99	514,939.47	99.99	196,260.73	99.90	376,470.90	99.85
其中：园区地产销售	161,385.64	87.04	433,109.69	84.10	113,256.87	57.65	308,548.70	81.83
新型科技服务	23,012.86	12.41	77,504.96	15.05	77,198.26	39.30	62,610.75	16.61
广告传媒	1,016.56	0.55	4,324.82	0.84	5,805.60	2.96	5,311.46	1.41
其他业务	10.06	0.01	27.98	0.01	192.24	0.10	574.37	0.15
合计	185,425.12	100.00	514,967.45	100.00	196,452.98	100.00	377,045.27	100.00

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 377,045.27 万元、196,452.98 万元、514,967.45 万元和 185,425.12 万元；其中，主营业务收入分别实现 376,470.90 万元、196,260.73 万元、514,939.47 万元和 185,415.06 万元。最近三年，发行人营收规模波动较大，主要原因是园区地产销售业务受项目开发、结算等周期因素带来的收入阶段性减少影响所致。

从主营业务收入构成来看，最近三年及一期，园区地产销售分别实现收入 308,548.70 万元、113,256.87 万元、433,109.69 万元和 161,385.64 万元，在营业收入中的占比分别为 81.83%、57.65%、84.10%和 87.04%，园区地产销售业务是收入来源的主要构成；新型科技服务分别实现收入 62,610.75 万元、77,198.26 万元、77,504.96 万元和 23,012.86 万元，在营业收入中的占比分别为 16.61%、39.30%、15.05%和 12.41%，新型科技服务业务收入整体稳中有升，新型科技服务是公司未来的业务重点方向；广告传媒业务分别实现收入 5,311.46 万元、5,805.60 万元、4,324.82 万元和 1,016.56 万元，在营业收入中的占比分别为 1.41%、2.96%、0.84%和 0.55%，占比较小。

最近三年，发行人主营业务收入分地区情况如下：

表：最近三年发行人主营业务收入分地区情况

单位：万元、%

地区	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	135,183.27	26.25	143,267.32	73.00	206,275.57	54.79
福建	34,177.92	6.64	42,936.35	21.88	53,380.42	14.18
山西	5,583.08	1.08	5,819.91	2.97	14,393.27	3.82
云南	66,461.13	12.91	3,480.37	1.77	66,362.25	17.63
天津	1,220.61	0.24	705.52	0.36	36,059.39	9.58
江苏	271,407.25	52.71	51.26	0.03	-	-
其他	906.21	0.18	-	-	-	-
合计	514,939.47	100.00	196,260.73	100.00	376,470.90	100.00

发行人所开发项目的布局以北京为立足点，2020-2022 年，发行人在北京地区分别实现营业收入 206,275.57 万元、143,267.32 万元和 135,183.27 万元，是发行人营业收入的主要构成。发行人在京外地区项目的拓展成效显著，2022 年发行人在京外地区的销售收入占比较 2021 年提升 46.75%，发行人的园区开发经营模式在京外得到成功推广。

表：报告期内发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

类别	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	58,862.99	100.00	183,762.20	99.99	85,432.26	99.78	166,430.09	99.66
其中：园区地产销售	56,894.91	96.66	172,606.94	93.92	73,238.49	85.54	153,218.79	91.75
新型科技服务	1,650.39	2.80	9,826.57	5.35	10,326.06	12.06	11,396.46	6.82
广告传媒	317.69	0.54	1,328.69	0.72	1,867.71	2.18	1,814.84	1.09
其他业务	0.05	0.00	19.26	0.01	187.72	0.22	574.37	0.34
合计	58,863.04	100.00	183,781.47	100.00	85,619.98	100.00	167,004.46	100.00

最近三年及一期，公司分别实现主营业务营业毛利润为 166,430.09 万元、85,432.26 万元、183,762.20 万元和 58,862.99 万元。其中，园区地产销售业务毛利润分别为 153,218.79 万元、73,238.49 万元、172,606.94 万元和 56,894.91 万元；新型科技服务分别实现毛利润为 11,396.46 万元、10,326.06 万元、9,826.57 万元和 1,650.39 万元，波动较大，主要因公司处于业务转型的初期阶段。2021 年公司实现主营业务毛利润 85,432.26 万元，同比下降 48.67%，主要是因为园区地产销售业务毛利润显著下降。2022 年公司实现主营业务毛利润 183,762.20 万元，同比增加 115.10%，主要是按项目开发、结算周期等计划实现了科技园区项目的交付所致。

2021 年，公司计划中的收入、利润主要来源于南京等项目，且计划项目主要收入利润结转在 2021 年第四季度完成。虽然南京项目全年实现签约 44.30 亿元，实现销售回款 38.50 亿元，但因项目交付等相关程序影响未能最终交付，根据会计准则中收入确认原则，已实现的销售回款于 2022 年确认为收入及利润，因此 2022 年营业收入及利润增加幅度较大，该情况不会对发行人日常经营的稳定性造成重大不利影响。

表：报告期内发行人毛利率情况

类别	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年度
主营业务	31.75%	35.69%	43.53%	44.21%
其中：园区地产销售	35.25%	39.85%	64.67%	49.66%

新型科技服务	7.17%	12.68%	13.38%	18.20%
广告传媒	31.25%	30.72%	32.17%	34.17%
其他业务	31.74%	68.85%	97.65%	100.00%
综合毛利率	31.75%	35.69%	43.58%	44.29%

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 44.29%、43.58%、35.69%和 31.75%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 49.66%、64.67%、39.85%和 35.25%。报告期内，公司整体业务毛利率波动下降，主要是京内项目毛利率高，外埠项目成本趋于市场化，毛利率低，两者占营业收入的比重间接影响到整体毛利率水平。

2020 年，公司整体业务毛利率较 2019 年水平下降 4.94 个百分点，降幅不大。分产品来看，园区地产销售业务、新型科技服务业务和广告传媒业务毛利率分别同比下降 4.05 个百分点、下降 19.11 个百分点和下降 8.25 个百分点。占销售毛利润比重较大的园区地产销售业务毛利率降幅较大是造成整体业务毛利率下滑的主要原因。

2021 年，公司整体业务毛利率较 2020 年水平下降 0.71 个百分点，略有下降。分产品来看，园区地产销售业务毛利率同比上升 15.01 个百分点、新型科技服务业务和广告传媒业务毛利率分别同比下降 4.82 个百分点和下降 2.00 个百分点。

2022 年，公司整体业务毛利率较 2021 年水平下降 7.89 个百分点，小幅下降。分产品来看，园区地产销售业务、新型科技服务业务和广告传媒业务毛利率分别同比下降 24.81 个百分点、下降 0.70 个百分点和下降 1.45 个百分点。占销售毛利润比重较大的园区地产销售业务毛利率降幅较大是造成整体业务毛利率下滑的主要原因。

（二）发行人各板块经营情况

1、发行人园区地产开发业务情况

发行人作为电子城老工业基地改造的规划、投资、开发建设实体，业务主要立足于北京中关村电子城科技园区的开发建设，经过长期发展，公司目前业务以科技地产开发运营为主，同时发展园区配套住宅和商业的开发，业务范围正在逐渐向北京以外扩展、形成了“科技产业园区开发运营与城市功能区开发建设相结合”的产业发展态势。近三年，发行人园区地产开发业务收入占收入总额的比例均保持较高水平。

（1）发行人园区地产开发资质

截至 2023 年 3 月末，电子城高科及其子公司获得的主要房地产开发资质如下表所示：

表：截至 2023 年 3 月末发行人获得主要房地产开发资质情况

序号	公司名称	资质等级	证书有效期至
1	北京电子城高科技集团股份有限公司	四级资质	2023.07.08
2	北京电子城有限责任公司	一级资质	2024.12.31
3	电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	二级资质	2025.07.02
4	电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	二级资质	2025.08.05
5	电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	二级资质	2025.08.05
6	电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	二级资质	2025.07.02
7	朔州电子城数码港开发有限公司	二级资质	2025.09.06
8	电子城投资开发（厦门）有限公司	三级资质	2025.12.28
9	北京电子城（南京）有限公司	二级	2025.03.24

（2）发行人开发物业的性质

报告期内，电子城高科开发物业所属的土地使用权类型主要为工业用地和科研用地。

（3）发行人园区开发的定位

发行人作为高科技产业平台及创新平台运营商，在产业园区开发方面，主要与高科技产业紧密结合，通过打造“高科技产业聚集平台”、“创新产业聚集平台”和“创意产业聚集平台”，形成独具特色的、具有核心竞争力的产品。目前电子城高科已开发的电子城·国际电子总部、电子城 IT 产业园、电子城科技大厦、电子城·创新产业园等科技园区已经吸引了包括奇虎 360、Wework、中国电信、西门子、联发科技、北方华创等在内的国内外互联网和信息技术高科技产业领域的领军企业入驻，打造了良好的产业集群效应，并为电子城高科在京外地区的园区拓展项目奠定了良好的客户基础。

在科技城市功能区开发方面，探索并打造出融合国内“高端科技”、“节能技术”、“网络技术”、“生活保障技术”的配套商业、住宅产品，并使其成为支撑公司发展的第二支柱。通过品牌塑造、模式复制及以往形成的科技产业聚集能力。

围绕北京市“四个中心”的功能定位及十大高精尖产业方向，电子城高科实质性推进股东资源的协同发展，实现资源盘活再利用。参与了电子城·集成电路设计创新中心项目，以及电控产投平台项目。打造“科技发展环境营造”及“科技发展助推”的发展模式，助力北京全国科技创新中心建设。

(4) 发行人园区地产开发状况

最近三年及一期，发行人园区地产业务的主要经营数据如下表所示：

表：发行人最近三年及一期园区地产业务主要经营情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
签约销售面积（万平方米）	0.91	7.47	21.31	52.66
签约销售金额（亿元）	0.62	13.22	56.70	48.00
签约销售均价（万元/平方米）	0.67	1.77	2.66	0.91

最近三年，发行人签约销售面积分别为 52.66 万平方米、21.31 万平方米和 7.47 万平方米，销售金额分别为 48.00 亿元、56.70 亿元和 13.22 亿元。2023 年 1-3 月电子城高科销售面积为 0.91 万平方米，签约销售金额为 0.62 亿元。

最近三年及一期，发行人签约销售均价分别为 0.91 万元/平方米、2.66 万元/平方米、1.77 万元/平方米和 0.67 万元/平方米，销售均价波动较大，主要原因是报告期内每期销售的项目所在城市地区不同，各地销售均价不同，2021 年由于新增销售单价较高的南京项目，所以签约销售均价较前期有大幅增长。

最近三年及一期，发行人园区地产业务开发面积数据如下表所示：

表：发行人最近三年及一期园区地产业务开发面积情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
当期新开工面积（万平方米）	-	13.09	18.17	43.95
当期竣工面积（万平方米）	39.59	60.19	3.21	50.78

最近三年，发行人当期新开工面积分别为 43.95 万平方米、18.17 万平方米和 13.09 万平方米，受公司拿地节奏的影响，当期新开工面积有所波动。最近三年及一期，发行人当期竣工面积分别为 50.78 万平方米、3.21 万平方米、60.19 万平方米和 39.59 万平方米，当期竣工面积受新开工面积的时间滞后影响而有所波动。

最近三年及一期，发行人园区地产销售业务收入具体构成情况如下：

表：发行人最近三年及一期园区地产销售业务收入具体构成

单位：万元

销售项目	项目所在地	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
工业地产：					
智尚中心	天津市西青区	-	561.40	-	1,118.51
鼎峰中心	天津市西青区	-	-	-	16,505.27
鼎创中心	天津市西青区	-	-	-	17,708.38

中关村电子城（昆明）科技产业园	云南省昆明市	3,352.30	64,982.95	2,535.99	66,103.72
电子城·（北京）IT 产业园	北京市朝阳区	-	78,527.63	56,518.21	18,788.91
电子城·国际电子总部	北京市朝阳区	-	-	-	124,653.47
电子城·（厦门）国际创新中心	福建省厦门市	3,748.81	12,558.63	24,151.09	49,706.64
空港一期	北京市			24,631.03	-
工业地产小计		7,101.12	156,630.61	107,836.33	294,584.90
普通住宅地产：					
北京电子城·京城港一、二期	朔州市朔城区	303.13	5,257.58	5,420.54	13,963.80
电子城·（南京）国际数码港	南京市	153,981.40	271,221.50	-	-
普通住宅地产小计		154,284.53	276,479.08	5,420.54	13,963.80
合计		161,385.64	433,109.69	113,256.87	308,548.70

(5) 发行人在售和库存项目及去化情况

1) 在售项目去化情况

发行人所开发项目全部采用分期开发、分期销售模式。截至 2023 年 3 月末，发行人共有 11 个在售项目，分别为天津科技园区智尚中心、鼎创中心、盈辉中心、北京电子城·京城港项目一期和二期、中关村电子城（昆明）科技产业园一期和二期、电子城·（厦门）国际创新中心项目一期和二期、电子城·（南京）国际数码港、北京电子城 IT 产业园项目，总可售面积为 194.95 万平方米，已售面积为 160.86 万平方米，整体去化水平为 82.63%。发行人在售项目去化情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人的在售项目和库存情况¹

单位：万平方米、%

序号	项目名称	所在城市	开盘时间	可供出售面积	截至 2023 年 3 月末销售面积	截至 2023 年 3 月末去化率
1	智尚中心	天津	2016.08.23	9.02	2.20	24.40
2	鼎创中心	天津	2018.08.16	3.34	3.34	100.00
3	盈辉中心	天津	2019.06.02	2.04	-	0.00
4	北京电子城·京城港项目一期	山西朔州	2016.06.18	9.83	9.50	96.62
5	北京电子城·京城港项目二期	山西朔州	2016.09.20	18.48	18.05	97.69
6	中关村电子城（昆明）科技产业园一期	昆明	2019.09.27	11.49	9.37	81.59
7	中关村电子城（昆明）科技产业园二期	昆明	2019 年	51.47	44.09	85.66
8	电子城·（厦门）国际创新中心一期	厦门	2019.10.25	10.67	10.45	97.93
9	电子城·（厦门）国际创新中心二期	厦门	2021.12	12.75	0.99	7.73

¹注：发行人在售项目中，智尚中心、鼎创中心、盈辉中心均为项目整体未完工，仅部分楼栋取得预售证并在售状态。编号为 4、5、8、9、10 号项目为已取得预售证面积，其余项目无需办理预售许可证，故以可供出售面积填列。

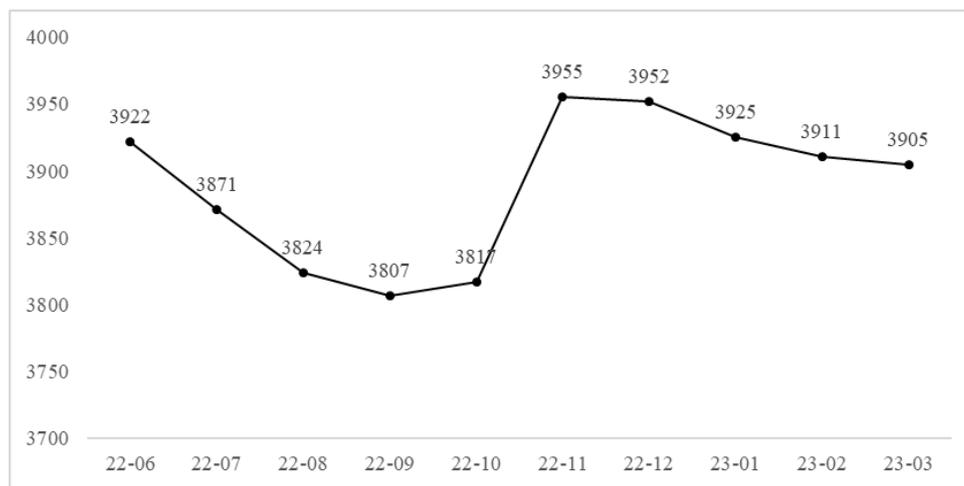
10	电子城·（南京）国际数码港	南京	2021.05	11.08	10.54	95.13
11	电子城 IT 产业园	北京	2003 年	54.78	52.33	95.53
合计	-	-	-	194.95	160.86	82.63

截至 2023 年 3 月末，发行人在售项目分别位于山西省朔州市、天津市、昆明市、北京市、厦门市和南京市。其中位于朔州市和南京市的项目以住宅为主，位于天津市、昆明市、北京市和厦门市的项目均为工业地产类项目。

朔州市位于山西省西北部，属于传统资源型城市，经济发展受煤炭行业变动影响较大。根据朔州市统计局网站数据，2022 年，朔州市城镇居民人均可支配收入为 4.10 万元，城镇居民人均可支配收入近三年增速分别为 3.95%、7.35%和 4.59%。

发行人在朔州市所开发项目的去化水平正常，据安居客网站数据，2023 年 3 月朔州市二手房均价 3,905 元/平方米。整体较为平稳。具体情况如下：

图：2022 年 6 月至 2023 年 3 月朔州市二手房均价走势图（单位：元/m²）



数据来源：安居客网站

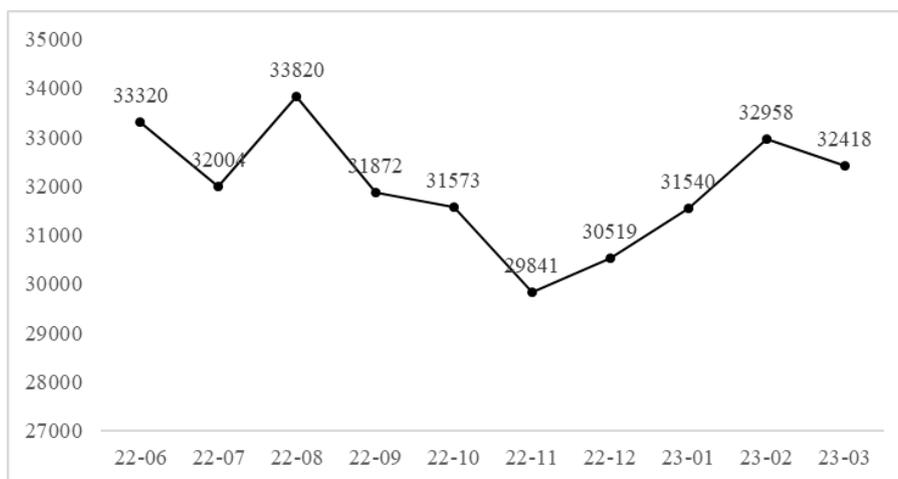
南京，是江苏省省会、南京都市圈核心城市，国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽。根据南京市统计局数据，2022 年南京市生产总值（GDP）16,907.85 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.1%；城镇居民家庭全年人均可支配收入 7.66 万元，较上年增长 4.1%。

2022 年南京新房市场整体表现相对低迷，月度成交震荡筑底。根据南京网上房地产数据显示，2022 年全年南京新房成交达到 6.41 万套，整体规模回落至 2018 年水平，发行人电子城·（南京）国际数码港项目去化率为 95.13%，销售情况良好。

据安居客网站数据，2023 年 3 月南京市新房均价 32,418 元/平方米，近一年以来整

体变化不大。具体情况如下：

图：2022 年 6 月至 2023 年 3 月南京市新房均价走势图



数据来源：安居客网站

天津位于华北平原东北部，东临渤海，北依燕山，西靠首都北京，是我国四个直辖市之一。天津是中国北方最大的港口城市，是环渤海地区的经济中心，金融、航运、商贸发达。

根据天津市统计局数据，2022 年天津市生产总值（GDP）16,311.34 亿元，按不变价格计算，比上年增长 1.0%，城镇居民人均可支配收入 5.30 万元，增长 2.9%。受天津市经济调整换挡、增速放缓的影响，当地企业目前进一步压缩经营成本，初期更多考虑租赁而非购买办公楼或厂房，天津市写字楼市场目前总体仍供大于求，相比于一线城市空置率较高。2010 年以来，天津市甲级写字楼空置率总体呈现增长趋势，2018 年开始天津大踏步的寻求转型，甲级写字楼空置率从 2017 年的 41.20% 降至 2023 年一季度的 35.90%。

发行人位于天津的项目整体上处于开发初期，目前周边配套设施正在完善中。受“京津冀一体化”的影响，未来天津市产业生态环境更加良好，当地园区供求结构向好，随着园区周边配套的逐步完善以及商业集聚效应加强，以及发行人不断补充完善销售策略，采取多种方式加强营销，天津项目的去化水平将得到提高。

2) 项目后续销售安排

发行人计划从以下几个方面进行后续销售的统筹安排。

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

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

项目管理方面，发行人将根据集团“十四五”战略规划有序推进各项目建设工作，确保工程建设进度满足公司经营指标及销售要求。随着规模不断的发展壮大，发行人将在项目管理方面逐步打造财务管理、运营管理、成本管理、项目管理四大垂直管理体系，加强项目专业化管理工作，不断提高管理效率和质量，支撑公司项目“高周转”策略的实施。

战略布局方面，在空间布局方面，发行人将围绕国家战略及首都功能定位，以“资源整合，协同合作”为重点，以“产业融合，资本助推”为支撑的科技服务发展新理念，落实科技服务产业空间布局；在资源布局方面，发行人将利用自身优势，整合内外部资源，积极打造以满足企业技术领先和产业生态打造需求为导向，以提升科技服务创新支撑能力为核心，以促进科技创新、企业发展及产业升级为目标，通过科技服务构建产业链、创新链、资本链相融共进和高效协同的科技服务发展新格局；在产业布局方面，发行人将进一步聚焦集成电路、光子、新型数据中心、大数据及云计算、人工智能等 5 大科技产业方向。

（6）发行人园区开发项目情况

1）发行人已建成园区（项目）情况

截至 2023 年 3 月末，电子城高科已建成的园区项目有 11 个，情况如下：

表：发行人已建成园区情况²

单位：万平方米

序号	项目	类型	定位	总建筑面积	入驻企业	入驻时间
1	电子城·（北京）创新产业园	工业	高科技创新产业发展基地	12.80	北方华创、日立、世纪互联等	2001 年至今
2	电子城·（北京）科技研发中心	工业	电子及相关产业科技研发聚集区	7.24	西门子、三星	2003 年至今
3	电子城·（北京）科技大厦	科研、生产	跨国企业分支机构、科技企业服务机构	2.63	精锐教育、青岛希杰、德中韦氏等	2003 年
4	电子城·（北京）IT 产业园 3	工业	北京市重点工程、北京市重点产业化促进项目	58.20	58 同城、东方园林、艺龙、携程、ABB 等	2005 年至今

² 注：发行人对所建园区采用分期开发的方式，已建成园区统计口径为主体部分建成的园区。部分园区现阶段仅小部分楼栋或厂房建成，而主体未建成，则不统计在已建成园区内。

³ 注：发行人将电子城·（北京）IT 产业园项目分为一期（B、D 区）和二期（A、C 区）进行分期开发，截至报告期

5	电子城·（北京）国际电子总部一期（3#地）	研发	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	13.53	奇虎 360、中国电信、联发博动	2010-2012 年
6	电子城·（北京）国际电子总部二期（4#地）	研发	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	17.24	Wework、雀巢、赛百味、中国平安等	2018 年至今
7	电子城·（北京）国际电子总部三期（5#地）	研发	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	10.32	北京明亮时代、毅丰龙达、哇唧唧哇娱乐	2019 年至今
8	中关村电子城（昆明）科技产业园	工业	园区定位为面向东盟及南亚的集现代高科技产业、高端制造、研发、科技服务及综合配套为一体的“互联网+”智能科技园区	63.43	云南玫瑰堂、智慧计量检测、沈阳市振动电机、云南世海文化传播等	2019 年至今
9	电子城·（厦门）国际创新中心	工业	推动移动互联、移动通信、大数据、云计算、人工智能、工业设计、文化创意、时尚创意等高新产业聚集，打造国内领先、海西第一的创新中心示范项目	41.96	城发集团、兴睿成科技、美宜佳等公司	2020 年至今
10	电子城·（朔州）星悦港商业一期	商业	打造一座融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、综合娱乐、公寓住宅五大核心功能于一体的“城中之城”。	17.61	-	-
11	星悦中心	商业	打造为集高端总部办公、商务酒店、会议服务、休闲商业等多种功能于一体的综合性商业配套产品，服务于天津城区南部板块。	28.26	万达	2022 年至今
合计		-	-	273.22	-	-

截至 2023 年 3 月末，发行人已建成的 11 个园区主要集中于北京市朝阳区酒仙桥，总建筑面积 273.22 万平方米，其中 28.03%用于出租，71.98%用于出售，发行人所开发园区项目以出售为主。

电子城·（北京）国际电子总部（以下简称“国际电子总部”）项目位于朝阳区中关村电子城科技园核心地带，是支撑电子城区域“功能升级与产业发展”的核心。项目建设性质为工业，预计 2025 年建设完成，总建筑面积约 52 万平方米，26#地正在推进拆迁工作，其余地块已竣工备案。成熟项目目前已引进奇虎 360、中国平安、联发科、中国重燃、雀巢研发等诸多世界知名企业。该项目已于 2010 年 7 月开工，截至 2019 年 9

末，除 B3 厂房正在开发外，园区其他主体部分已建成。

月末，已建设完成一期（3#地）、二期（4#地）和三期（5#地）项目；四期（26#地）已经取得建设工程规划许可证，项目一期于 2012 年完成竣工并全部出售给奇虎 360、联发科、北京电信等客户；项目二期于 2018 年 3 月完成竣工备案并自持出租管理，现处于招商入驻阶段；项目三期于 2019 年 7 月完成竣工备案手续并开始签约销售。

电子城·（北京）IT 产业园（以下简称“IT 产业园”）位于朝阳区中关村电子城科技园核心地带，是中关村现代科技产业基地及北京市重点产业化促进项目，也是承载着朝阳区高精尖科技产业发展的重要项目。项目建设性质为工业，该项目总建筑面积 58.80 万平方米，分为 A、B、C、D 四个区，目前该园区主体已开发完成，其中可销售部分已全部销售，其余进行自持出租，B3、D3 厂房在建中。

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

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

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

位于昆明滇中新区的中关村电子城（昆明）科技产业园项目为以工业厂房用途为主的科技园区，该园区定位为承接中关村科技产业转移、华东及华南科技产业转移的科技企业集聚区。

位于山西省朔州市的电子城·（朔州）数码港商业一期项目规划建设为集商业零售、商务办公、酒店餐饮、休闲娱乐、公寓居住为一体的商业综合体，是朔州市的重点招商引资项目，项目建成后将有效改善当地投资、人居环境并带动相关产业的发展。

2) 发行人在建项目情况

截至 2023 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	建筑面积	权益占比	计划投资额 ⁴	已投资	实际尚需投资	开工时间	预计竣工时间
1	电子城·厦门国际创新中心三期	厦门市集美区	15.02	70%	12.16	2.55	9.61	2018年1月	2024年12月
2	电子城·（南京）国际数码港	南京市玄武区	39.29	100%	68.94	54.11	14.83	2019年9月	2023年8月
3	电子城 IT 产业园 B3、D3	北京市朝阳区	6.93	100%	4.95	2.61	2.34	2020年4月	2023年12月
4	电子城（成都）·国际创新中心	四川成都	5.67	100%	4.18	1.31	2.87	2022年7月	2024年12月
5	鼎创中心 7 东（2 号楼、3 号楼）	天津市	3.47	100%	1.78	1.18	0.6	2021年11月	2023年12月
6	电子城·（北京）国际电子总部四期（26#地）（1#楼等 7 项）	北京市	10.7	100%	14.84	0.44	14.4	2022年12月	2025年12月
合计		-	81.08	-	106.85	62.20	44.65	-	-

截至 2023 年 3 月末，电子城高科在建项目共计 6 个。从在建项目区域布局来看，成都市、南京市、厦门市和天津市各分布 1 个项目，北京市分布 2 个项目。公司在建项目建筑总面积共计 81.08 万平方米，项目储备较为充足，能够有效支撑公司未来发展阶段的销售和收入结转。

公司在建项目计划整盘总投资额为 106.85 亿元，截至 2023 年 3 月末，实际已投资额为 62.20 亿元，实际尚需投入资金额为 44.65 亿元，公司将合理统筹利用自有资金并综合运用外部融资手段，满足项目开发所需的资金需求。

发行人在建项目中，电子城·厦门国际创新中心三期项目建设规划为集服务、研发办公一体的综合性产业园。电子城·厦门国际创新中心项目位于集美新城核心区，项目定位为移动互联、移动通信、大数据、人工智能、数字影视、文化创意、工业设计等高新产业聚集区，该项目分三期建设。电子城·（北京）IT 产业园 B3 和 D3 厂房项目建设规划为集服务、研发办公一体的综合性产业园。

电子城（成都）·AI 国际创新中心定位以人工智能及相关科技产业集群为核心客群，并满足新设立企业、搬迁企业和创业客群的办公需求；项目建设性质为商业。

电子城·（南京）国际数码港项目位于南京市玄武区，该项目建设规划为科技园区、

⁴ 注：“计划投资额”为发行人对项目立项时确定的预计投资额，发行人在实际项目开发过程中会根据实际情况动态调整投资金额。

商业服务及配套住宅的混合型园区，预计于 2023 年整体竣工。

鼎创中心位于天津市西青经济技术开发区内，主动融入天津市产业发展战略，规划建设为研发厂房，该园区定位人工智能产业园，打造人工智能产业。

电子城·（北京）国际电子总部四期（26#地）（1#楼等 7 项）为集服务、研发办公一体的综合性产业园。

3) 发行人拟建项目情况

截至 2023 年 3 月末，发行人主要拟建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	建筑面积	性质	权益占比	预计尚需投资	预计竣工时间
1	智尚中心 1 东	天津市	1.42	工业	100%	1.04	2024 年 9 月
2	鼎创中心 7 东	天津市	1.8	工业	100%	3.03	2024 年 4 月
3	鼎峰中心 7 西	天津市	5.07	工业	100%	2.86	2024 年 4 月
4	电子城·（北京）空港电子信息产业基地二期	北京市顺义区	22.02	工业	40%	11.27	2025 年 4 月
5	北京电子城·京城港项目三期	山西朔州	30.48	住宅	100%	10.91	2025 年 11 月
合计	-	-	60.79	-	-	29.11	-

截至 2023 年 3 月末，电子城高科拟建项目共计 5 个，从拟建项目区域布局来看，北京市分布 2 个项目，天津市分布 3 个项目，朔州市分布 1 个项目。公司拟建项目建筑面积共计 60.79 万平方米，项目储备较为充足，能够有效支撑公司未来发展阶段的销售和收入结转。截至 2023 年 3 月末，公司拟建项目实际尚需投入资金总额为 29.11 亿元，公司将合理统筹利用自有资金并综合运用外部融资手段，满足项目开发所需的资金需求。

发行人拟建项目中，电子城·（北京）空港电子信息产业基地二期定位为高科技创新、科技电商、高精尖产业创新加速以及电控培植新产业孵化的聚集平台；北京电子城·京城港项目三期项目位于山西省朔州市朔城区，项目建设性质为住宅及商业。

4) 发行人土地储备情况

截至 2023 年 3 月末，发行人土地储备的情况如下表：

截至 2023 年 3 月末发行人的土地储备情况⁵

单位：万平方米、万元

序号 ⁶	地块名称	地块所属项目	土地证载日期	获取方式	物业类型	占地面积	规划计容建筑面积	土地出让价格	享有权益	是否并表	是否为报告期内获取	所在地区
1	房地证津字第 111051500236 号 (部分待开发地块)	智尚中心	2015.7.8	招、拍、挂	工业	3.17	1.42	9,194.00	100%	是	否	天津市西青区
2	房地证津字第 111051500345 号 (部分待开发地块)	盈辉中心	2015.11.3	招、拍、挂	工业	9.77	8.55	12,259.00	100%	是	否	天津市西青区
3	津(2016)西青区不动产权第 1021409 号 (部分待开发地块)	鼎创中心	2016.9.1	招、拍、挂	工业	1.67	1.08	4,680.00	100%	是	否	天津市西青区
4	房地证津字第 111051500344 号 (部分待开发地块)	鼎峰中心	2015.11.3	招、拍、挂	工业	4.17	3.60	9,509.00	100%	是	否	天津市西青区
5	京(2018)顺不动产权第 0000067 号	电子城·(北京)空港电子信息产业基地二期	2018.11.20	股权转让	工业	8.23	15.75	-	40%	是	否	北京市顺义区

⁵注：由于发行人所开发项目采用分期开发模式，此处土地储备统计口径为发行人的持有待开的地块。

⁶注：编号为 1、2、3、4 号的土地由于分期开发的原因，有部分地块已先期在建或完工，此处统计的土地储备面积仅为其中的待开发地块面积。

6	晋（2020）朔州市 不动产权第 0010873 号	电子城·京城港项 目三期	2020.10.28	招、 拍、 挂	住宅	17.39	27.49	21,900.00	100%	是	是	山西省 朔州市
7	晋（2020）朔州市 不动产权第 0010872 号	电子城·京城港项 目小学	2020.10.28	招、 拍、 挂	教育	3.67	1.37	1,550.00	100%	是	是	山西省 朔州市
	合计	-	-	-	-	48.07	59.27	59,092.00	-	-	-	-

截至 2023 年 3 月末，发行人土地储备面积共计 48.07 万平方米，公司现阶段的土地储备主要集中在北京、天津、厦门等科技基础实力较好、科研机构较为集中的一、二线城市，有利于公司科技产业园区的开发运营，符合公司的发展战略。公司土地的获取方式以招拍挂和协议取得为主，并有少量通过股权转让方式取得。

报告期内，发行人新增土地主要集中在厦门、昆明、南京、天津和朔州等地，符合发行人“立足北京、辐射全国”的业务布局战略，京外优质地段土地的获取为发行人的可持续发展提供了有力支持。

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

2、新型科技服务业务

新型科技服务是发行人根据国务院及北京市有关加快科技服务业发展的指导意见，在整合现有业务的基础上着力发展的业务方向。发行人充分发挥科技服务业对公司战略转型和产业升级的支撑作用，以满足公司科技创新和提升产业创新能力的需要。根据公司战略，完善科技服务体系，创新科技服务模式，优化科技服务布局，提升科技服务能力，促进科技服务专业化、规模化发展是公司未来战略转型的方向。公司的新型科技服务收入包括：科技服务平台的持有经营服务（园区物业出租和物业管理）、创业孵化与企业成长加速服务、科技金融服务、成果转化与技术转移服务、科技咨询服务等所形成的收入。

新型科技服务作为发行人战略转型过程中重要的发展方向，是在公司现有的业务基础上进行整合并积极创新拓展轻资产的科技服务模式。报告期内，发行人自 2018 年开始将原有的园区物业出租和物业管理业务整合至新型科技服务的重要部分，在此基础上，发行人不断推进科技发展服务体系建设，深入推进科技孵化服务平台，继研发中心社区和酒仙桥社区签约入住率超过 90%后，天津社区完成了开业，取得较好的市

场反馈，公司投资设立了电子城华平东久（宁波）资产管理有限公司，打造科技金融服务板块，推动科技服务与金融相结合。同时，科技公共服务平台及科技文化融合服务平台不断拓展，取得显著成绩。

2020-2022 年，公司新型科技服务业务收入保持逐年增长。其中，园区地产出租业务收入占比相对较高，在营业收入中占比分别为 9.64%、21.97%和 7.38%。新型科技服务收入中，物业管理业务收入占比逐年下降，2020-2022 年分别为 36.26%、20.08%和 21.29%。新型科技服务业务毛利率近年来有波动下降趋势，主要系近年来可租售面积快速增长，部分新增租户尚处于免租期所致，免租金为物业出租合同的优惠条款，期限一般为 3 个月左右。

2020-2022 年，发行人新型科技服务业务收入构成及毛利率水平情况如下表：

表：发行人 2020-2022 年新型科技服务业务收入构成及毛利率水平情况

单位：亿元、%

项目	2022 年			2021 年			2020 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
新型科技服务	7.75	100.00	12.68	7.72	100.00	13.34	6.26	100.00	18.21
其中：园区地产出租	3.80	49.03	6.82	4.32	55.96	7.84	3.63	57.99	20.66
物业管理	1.65	21.29	7.56	1.55	20.08	9.08	2.27	36.26	13.22
其他	2.30	29.68	26.03	1.85	23.96	55.64	0.36	5.75	25.00

（1）园区地产出租

最近三年及一期，发行人园区地产出租业务收入具体构成情况如下表：

表：发行人最近三年及一期园区地产出租业务收入具体构成

单位：万元

出租项目	项目所在地	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
工业地产：					
电子城·（北京）IT 产业园	北京市朝阳区	844.44	2,822.07	1,047.80	5,129.54
电子城·（北京）科技研发中心	北京市朝阳区	629.81	3,586.40	4,512.59	4,233.55
电子城·（北京）创新产业园	北京市朝阳区	803.35	1,984.39	986.35	2,169.00
电子城·（北京）科技大厦	北京市朝阳区	788.28	2,393.62	2,885.00	3,067.51
电子城·（北京）国际电子总部 4#地	北京市朝阳区	4,833.74	18,172.11	18,542.00	16,922.78
北京项目-其他	北京市朝阳区	2,891.39	7,039.32	14,166.26	4,524.35
昆明项目-其他	云南省昆明市	120.85	670.41	351.23	21.06
厦门项目-其他	福建省厦门市	402.85	1,164.00	197.78	42.74
鼎峰中心	天津市西青区	-	-	4.62	3.30
智尚中心	天津市西青区	38.29	130.03	241.79	111.53
其他地区创易佳项目	-	62.68	81.91	243.12	-
合计		11,415.68	38,044.26	43,178.54	36,225.36

截至 2023 年 3 月末，发行人自持物业及其出租情况如下表：

表：截至 2023 年 3 月末发行人主要自持物业及出租的情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	建筑面积	物业概况	投资成本	账面价值	出租率
电子城·（北京）科技大厦	2.63	科技企业服务机构	1.37	0.75	85.25%
电子城·（北京）国际电子总部二期（4#地）	17.24	大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区	11.38	10.34	69%
电子城·（北京）创新产业园	0.89	高科技创新产业发展基地	0.20	0.10	100.00%
电子城·（北京）科技研发中心	3.13	电子及相关产业科技研发聚集区	1.41	0.82	57.00%
电子城·（北京）IT 产业园	2.46	高科技产业园区	0.96	0.79	85.34%

发行人全资子公司北京电子城是园区地产出租业务的主要经营主体，北京电子城负责日常对园区地产管理和运行。截至 2023 年 3 月末，各产业园区入驻企业主要有：北京 ABB 电气传动系统有限公司、北京日立控制系统有限公司、北方华创科技集团股份有限公司、三星数据系统（中国）有限公司、三星国际物流（北京）有限公司、西门子工厂自动化工程有限公司、中国重燃、雀巢研发、艾睿电子、普华永道、蔚领时代等多家知名公司。目前客户的租期一般在 3-5 年，客户稳定性较高。

最近三年及一期，发行人物业出租情况如下表：

表：最近三年及一期发行人物业出租收入情况

单位：万元

地区	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
北京	10,791.01	34,936.33	42,194.52	35,213.57
天津	57.64	138.31	268.00	177.06
昆明	120.85	14.70	37.07	27.32
厦门	402.85	1,164.00	197.78	-
苏州	43.33	36.96	4.09	-
总计	11,415.68	36,290.30	42,701.46	35,417.95

注：其中，北京商业物业“国瑞城商业”位于北京市东城区国瑞北路 38 号，为未办妥产权证书的投资性房地产，截至 2022 年末账面价值为 277.92 万元，未办妥原因是拆迁方尚未办理完毕产权证书。

（2）物业管理及其他科技服务

发行人全资子公司电子城物业是园区物业管理业务的经营主体。公司目前物业管理主要集中在电子城 IT 产业园区、国际电子总部、创新产业园、研发中心等园区的物业管理，包括物业维护、停车管理、消防安全等。物业管理收入主要是向产业园区的住户收取物业费。现阶段，发行人物业管理业务主要是依托于其园区物业开发和租赁，并起到配合其物业销售、出租的顺利完成。随着发行人推进战略转型，强化与科技服务先进企业开展合作，不断升级物业服务模式，打造独具特色、极具活力的社区生态，为海内外企业客户提供全方位的办公服务和社区体验，为科技创新型公司创造出更加丰富、灵活的业务拓展条件，未来公司的物业管理服务附加值预计将逐步提高。

报告期内，发行人实现物业管理服务收入分别为 2.27 亿元、1.55 亿元、1.65 亿元和 0.49 亿元，占营业收入的比重分别为 6.03%、7.89%、3.20%和 2.64%。发行人所开发物业多数分布在一线城市科技信息产业集聚园区，客户稳定且承租能力较强，随着公司逐步推进向科技服务的战略转型，发行人物业管理收入将进一步增长，在营业总收入中所占的比重也将逐步提高。

3、广告传媒业务

2016 年 12 月，公司收购方略传媒 50.50%的股权，收购完成后方略传媒成为公司控股子公司，其收入并入公司利润表，报告期内，公司分别实现广告传媒业务板块收入 5,311.46 万元、5,805.60 万元、4,324.82 万元和 1,016.56 万元，在主营业务收入中占比较小。该业务主要涵盖品牌包装、推广；平面设计；空间规划、设计；视频拍摄、制作。

文化地产：园区规划；品牌打造；运营管理。在北京电控领导下完成与电子城调整重组后，利用自身优势用文化引领规划、设计、营销体系、物业服务等系统工程。

（三）发行人经营模式

1、组织管控模式

公司规范组织管控而制定的制度文件主要包括有《北京电子城高科技集团股份有限公司分、子公司管理办法（BEZ-ZD-ZL-02/01/01）》、《北京电子城高科技集团股份有限公司组织机构设置管理制度（BEZ-ZD-ZL-02）》。

电子城高科建立了与生产经营相适应的组织职能机构，实行“总部—项目（子）公司”两级管控模式，建立公司派出董事、派出监事及派出高管就分、子公司运营情况向公司定期汇报制度，保证了信息沟通渠道的畅通。针对新型科技服务业的新兴经营业态，设立了专门的物业管理及其他经营平台公司。

2、生产模式

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

图：公司园区地产生产、采购及销售模式流程图



（1）土地获取

①项目拓展计划、信息收集

公司组织土地储备计划研讨，在战略规划期内按年度分解各项发展指标，明确下

一年度项目投资区域重点、项目数量、投资额度等，拓展计划经分管领导、总裁审核后，报公司有权机构审议批准。

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

②项目可行性研究

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

③项目投资决策及土地获取

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

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

(2) 规划设计

①概念及方案设计阶段

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

②初步设计、施工图设计阶段

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

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

（3）工程建设模式

①项目规划及施工准备

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

②工程开工条件

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

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

③工程进度管理

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

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

④工程质量

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

⑤工程竣工验收

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

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

3、采购及支付结算模式

（1）采购模式

公司采购管理分为工程类采购和非工程类采购。工程类采购方式分为招标采购和直接采购两种，其中，招标采购是指面向不特定对象的公开招标和面向特定对象的邀请招标方式进行的采购；直接采购是指采用竞争性谈判、比价或直接委托等方式进行的采购。

公司采购程序主要分为以下内容：

①采购计划

公司成本管控中心组织下属公司各部门根据年度经营计划编制工程类年度采购计划，经下属公司总经理审批后，上报成本管控中心分管领导、项目管理/安全管理部分管领导审批。采购计划内容主要包括：采购项目及采购方式、采购需求说明、预计供应方进场时间、供方资质要求、合同预计标的额、采购前置条件等。

②采购申请

招标类项目以项目立项备案为准，不再单独提出采购申请，招标限额以下的采购申请需按权限审批后方可实施。具体审批权限如下：

30 万元以下采购事项由下属公司总经理审批；30 万元（含）-100 万元采购事项由成本管控中心分管领导、项目管理/安全管理部分管领导共同审批；100 万元以上采购

事项由总裁审批。

③资格审核

招标、竞争性谈判采购时，公司组建资格预审委员会，根据国家和项目当地工程建设项目施工招标资格预审办法及其实施细则规定，负责编制资格预审文件，发布预审公告，潜在投标人编制并提交申请文件，对资格预审申请文件进行审查，最终确定合格投标人。

比价采购时，应进行供应商资质预审以初步确定入围单位，按流程审核后报成本管控中心分管领导、项目管理/安全管理部分管领导审批。公司制定的供应商级别设置如下：

表：发行人供应商级别情况

序号	供应商级别
1	战略供应商
2	优秀供应商
3	合格供应商
4	试用供应商
5	备选供应商
6	待考察供应商
7	不合格供应商

直接委托采购时，原则上不采用入围审批，资格审核内容可以参考招标相关规定执行。

④采购实施

采用公开招标方式采购的，公司在国家指定的报刊和信息网络上发布招标公告，邀请不特定法人或其他组织投标；采用邀标方式的，公司向三家以上具备承担施工能力、资信良好的特定法人或其他组织发出投标邀请书。如现场条件对投标人编制技术标或商务标回标有影响，公司将组织投标踏勘现场。开标、评标和中标根据七部委 30 号令《工程建设项目施工招标投标办法》规定执行。中标通知书发出之日起 30 日内，公司按照招标文件和中标人的投标文件签订合同，成本管控中心负责根据招标文件、招标过程文件、投标书、中标通知书拟定形成合同文件。

采用比价方式采购的，由需求部门提出采购申请，说明采购项目名称、采购需求说明、采购范围、对供方的条件要求等内容。采购申请审批完成后，成本管控中心或项目管理/安全管理部组织进行供应商资质预审以初步确定入围单位，供应商来源包括合格供方名录、需求部门推荐以及市场新引入，其中 10 万元（不含）以下的采购事项由成本管控中心或项目管理/安全管理部门自行组织，10 万元（含）以上的采购事项须由比价评审小组参与比价评审。比价完成后，发起工程类比价采购审批流程，经审批通过后，由需求部门根据谈判结果签订业务合同。

（2）支付结算方式

公司工程款支付流程如下：

①工程结算编审阶段

a) 合同履行完毕且经下属公司工程部、监理、质检等部门验收，并取得当地政府主管部门认可的验收合格证明后，成本管控中心以下属公司名义，向供应商发出结算通知，明确要求供应商按合同要求申报结算资料。

b) 供应商报送竣工结算及结算资料，下属公司工程部同时移交相应技术资料，成本管控中心在收到经确认的工程结算通知并审核所报送的资料无误后开始安排项目的工程竣工结算。

c) 成本管控中心应复核结算资料，组织完成主体工程结算的编制，与供应商完成工程结算审核，发起工程结算审批。成本管控中心应会同下属公司工程部，在批准的结算价内，与施工单位进行结算价的谈判、确认工作并最终与供应商确认竣工结算造价。

d) 成本管控中心按照采购相关制度选择编制、审核工程结算的咨询单位，未经批准各下属公司不得擅自委托工程结算编制、审核咨询单位，公司委托咨询公司进行工程结算编审。

e) 咨询公司与供应商核对完成的结算工程量、单价及总价初审结果，先经成本管控中心初步审核后，经书面认可后由咨询公司与供应商正式审核，终审结果由成本管控中心复核完成并按工程结算管理流程经批准后方可与供应商正式确认。

②结算审批、确认阶段

a) 成本管控中心负责组织部门专业人员或聘请外部咨询单位对工程结算进行复核，并出具审核报告，审核人员或咨询单位针对审核结果对公司负责。

b) 项目开发中的任何一份工程结算均须经过公司规定的相应权限的审核、复核才能生效并确认成立，经审批的工程结算报成本管控中心备案。

c) 成本管控中心经办人员要及时将经审批的工程结算单报送下属公司计财部、工程部，作为工程结算付款依据。

③工程竣工结算

a) 合同履行完毕且竣工验收合格后的单项工程，由成本管控中心应于四方验收合格后 14 日内给供应商下达工程结算通知单，供应商收到本通知后准备所需结算资料；同时下属公司工程部出具工程结算情况的说明，递交成本管控中心办理结算。

b) 根据已经复审的结算价格，成本管控中心通知供应商共同对结算内容、结算依据及价格进行确认。下属公司与供应商共同签订工程结算文件，并双方签字盖章确认；最后由成本管控中心、计财部、工程部、供应商共同确认并出具最终结算账目，并签字盖章确认。

c) 工程款支付比例达到 80%后的款项称为工程尾款，工程尾款的支付需在竣工结算完成且将各方签字盖章的最终结算帐目报财务部门备案后方可拨付。

(3) 向主要供应商采购情况

2022 年发行人向前五名供应商采购的情况如下表所示：

表：发行人最近一年向前五名供应商采购情况

供应商	是否关联方	实际执行采购额 (万元)	采购内容	占当期采购总额 比例 (%)
中国建筑一局（集团）有限公司	否	43,967.89	工程建设	14.99
北京市第三建筑工程有限公司	否	40,405.66	工程建设	13.77
中国新兴建设开发有限责任公司	否	28,831.94	工程建设	9.83
北京星世科技产业有限公司	是	15,689.02	房租	5.35
国网北京市电力公司	否	11,357.82	电力	3.87

合计	140,252.33		47.80
----	------------	--	-------

2023 年 1-3 月发行人向前五名供应商采购的情况如下表所示：

表：发行人最近一期向前五名供应商采购情况

供应商	是否关联方	实际执行采购额 (万元)	采购内容	占当期采购总额 比例 (%)
北京市第三建筑工程有限公司	否	13,049.46	工程建设	18.21
中国建筑一局（集团）有限公司	否	8,036.74	工程建设	11.22
中建海峡建设发展有限公司	否	6,484.32	工程建设	9.05
中国新兴建设开发有限责任公司	否	5,700.02	工程建设	7.96
北京星世科技产业有限公司	是	3,437.72	房屋租入	4.80
合计		36,708.25		51.24

4、销售及收入确认模式

(1) 销售策略制定

a) 销售方案

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

表：发行人主要营销方案

营销管理阶段	阶段内容	具体工作内容
项目前期开发阶段	定位策划阶段	制定项目租售比、销售经营指标和目标分解，经过审批后将其作为定位策划报告书的一部分指导后续的营销策划和销售工作。
	设计阶段	在产品阶段，下属公司应配合完成设计工作中成本管理、产品优化及项目决策等工作。具体内容为参与设计成果的评审，并从市场客户角度提出优化建议、提供销售/租赁价格预测等。
	项目开发计划编制阶段	公司确认项目市场定位之后，由经营管理部组织进行项目开发计划的编制工作，并将开发计划作为项目运营目标责任书内容之一。

营销管理阶段	阶段内容	具体工作内容
项目营销策划管理阶段	编写方案阶段	下属公司着手编制推广策略、销售策略、价格策略及责任内的营销费用等，并开始编写项目营销方案，在营销费用预算审批通过之后，确定项目营销总体方案。
	审批方案阶段	经营管理部组织公司相关部门、下属公司对项目营销方案进行会议评审。完善后，由下属公司发起审批流程，由总裁办公会审批。
项目营销计划管理阶段	项目年度营销计划	下属公司根据审批的销售营销总体方案和项目开发计划，制定项目年度营销计划，并递交审批流程。
	项目阶段性营销计划	根据各项目营销总结、项目年度经营开发计划以及公司整体经营要求定期编制阶段性营销计划。
项目销售管理阶段	制定阶段销售策略方案	下属公司负责制定阶段销售策略方案，包括销控方案和阶段销售目标。再根据营销策划方案和阶段销售目标，制定阶段推广方案，并负责组织推广活动和推广活动的效果评估。
	营销供方选择	下属公司负责营销类合作供方的选择工作，需严格按照营销类供方管理相关规定实施。
	项目销售阶段	各个部门应做好项目销售管理的各项工作，包括：销售准备、销控管理、销售代理团队管理、现场客户接待管理、成交客户管理及其他营销实务管理。
项目营销总结	整理销售信息	下属公司应汇总并整理销售信息，根据销售统计数据和成交客户信息，以及通过不断的市场调研获取的竞争楼盘销售信息和区域房地产价格走势等信息。
	营销总结会议	销售结案后或项目后评估工作启动后，下属公司应组织营销总结会议（必要时邀请公司经营管理部等人员参与），对项目销售总体情况进行总结，作为项目后评估的依据。

b) 销售理念及定价模式

公司销售理念以客户为中心，公司在新开发项目的策划定位阶段注重组织长期合作客户和潜在客户参与项目规划和定位，从而在项目全开发流程中及时发现和吸纳市场需求和客户意见。公司销售方式目前分为自主销售和代理销售两种，其中以自主销售为主，代理销售为辅。

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

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

求和产品定位完成价格体系的制定工作。价格体系由下属公司制定并通过下属公司分管领导、总经理审核后，报公司经营管理部、总监、分管领导及总裁审核，总裁办公会审议批准。

(2) 对主要客户销售情况

最近一年及一期，发行人对前五大客户的销售情况如下表所示：

表：发行人近一年及一期前五大客户及销售情况

客户	2023 年 1-3 月				
	客户简介	是否关联方	收入（万元）	销售类型	占当期营业收入的比例（%）
宁德时代新能源科技股份有限公司	2011 年 12 月成立主要从事锂离子电池、锂聚合物电池动力电池、动力电池、超大容量储能电池等相关设备仪器的开发、生产和销售及售后服务的股份有限公司。中	否	2,833.70	科技服务	1.53
昆明中宝龙生物技术有限公司	2021 年 5 月成立，主要从事香料、香精制造，国内贸易、物资供销，农产品初加工服务，生物技术服务，技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广的有限责任公司。	否	2,311.79	房产销售	1.25
逸佳居(厦门)智能科技有限公司	2021 年 4 月成立，主要从事人工智能应用软件开发、生物基材料技术研发、物联网技术研发、物联网技术服务、软件开发数据处理和存储支持服务的有限责任公司。	否	1,683.69	房产销售	0.91
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	2014 年 9 月成立，主要从事燃气轮机相关技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务的有限责任公司。	否	1,376.54	房租物业费	0.74
厦门市取众长信息技术有限公司	2022 年 10 月成立，主要从事信息系统集成服务、软件开发、信息技术咨询服务、数据处理和存储支持服务、工程和技术研究和试验发展的有限责任公司。	否	607.20	房产销售	0.33
合计			8,812.91		4.75
客户	2022 年度				

	客户简介	是否关联方	收入（万元）	销售类型	占当期营业收入的比例（%）
中国工业互联网研究院	2019年12月成立，主要从事开展工业互联网研究、促进工业信息化发展、工业互联网发展战略、规划、政策和标准研究、工业互联网标识解析体系建设的事业单位。	否	78,527.63	房产销售	15.25
云南慧港投资有限公司	2013年4月成立，主要从事住宿服务、营业性演出、演出场所经营、房地产开发经营、林木种子生产经营的有限责任公司。	否	63,921.49	房产销售	12.41
厦门市集美城发慧建投资有限公司	2020年9月成立，主要从事以自有资金从事投资活动、自有资金投资的资产管理服务的有限责任公司。	否	5,775.69	房产销售	1.12
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	2014年9月成立，主要从事燃气轮机相关技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务的有限责任公司。	否	5,678.54	房租租赁	1.10
中国平安人寿保险股份有限公司北京分公司	2003年2月成立，主要从事承保人民币和外币的各种人身保险业务、办理各种法定人身保险业务、代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托的其他有关事宜、证券投资基金销售业务的其他股份有限公司分公司。	否	1,745.58	房租租赁	0.34
合计			155,648.93		30.22

近一年及一期，发行人前五大客户主要集中在北京地区，主要客户包括信息技术、电气工业、生物医药等行业领域的知名企业，发行人园区入驻企业需征得园区所在地管委会的同意，有助于提高发行人客户的稳定性和行业协同性。2023年1-3月，发行人对前五大客户销售集中度较低。2022年，发行人来自于前五大客户的收入占当期营业收入的比例为30.22%。

（3）收入确认标准

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

入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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

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

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

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

（四）发行人未来发展战略

（1）公司发展战略

公司将紧紧围绕国家创新驱动发展战略、北京国际科技创新中心和全球数字经济标杆城市建设，以“构筑科技创新生态，促进产业创新发展”为使命，以“力争成为国内领先、国际知名的科技服务企业”为目标，进一步聚焦集成电路、光电子、大数据与云计算等科技服务产业方向和服务业态，持续提升科技发展助推服务、科技资源资本运作整合、科技发展空间营造等核心竞争优势，整合国内外优质产业、创新资源，固化扩大成型科技服务业态并塑造行业标杆，通过资本运作等手段全力推动新的业务拓展布局，推动公司科技研发服务、科技孵化服务、数字科技服务、科技金融服务、科技生态运营服务、科技创新平台服务业务板块向纵深发展，建设开放式科技服务创新网络，打造适应数字经济发展的赋能生态，努力开创公司科技服务快速发展新局面，实现公司科技服务高质量发展。

（2）经营计划

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，是公司实施“十四五”战略承前启后的关键一年。面对新的发展阶段，公司将科技服务高质量发展放在更高站位层面进行谋划推进，坚持“稳字当头、稳中求进”的工作总基调，深化落实“鹏图”战略和“四个统筹”工作方针，开创公司科技服务快速发展新局面。

1、坚持战略引领，面向新发展阶段，围绕新形势下的挑战、机遇以及战略规划前期实施情况，从战略层面上进行系统性的总结梳理及谋划，动态调整优化公司发展战略，以更高的站位、更宽的视野和更聚焦的举措和更具体的项目，增强公司发展动力，确保“十四五”整体战略目标的实现。

2、进一步加快科技服务转型步伐，不断增强核心竞争力。“科技研发服务”板块要围绕“芯屏”产业生态，进一步打造专业化、特色化、品牌化产业服务体系，逐步扩大业态及服务收益；“科技孵化服务”板块持续做强做专，构建“空间+投资”的孵化服务模式，深化产业孵化加速服务，进一步加快拓展复制；“科技生态运营服务”板块继续以智慧园区平台的打造和运营为基础，整合线上线下业务，提升智慧化、专业化信息服务和物业管理服务，打造电子城特色的智慧园区示范项目。全力推动知鱼智联优化发展业态，着力发展“AI+行业解决方案”及“数字化服务”。

3、把高质量发展作为经营发展目标，持续强化现金流为核心，推动空间科技服务平台各项目，进一步梳理开发策略，狠抓市场营销及园区招商，加快资金回笼，科学把控投资节奏，持续强化项目建设、市场、运营等方面的统筹协调；做好资金、成本、指标等方面的精细化、系统化管控，确保严格按计划推进各地平台项目市场和建设工作。同时推动现有空间资源向服务转型，构建空间科技服务生态，打造适应科技产业创新发展的特色服务、特色园区和空间资源特色创新亮点，开创新的发展助推力。

4、围绕科技服务发展以及“芯屏”产业链供应链自主可控的需求，梳理及整合内外部产业及创新资源，扩大公司科技服务外延，发展新的支撑点；通过服务及资本运作等手段，积极审慎开展对科技服务转型发展具有战略意义的投资，全力推动形成符合科技创新和产业发展实际诉求的数字科技服务业务体系。

5、本着务实规范的原则，兼顾管理效率的提升，持续优化公司矩阵管控体系，组织架构结合发展战略的优化进行适应性调整，强化各业务单元、各业务平台、各职能部门间协同补位，进一步优化管理层级，优化相应管理制度及流程。加强重大项目统

筹安排，强化节点控制，提前谋划、稳妥推进，持续提升运营管理水平，不断增强核心竞争力，推动科技服务业务向纵深发展。

6、围绕资金管理、预算管理方面做细做精，全面加强资金管控，着眼当前、立足长远，加强资金统筹规划，进一步加大资本运作及融资力度，确保公司资金安全；持续强化成本管控，在各层级强化“经营意识”和“成本意识”，积极应对市场波动带来的挑战，强化重点项目精细化管控，提升资产运营效能，严格控制成本费用，全面提质、提效、提速，将高质量发展贯彻到经营工作各环节，确保实现年度经营任务，推动公司质效提升和稳定发展。

7、坚持把优化管理和机制创新作为激发企业活力的关键之举,统筹好经营管理和效率效能，坚持战略定位，监督和服务并重，对标一流管理，以“转型促提升”工作为抓手，聚焦重点领域和关键环节，健全管理体系，完善工作机制，持续增强企业管理能力；坚持深化改革，探索建立适应转型发展的中长期激励，不断优化完善激励、考核机制，完成新一任期职业经理人及全级次任期制契约化工作。

8、坚持把安全稳定作为发展的基础底线，统筹好发展和安全，进一步夯实根基，不断加强主动防范化解重大风险能力。加强合规体系建设，完善以法人治理、职能管理和内部监督“三道防线”为主体的风险管理体系，实现公司稳健经营，有效防范化解合规管理风险；充分发挥审计监督作用，按计划完成审计、内控评价等工作；压紧压实安全生产责任制，全面落实企业安全环保主体责任，持续提升安全管理能力。

八、发行人所在行业状况及其竞争优势

（一）发行人所在行业状况

1. 园区开发行业概述

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

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，

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

我国产业园区的发展大致可以分为五个阶段：

（1）1979-1983 年，探索阶段；

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

（2）1984-1991 年，起步阶段；

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

（3）1992-2002 年，快速发展阶段；

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

（4）2003 年-2008 年，稳步发展阶段；

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

（5）2009 年至今，创新升级阶段：

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

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

2.行业市场情况

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

但随着园区地产的发展，园区开发企业所面临的竞争也更为广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、园区物业建设和招商代理都会面临园区内外企业的竞争。很多全国性的大型园区开发企业纷纷加大对园区地产的投资力度以拓展业务，加剧了行业竞争程度。目前，国内开发区行业上市公司主要有 35 家，其主营业务主要包括土地有关的房地产开发、各类房产租赁、物业管理、酒店经营等领域。

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

“十四五”期间，随着都市圈核心城市能级的提升，产业园区面临的土地、功能制约将逐步凸显，进入“辐射效应”大于“虹吸效应”的新阶段。都市圈产业园区规模效应、集聚效应、协同效应的释放也使产业园区竞争的逻辑发生根本性转变，从单个园区与

单个园区间的竞争将逐步演变为都市圈“园区群”与“园区群”间的竞争。产业园的发展与城市环境、经济等有着微妙的联系。传统产业园区的发展“重产业发展轻人居打造”、“重工业制造轻服务塑造”、“重土地开发轻氛围营造”，导致产业园区人居环境缺失、商业服务业发展落后、创业氛围显著不足，人本主义严重缺乏。“产城融合”是产业与城市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。

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

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

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

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

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

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

2. 园区开发行业特点

（1）功能多样性

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。

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

（2）盈利阶段性

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的土地，一般依靠土地转让推进园区开发和招商引资、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。各园区在开发初期，政府一般会给予财政性支持。园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐

下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业开始实施多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段，公司来源于物业租售的收入比例将出现下降，园区开发企业开始涉足园区企业高科技投资、园区综合配套服务收益等项目，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

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

（3）营运周期长，投资规模大、回收期长

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

（4）政策主导性强

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

（5）产业集聚效应和周边辐射效应显著

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

在产业集群形成规模经济的同时，开发区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，因而开发区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

（6）收入来源多元化

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

3、园区开发行业现状

（1）开发模式

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

A、产业园区开发模式

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

B、主体企业引导模式

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

C、产业地产商模式

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

D、综合运作模式

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

(2) 盈利模式

A、城市基础设施开发建设利润

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

还可以获得一定比例的利润，此模式即“成本+利润”补偿。

B、土地出让的收益分成

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

C、房地产开发和销售的利润

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

D、产业招商获取的政府奖励费

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

E、园区后期的运营管理所带来的利润

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

4、行业政策

房地产作为经济发展的重要载体，获得了国家一系列产业政策扶持和指导。相关政策有：

2006 年 8 月，信息产业部发布《支持国家电子信息产业基地和产业园发展政策》，为基地园区的重点项目建设和国家项目配套提供支持。规定基地和园区须设立专项资金，其中，基地专项资金应不低于 5,000 万元/年，园区专项资金应不低于 1,000 万元/年。

2007 年 11 月，国家发改委发布《国家发展改革委关于促进产业集群发展的若干意见》，针对产业集群发展出现的若干问题，提出须整合提升各类开发区（包括经济开发区、高新区和工业区等），促进特色产业集聚发展。并选择若干产业集群开展循环经济试点，发展生态型工业和生态型工业园区。

2011 年 12 月，国务院发布《工业转型升级规划（2011-2015）》，加强对工业园区发展的规划引导，提升基础设施能力，提高土地集约节约利用水平，促进各类产业集聚区规范有序发展。

2013 年 2 月，财政部发布《国家级经济技术开发区、国家级边境经济合作区等基础设施项目贷款中央财政贴息资金管理办法》，对园区内基础设施建设给予国家财政贴息支持，并规定中央财政对西部地区开发区、战略性新兴产业集聚和自主创新能力强的开发区，给予重点贴息支持。

2014 年 10 月，国务院印发《关于加快科技服务业发展的若干意见》，指出加快科技服务业发展，是推动科技创新和科技成果转化、促进科技经济深度融合的客观要求，也是调整优化产业结构、培育新经济增长点的重要举措，对于深入实施创新驱动发展战略、推动经济提质增效升级具有重要意义。

2014 年 11 月，国务院发布《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》，指出国家级经济技术开发区要明确新形势下的发展定位，推进体制机制创新，促进开放型经济发展，推动产业转型升级，坚持绿色集约发展，优化营商环境，并首次提出对国家级经济技术开发区实施动态管理，将通过分类指导原则，以考评为手段，强化约束和倒逼机制，使其走质量效益型发展道路。

2016 年 4 月，国务院再次发布《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》，明确提出，通过对国家级经开区进行考核评价，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区，成为大众创业万众创新的落脚地。

2017 年 6 月，国家发展和改革委员会与国家开发银行签署了《关于支持战略性新兴产业发展的战略合作协议》。国家开发银行“十三五”期间将安排不低于 1.5 万亿元融

资总量，重点支持实施《“十三五”国家展露行新兴产业发展规划》21 项重大工程和创新平台建设。

2017 年 12 月，北京市委、北京市人民政府印发了《关于加快科技创新构建高精尖经济结构系列文件的通知》，以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，加快培育科技、信息等现代服务业，发展节能环保、集成电路、新能源等新兴产业和高技术产业，构建北京市“高精尖”的经济结构。

2018 年 3 月，第十三届全国人民代表大会，国务院总理李克强作政府工作报告，指出 2018 年产业政策将沿着新动能的培育、制造强国和创新型国家的建设方向推进，对重点领域实施减税降费。同时将大力实施乡村振兴战略、扎实推进区域协调发展战略、推动形成全面开放新格局等。

2018 年 9 月，国务院印发《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》，指出通过打造“双创”升级版，进一步优化创新创业环境，大幅降低创新创业成本，提升创业带动就业能力，增强科技创新引领作用，提升支撑平台服务能力，推动形成线上线下结合、产学研用协同、大中小企业融合的创新创业格局，为加快培育发展新动能、实现更充分就业和经济高质量发展提供坚实保障。

2018 年 11 月，中华人民共和国工业和信息化部发布《产业转移指导目录（2018 年本）》，对全国 31 个省市产业转移情况进行了详细说明。其中指出北京高精尖产业创新发展区要加强原始创新和重大技术创新，发挥对新技术、新经济、新业态的引领作用，围绕技术创新，以大工程和大项目为牵引，重点发展新一代信息技术、智能制造装备、新能源汽车、节能环保、新材料等高精尖产业，推动制造业高质量发展，建设具有全球影响力的创新型产业集群。

2018 年 11 月，国务院发布《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，对建立区域战略统筹机制，健全市场一体化发展机制、深化区域合作机制、优化区域互助机制、健全区际利益补偿机制、完善基本公共服务均等化机制、创新区域政策调控机制、健全区域发展保障机制、切实加强组织实施等工作做了原则安排。

2019 年 2 月，国家发展改革委印发《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求以促进中心城市与周边城市（镇）同城化发展为方向，以创新体制机制为抓手，以推动统一市场建设、基础设施一体高效、公共服务共建共享、产业专业化分工协作、

生态环境共保共治、城乡融合发展为重点，培育发展一批现代化都市圈，形成区域竞争新优势，为城市群高质量发展、经济转型升级提供重要支撑。

2019 年 5 月，中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发【2019】23 号），针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。

2020 年 4 月 30 日，中国证监会、国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称《通知》），标志着我国公募 REITs 正式启航。《通知》明确指出包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。还鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

2020 年 5 月，财政部制定发布了《住宅专项维修资金会计核算办法》，核心内容为住宅专项维修资金管理试行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

2020 年 9 月，住房和城乡建设部发布《租房租赁条例（征求意见稿）》，在出租与承租、租赁企业、经纪活动、法律责任等方面提出 60 多条规范措施，明确提出严控长租公寓领域“高进低出”“租金贷”等现象。

2021 年 3 月，全国两会政府工作报告指出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 7 月，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，持续开展整治规

范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。

2021 年 9 月，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，指出金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

2021 年 12 月，中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环；中央经济工作会议再次定调“房住不炒”。

2022 年 11 月，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合下发了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，为精准支持房地产融资出台了 16 项金融政策，其中包括稳定房地产开发贷款投放、支持个人住房贷款合理需求、支持开发贷款及信托贷款等存量融资合理展期等。在中国人民银行的支持和指导下，交易商协会继续推进并扩大了民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。证监会也于当月月底宣布在股权融资方面调整优化 5 项措施支持房地产市场平稳健康发展。

2023 年 3 月，国务院发布《2023 年政府工作报告》，明确要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

5、行业发展趋势

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

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

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约

化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新性产业

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

（2）以增强园区特色为重点

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

（3）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

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

（4）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代

管业务，帮助企业进行生地开发、熟地改造，物业管理，生活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

（5）产业、金融结合，助推创新性企业孵化，获取投资收益

为吸引创新型科技企业的入驻，也为提高园区投资收益，通过扶持、孵化战略新兴的成长性企业，并适时退出，将实现园区和企业的双赢。因此，园区企业纷纷设立产业基金，围绕园区产业定位与需求，加强基金与招商配合，打造投资、孵化一体的投融资生态系统，在满足园区内企业金融需求、促进其发展的同时，集聚新兴产业，助力园区发展。

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

（6）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

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

（7）增强园区产业综合服务

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

（8）竞争格局

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

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

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

（二）发行人行业地位与竞争优势

公司以开发建设中关村电子城科技园区为起点，成功开发了多个主题园区，包括电子城·国际电子总部、电子城·IT 产业园、电子城·创新产业园、电子城·科研开发中心、电子城·科技大厦，使园区的城市区位优势和产业聚集优势更加凸显。通过园区的开发运营，积累了丰富的产业地产开发经验和客户资源，建立了专业化的科技产业地产及城市功能区开发建设、招商引资和运营服务的管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司新的核心竞争力。同时，公司利用现有的开发经验和优质的客户群体基础，向外埠城市不断复制和创新既有模式，对公司的规模壮大和可持续发展提供了有力支持。

1、良好的区位优势

电子城高科在北京所开发的园区东邻首都国际机场，西连奥运村，南通 CBD，与四环路、京顺路、机场高速路、京承高速路、五环路毗邻相连。电子城位于四环路和五环路之间，机场高速路、五环快速路从电子城穿过，至首都机场仅 14 公里。电子城区域内道路通畅，公共交通四通八达。

2、雄厚的产业基础

公司专注于开发园区地产，同时也涉足住宅以及商业地产项目，在近 20 年的开发工作中积累了丰富的经验。公司成功开发运营了“电子城·创新产业园”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·科技大厦”、“电子城·IT 产业园”、“电子城·国际电子总部”等主题科技产业园；通过品牌塑造、模式复制及科技产业聚集，先后拓展了“电子城·朔州数码港”、“电子城·大数据及互联网金融产业园（天津）”、“电子城·国际创新中心（天津）”、“电子城·国际创新中心（厦门）”、“中关村电子城（昆明）科技产业园”、“电

子城·南京国际数码港”等多个全国性项目。同时，积极推进资源整合，“电子城·临空经济创新产业基地”、“电子城·数字新媒体创新产业园”、“电子城·集成电路设计创新中心”等多个项目。

3、成熟的总部和研发集群

园区依托中关村国家自主创新示范区丰富的创新资源，吸引了 10 多个国家和地区的 150 家跨国公司和总部企业在园区投资，其中仅世界 500 强企业就达到 30 余家，包括爱立信、施耐德、安捷伦、ABB（中国）、西门子、特斯拉等，2013 年获得“北京市总部经济集聚区”称号。

4、优惠的园区政策

入园企业不仅可以享受国家、北京市和朝阳区的政策，还可以叠加享受中关村的各项优惠政策。包括朝阳区高新技术产业发展引导资金，鼓励总部经济及服务业发展专项引导资金、促进金融产业发展、促进中小企业发展、企业研发投入资助、促进企业上市资金，以及中关村“1+6”、新四条、科技金融、技术创新、产业发展、创业服务、人才、财税等政策。同时，园区亦为企业提供各方面的服务，不断改善企业的投资和经营环境。

5、区域垄断优势明显

区域垄断优势明显，单位租金稳定提升。公司在中关村电子城科技园东区仍具有区域垄断优势，科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源仍具优势，单位租金稳步提升。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节 发行人财务状况

一、发行人财务报告总体情况

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

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2020 年、2021 年经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注，以及 2022 年经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“中审亚太审字（2021）010087A 号”和“中审亚太审字（2022）002043 号”的标准无保留意见审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“天职业字[2023] 15946 号”的标准无保留意见审计报告。

公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

非经特别说明，本募集说明书及摘要中的财务会计数据来源于发行人 2020 年审计报告、2021 年审计报告、2022 年审计报告以及 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表。投资者应通过查阅发行人最近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2023 年 1-3 月会计政策与会计估计的变更情况

- （1）2023 年 1-3 月无会计政策变更。
- （2）2023 年 1-3 月无会计估计变更。
- （3）2023 年 1-3 月无前期重大会计差错更正。

2、2022 年会计政策与会计估计的变更情况

- （1）2022 年度会计政策变更：

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 2022 年无会计估计变更。

(3) 2022 年无前期重大会计差错更正。

3、2021 年年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2021 年度会计政策变更：

2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号-租赁》（财会 2018【35】号）（以下简称“新租赁准则”），并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起执行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

经发行人第十一届第二十七次董事会审议通过，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号—租赁》。

2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况：

合并资产负债表

单位:万元、币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
其他应收款	32,452.74	28,942.06	-3,510.68
流动资产合计	1,398,678.91	1,395,168.23	-3,510.68
非流动资产：			
长期应收款		2,347.40	2,347.40
使用权资产		168,898.54	168,898.54

非流动资产合计	382,343.05	553,588.99	171,245.93
资产总计	1,781,021.96	1,948,757.22	167,735.26
流动负债:			
一年内到期的非流动负债	109,781.89	129,810.94	20,029.04
流动负债合计	624,491.63	644,520.67	20,029.04
非流动负债:			
租赁负债		147,706.21	147,706.21
非流动负债合计	429,982.81	577,689.02	147,706.21
负债合计	1,054,474.44	1,222,209.70	167,735.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,781,021.96	1,948,757.22	167,735.26

各项目调整情况的说明:

①本公司承租北京吉乐电子集团有限公司的办公研发用房，租赁期为 10 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 100,610,636.09 元，租赁负债 82,316,659.11 元，一年内到期的非流动负债 18,293,976.98 元。

②本公司之子公司北京电子城有限公司承租北京星世科技产业有限公司、北京星梧科技产业有限公司、天津星梧科技有限公司等公司的商务写字楼，租赁期为 3 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 541,471,965.49 元，长期应收款 18,218,462.46 元，租赁负债 382,472,415.41 元，一年内到期的非流动负债 155,987,590.19 元，调整其他应收款-21,230,422.35 元。

③本公司之子公司北京科创空间投资发展有限公司承租北京万荣科技有限公司的办公用房，租赁期为 111 个月，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 11,428,545.92 元，长期应收款 171,298.77 元，租赁负债 9,332,527.69 元，一年内到期的非流动负债 1,980,939.57 元，调整其他应收款-286,377.43 元。

④本公司之子公司北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司承租北京广播电影电视设备制造有限公司的园区房产，租赁期为 20 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 271,523,512.58 元，租赁负债 265,123,657.70 元，一年内到期的非流动负债 6,399,854.88 元。

⑤本公司之子公司北京市电子城城市更新科技发展有限公司承租北京燕东微电子股份有限公司的园区房产，租赁期为 20 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 760,967,478.56 元，长期应收款 4,858,908.33 元，租赁负债 736,102,983.33 元，一年内到期的非流动负债 16,385,403.56 元，调整其他应收款-13,338,000.00 元。

⑥本公司之子公司知鱼智联科技股份有限公司承租福州江滨建设开发公司的商务写字楼，租赁期为三年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 2,673,871.75 元，长期应收款 190,336.01 元，租赁负债 1,533,208.59 元，一年内到期的非流动负债 1,117,976.87 元，调整其他应收款-213,022.30 元。

⑦本公司之孙公司厦门知鱼科创科技有限公司承租厦门市集美区国有资产投资有限公司的房屋建筑物，租赁期为三年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 309,375.46 元，长期应收款 34,947.80 元，租赁负债 180,677.56 元，一年内到期的非流动负债 124,695.70 元，调整其他应收款-38,950.00 元。

母公司资产负债表

单位:万元、币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
非流动资产:			
使用权资产		10,061.06	10,061.06
非流动资产合计	508,045.33	518,106.40	10,061.06
资产总计	1,044,970.29	1,055,031.36	10,061.06
流动负债:			
一年内到期的非流动负债	66,681.37	68,510.77	1,829.40

流动负债合计	260,216.31	262,045.71	1,829.40
非流动负债：			
租赁负债		8,231.67	8,231.67
非流动负债合计	312,174.79	320,406.45	8,231.67
负债合计	572,391.10	582,452.16	10,061.06
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	1,044,970.29	1,055,031.36	10,061.06

各项目调整情况的说明：

本公司承租北京吉乐电子集团有限公司的办公研发用房，租赁期为 10 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 100,610,636.09 元，租赁负债 82,316,659.11 元，一年内到期的非流动负债 18,293,976.98 元。

2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明：

①对本年年末资产负债表影响：

单位：万元、币种：人民币

报表项目	新租赁准则下金额		旧租赁准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他应收款			4,230.49	501.26
长期应收款	3,141.93	425.02		
使用权资产	138,434.15	8,014.75		
一年到期非流动负债	28,025.93	1,992.15		
租赁负债	119,756.21	6,145.74		
未分配利润	-38,706.17	-2,406.86	-28,269.62	-2,207.48

②对本年度利润表影响：

单位：万元 币种：人民币

报表项目	新租赁准则下金额		旧租赁准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
营业成本	27,733.09	2,046.32	25,754.15	2,207.48
管理费用	2,947.44		2,515.47	
财务费用	8,025.64	360.55		

③对本年度现金流量表影响：

单位：万元、币种：人民币

报表项目	新租赁准则下金额		旧租赁准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
购买商品、接受劳务支付的现金			33,080.68	2,317.85
支付其他与经营活动有关的现金			3,691.25	

支付其他与筹资活动有关的现金	36,771.93	2,317.85		
----------------	-----------	----------	--	--

(2) 2021 年无会计估计变更。

(3) 2021 年无前期重大会计差错更正。

4、2020 年年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2020 年度会计政策变更：

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第十一届董事会第二十七次会议于 2020 年 2 月 9 日决议通过，本公司自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。

修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

在首次执行日（2020 年 1 月 1 日），本公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

2020 年起首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况：

合并资产负债表

单位：万元、币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动负债：			
预收款项	11,847.82	5,965.25	-5,882.57
合同负债		5,561.92	5,561.92
其他流动负债	77,921.43	78,242.08	320.65

2020 年起首次执行新收入准则对本年年末资产负债表影响如下：

单位：万元

报表项目	新收入准则金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	51,395.98		51,999.21	
合同资产	603.23			
预收账款	6,236.49		13,528.74	
合同负债	7,070.54		71,153.64	
其他流动负债	71,375.34		71,153.64	

对本年年末利润表影响如下：

单位：万元

报表项目	新收入准则金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
信用减值损失	-582.96		-614.15	
资产减值损失	-31.18			

(2) 2020 年度无会计估计变更。

(3) 2020 年度无前期重大会计差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围主要变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2023 年 1-3 月新纳入合并的子公司			
无			
2023 年 1-3 月不再纳入合并的公司			
无			
2022 年度新纳入合并的子公司			
无			
2022 年度不再纳入合并的公司			
无			
2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	苏州创易佳科技服务有限公司	科技孵化服务	0%至 100%
2	北京电子城数智科技有限公司	科技生态运营服务	0%至 100%
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京科迪双加科技发展有限公司	科技孵化服务	60%至 0%
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	知鱼智联科技（福建）有限公司	科技生态运营服务	0%至 40%
2	深圳知鱼科技有限公司	科技生态运营服务	0%至 100%
3	厦门知鱼新创科技有限公司	科技生态运营服务	0%至 100%
4	北京电子城高科技集团（成都）有限公司	科技创新平台服务	0%至 100%

5	北京电子城集成电路设计服务有限公司	科技研发服务	0%至 55%
2020 年度不再纳入合并的公司			
无			

（四）会计师事务所变更

发行人 2020 年度、2021 年度的审计报告由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具，2022 年度的审计报告由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具，发行人在报告期内更换了一次会计师事务所，主要原因是中审亚太与公司审计服务合同已到期，公司经综合考虑，拟聘任天职国际为公司 2022 年度的财务报表审计机构和内部控制审计机构。公司已就变更会计师事务所有关事宜与原聘请会计师事务所进行了充分沟通，原聘请会计师事务所对变更事宜无异议。前后任会计师事务所将按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》的要求，做好相关沟通及配合工作。会计师事务所变更前后会计政策和会计估计不存在因会计师事务所变更导致的重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	201,244.99	287,785.15	409,741.80	384,815.95
交易性金融资产		-	-	-
应收票据	181.99	24.63	843.21	235.00
应收账款	137,188.50	137,920.05	24,011.36	51,395.98
预付款项	11,062.56	8,002.02	22,512.17	16,969.73
其他应收款	23,427.64	23,373.43	22,244.48	32,452.74
其中：应收利息	23.93	77.30	41.61	119.68
存货	792,890.25	880,521.88	1,044,332.85	892,543.22
合同资产	2,211.12	1,751.98	1,288.36	603.23
一年内到期的非流动资产	1,765.88	1,739.46	-	-
其他流动资产	24,440.26	31,584.98	62,540.52	19,663.06
流动资产合计	1,194,413.19	1,372,703.58	1,587,514.76	1,398,678.91
非流动资产：				
长期应收款	1,276.20	1,262.11	3,141.93	-
长期股权投资	79,864.28	79,622.75	78,644.58	67,413.41

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他权益工具投资	45,802.45	45,232.45	35,137.94	28,764.22
其他非流动金融资产	13,653.07	13,653.07	8,431.03	3,449.41
投资性房地产	304,221.99	312,347.91	156,701.01	147,299.54
固定资产	20,646.37	20,321.12	18,557.37	18,575.91
在建工程	12,686.52	12,005.96	7,488.35	21,843.04
使用权资产	130,303.89	121,744.02	138,434.15	-
无形资产	25,592.42	25,979.62	27,515.71	21,533.65
商誉	6,004.68	6,004.68	6,004.68	2,982.42
长期待摊费用	30,996.97	32,626.34	28,166.14	20,002.60
递延所得税资产	67,812.33	64,411.75	48,027.33	50,364.81
其他非流动资产	711.94	768.10	3,897.17	114.03
非流动资产合计	739,573.11	735,979.87	560,147.39	382,343.05
资产总计	1,933,986.30	2,108,683.46	2,147,662.15	1,781,021.96
流动负债：				
短期借款		900.00	-	145,280.54
应付票据	479.83	-	1,598.00	-
应付账款	164,607.44	197,201.77	146,779.97	147,653.57
预收款项	4,825.09	5,167.53	7,988.23	6,236.49
合同负债	14,468.39	170,570.39	363,784.73	7,070.54
应付职工薪酬	4,133.76	4,280.00	3,490.16	2,613.06
应交税费	86,432.60	84,280.10	80,023.08	97,415.50
其他应付款	38,678.48	39,164.19	33,383.76	37,064.68
其中：应付利息	1,664.10	1,530.14	1,114.43	704.39
应付股利	148.50	495.00	-	-
一年内到期的非流动负债	265,080.48	335,629.09	174,806.46	109,781.89
其他流动负债	127,232.69	212,790.37	159,291.09	71,375.35
流动负债合计	705,938.74	1,049,983.45	971,145.47	624,491.63
非流动负债：				
长期借款	76,461.60	41,069.97	72,532.71	108,031.38
应付债券	202,306.48	104,743.83	246,356.63	308,636.59
租赁负债	124,170.91	110,101.04	119,756.21	-
长期应付款	3,393.88	1,741.56	1,611.12	3,559.46
递延收益	8,457.74	8,655.54	9,374.71	9,270.11
递延所得税负债	5,296.39	5,314.35	1,959.24	485.27
非流动负债合计	420,087.00	271,626.29	451,590.62	429,982.81
负债合计	1,126,025.74	1,321,609.74	1,422,736.09	1,054,474.44
股东权益：				
股本	111,858.50	111,858.50	111,858.50	111,858.50
资本公积	266,169.71	265,108.00	265,298.86	265,281.17
其它综合收益	8,095.57	8,095.57	2,117.28	-1,594.26
盈余公积	23,492.70	23,492.70	22,786.12	21,095.12
未分配利润	361,181.00	344,087.38	287,285.33	301,479.03
归属于母公司股东权益合计	770,797.49	752,642.15	689,346.10	698,119.56
少数股东权益	37,163.07	34,431.56	35,579.96	28,427.96
股东权益合计	807,960.56	787,073.72	724,926.06	726,547.52

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
负债和股东权益总计	1,933,986.30	2,108,683.46	2,147,662.15	1,781,021.96

2. 合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	185,425.12	514,967.45	196,452.98	377,045.27
其中：营业收入	185,425.12	514,967.45	196,452.98	377,045.27
二、营业总成本	162,159.45	447,483.05	204,612.14	330,275.07
其中：营业成本	126,562.08	331,185.98	110,833.00	210,040.81
税金及附加	15,748.40	50,378.67	26,932.26	64,471.29
销售费用	4,669.67	13,864.55	7,188.92	6,967.89
管理费用	7,177.46	25,608.61	27,087.49	23,711.99
研发费用	435.86	2,576.88	1,807.68	726.90
财务费用	7,565.98	23,868.35	30,762.81	24,356.19
其中：利息费用	7,559.77	25,585.28	31,636.90	23,396.90
利息收入	741.58	4,772.09	4,194.96	2,250.28
加：其他收益	245.67	4,840.05	7,553.98	14,511.96
投资收益（损失以“-”号填列）	241.53	2,160.15	6,621.33	4,515.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	241.53	2,123.91	6,583.44	4,806.93
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		5,222.04	3,686.02	-50.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-550.01	-8,508.47	1,561.68	-582.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-34.02	-71.04	-41.09	-31.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.55	10.71	23.53	2.85
三、营业利润	23,169.39	71,137.84	11,246.27	65,136.01
加：营业外收入		30.28	9.30	8,806.58
减：营业外支出		181.51	240.98	310.04
四、利润总额	23,169.39	70,986.60	11,014.59	73,632.55
减：所得税费用	5,702.54	11,185.79	3,290.87	19,063.40
五、净利润	17,466.85	59,800.81	7,723.72	54,569.14
归属于母公司股东的净利润	17,093.62	59,186.50	3,157.50	52,066.26
少数股东损益	373.22	614.31	4,566.22	2,502.88
六、其他综合收益的税后净额	0.00	5,978.29	3,711.54	-1,203.98
七、综合收益总额	17,466.85	65,779.10	11,435.26	53,365.16
归属于母公司股东的综合收益总额	17,093.62	65,164.79	6,869.04	50,862.28
归属于少数股东的综合收益总额	373.22	614.31	4,566.22	2,502.88
八、每股收益				

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
（一）基本每股收益	0.00	0.53	0.03	0.47
（二）稀释每股收益	0.00	0.53	0.03	0.47

3.合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	32,701.99	278,698.21	581,946.55	478,111.36
收到的税费返还	605.31	22,879.19	8,460.81	5,849.59
收到其他与经营活动有关的现金	5,198.42	20,284.61	32,446.21	58,168.64
经营活动现金流入小计	38,505.72	321,862.00	622,853.57	542,129.59
购买商品、接受劳务支付的现金	64,944.15	259,565.36	232,265.98	289,890.37
支付给职工以及为职工支付的现金	7,909.87	24,723.73	23,753.38	18,134.28
支付的各项税费	25,640.15	73,210.27	87,699.80	84,753.55
支付其他与经营活动有关的现金	6,991.37	35,696.94	31,168.20	46,886.31
经营活动现金流出小计	105,485.54	393,196.30	374,887.36	439,664.51
经营活动产生的现金流量净额	-66,979.82	-71,334.30	247,966.21	102,465.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	3,057.17	204.40	3,234.38
取得投资收益收到的现金	-	1,181.98	4,650.29	3,119.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.66	34.83	6.68
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	4,239.82	4,889.52	6,360.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,820.86	13,104.13	21,891.20	9,718.51
投资支付的现金	570.00	3,123.45	12,185.14	98,658.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	968.11
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	47.27	-
投资活动现金流出小计	2,390.86	16,227.58	34,123.61	109,345.32
投资活动产生的现金流量净额	-2,390.86	-11,987.76	-29,234.10	-102,984.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,420.00	-	444.45	2,333.33
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,420.00	-	444.45	2,000.00
取得借款收到的现金	204,181.59	360,609.59	111,813.33	245,913.00
发行债券收到的现金	-	-	250,000.00	319,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,938.40	595.00	1,200.00
筹资活动现金流入小计	207,601.59	365,547.99	362,852.78	568,446.33
偿还债务支付的现金	209,737.47	297,072.83	513,420.21	353,616.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,878.99	25,108.98	48,024.04	43,389.72
支付其他与筹资活动有关的现金	7,697.78	36,009.26	39,938.53	4,314.45
筹资活动现金流出小计	224,314.24	358,191.07	601,382.79	401,320.35
筹资活动产生的现金流量净额	-16,712.64	7,356.92	-238,530.00	167,125.98

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.06	1.06	-0.07	-
五、现金及现金等价物净增加额	-86,083.39	-75,964.08	-19,797.96	166,606.08
加：期初现金及现金等价物余额	279,973.77	355,937.85	375,735.81	209,129.73
六、期末现金及现金等价物余额	193,890.38	279,973.77	355,937.85	375,735.81

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	74,743.31	193,890.69	152,119.55	57,844.60
应收账款	1,109.25	1,109.25	548.86	75.40
预付款项	519.07	576.68	320.70	438.64
其他应收款	384,341.85	406,764.62	287,379.72	472,251.81
其中：应收利息	14,445.47	12,215.85	7,130.13	3,282.79
应收股利	151.50	505.00	-	-
存货	6,165.87	0.70	-	6,314.52
流动资产合计	466,879.35	602,341.94	440,368.83	536,924.96
非流动资产：				
债权投资		-	-	-
长期应收款	448.00	443.30	425.02	-
长期股权投资	316,285.30	316,384.76	316,595.89	298,992.74
其他权益工具投资	43,244.89	42,674.89	32,441.31	27,615.58
其他非流动金融资产	8,191.84	8,191.84	5,058.62	2,069.64
投资性房地产	4,165.38	10,464.53	11,110.62	5,253.61
固定资产	375.81	401.93	239.74	287.94
使用权资产	5,456.85	5,968.43	8,014.75	-
无形资产	694.37	756.66	976.45	849.60
长期待摊费用	1,469.84	1,607.27	2,169.12	2,764.33
递延所得税资产	7,483.33	6,675.10	2,671.54	1,609.41
其他非流动资产	220,464.35	168,250.00	214,317.30	168,602.46
非流动资产合计	608,279.95	561,818.71	594,020.35	508,045.33
资产总计	1,075,159.30	1,164,160.65	1,034,389.18	1,044,970.29
流动负债：				
短期借款		-	-	70,093.04
应付账款	204.19	211.32	245.74	778.91
应付职工薪酬	2,236.80	2,204.76	1,720.08	1,261.78
应交税费		681.26	283.43	258.30

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应付款	67,030.20	101,601.71	96,454.50	49,989.26
其中：应付利息		17.01	12.17	9.67
一年内到期的非流动负债	180,369.32	259,042.80	76,780.89	66,681.37
其他流动负债	125,700.99	197,278.76	126,190.68	71,153.64
流动负债合计	375,623.66	561,020.61	301,675.32	260,216.31
非流动负债：				
应付债券	202,306.48	104,743.83	246,356.63	308,636.59
租赁负债	3,556.59	3,877.11	6,145.74	-
长期应付款	3,372.62	1,720.30	1,589.86	3,538.20
递延所得税负债	4,053.16	4,053.16	1,155.64	-
非流动负债合计	213,288.85	114,394.40	255,247.87	312,174.79
负债合计	588,912.51	675,415.01	556,923.19	572,391.10
股东权益：				
股本	111,858.50	111,858.50	111,858.50	111,858.50
资本公积	313,293.34	313,293.34	313,484.19	313,466.50
其他综合收益	7,913.58	7,913.58	1,830.99	-1,788.32
盈余公积	29,645.68	29,645.68	28,939.10	27,248.10
未分配利润	23,535.69	26,034.54	21,353.21	21,794.41
股东权益合计	486,246.79	488,745.64	477,465.99	472,579.20
负债和股东权益总计	1,075,159.30	1,164,160.65	1,034,389.18	1,044,970.29

2. 母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	938.06	4,752.57	5,853.93	5,476.17
减：营业成本	783.46	2,601.39	3,135.07	3,247.11
税金及附加	24.71	130.89	130.84	119.85
销售费用	0.04	45.58	105.20	132.26
管理费用	3,042.80	12,810.30	11,584.20	10,351.77
财务费用	293.91	664.67	3,519.78	-257.01
其中：利息费用	4,901.41	18,003.49	19,804.97	16,800.79
利息收入	4,892.07	18,427.12	17,657.27	18,297.43
加：其他收益	-	21.6	41.51	38.34
投资收益	-99.46	12,284.75	25,777.78	18,773.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-99.46	934.61	5,222.01	3,993.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	3,133.22	2,211.61	-30.36
信用减值损失	-0.75	-0.33	501.63	-250.95
二、营业利润	-3,307.08	3,938.96	15,911.38	10,413.15
加：营业外收入		0.00	0.00	7,387.08
减：营业外支出		6.75	114.31	197.05

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、利润总额	-3,307.08	3,932.22	15,797.07	17,603.18
减：所得税费用	-808.23	-3,133.57	-1,112.92	705.17
四、净利润	-2,498.85	7,065.79	16,909.99	16,898.01
五、其他综合收益的税后净额	-	6,082.59	3,619.30	-995.32
六、综合收益总额	-2,498.85	13,148.38	20,529.30	15,902.69

3. 母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	102.25	4,568.19	5,840.66	5,835.88
收到其他与经营活动有关的现金	216.85	11,451.93	48,111.82	18,945.48
经营活动现金流入小计	319.10	16,020.12	53,952.48	24,781.36
购买商品、接受劳务支付的现金		54.38	27.72	2,194.71
支付给职工以及为职工支付的现金	297.71	9,844.45	9,141.80	7,552.90
支付的各项税费	17.37	688.39	591.99	484.45
支付其他与经营活动有关的现金	3,676.57	6,265.21	2,927.36	3,581.10
经营活动现金流出小计	3,991.65	16,852.43	12,688.88	13,813.16
经营活动产生的现金流量净额	-3,672.55	-832.31	41,263.61	10,968.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	122.64	12,920.93
取得投资收益收到的现金	35.35	11,990.88	25,168.17	18,033.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.08	0.12	-
收到其他与投资活动有关的现金	225.26	45,920.71	294,188.71	259,646.48
投资活动现金流入小计	260.61	57,911.67	319,479.64	290,601.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.83	448.23	835.32	359.61
投资支付的现金	57.00	2,123.45	17,893.54	115,533.66
支付其他与投资活动有关的现金	2,745.00	102,147.60	136,621.00	422,404.92
投资活动现金流出小计	2,803.83	104,719.28	155,349.86	538,298.19

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动产生的现金流量净额	-2,543.21	-46,807.61	164,129.79	-247,696.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	15,483.20	300,000.00	-	70,000.00
发行债券收到的现金		-	250,000.00	319,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计	15,483.20	300,000.00	250,000.00	389,000.00
偿还债务支付的现金	20,500.00	190,000.00	320,000.00	140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	540.78	17,568.69	36,489.89	27,449.56
支付其他与筹资活动有关的现金	142.63	3,045.70	4,889.46	2,869.97
筹资活动现金流出小计	21,183.40	210,614.38	361,379.35	170,319.54
筹资活动产生的现金流量净额	-5,700.20	89,385.62	-111,379.35	218,680.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-11,915.97	41,745.70	94,014.05	-18,048.28
加：期初现金及现金等价物余额	19,227.54	150,529.69	56,515.64	74,563.93
六、期末现金及现金等价物余额	7,311.57	192,275.39	150,529.69	56,515.64

（三）财务数据和财务指标情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月/ 2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总额	1,933,986.30	2,108,683.46	2,147,662.15	1,781,021.96
负债总额	1,126,025.74	1,321,609.74	1,422,736.09	1,054,474.44
全部债务	669,293.15	677,301.33	621,484.48	671,730.40
所有者权益	807,960.56	787,073.72	724,926.06	726,547.52
营业总收入	185,425.12	514,967.45	196,452.98	377,045.27
利润总额	23,169.39	70,986.60	11,014.59	73,632.55
净利润	17,466.85	59,800.81	7,723.72	54,569.14
扣除非经常性损益后净利润	16,916.43	52,876.37	-4,458.81	33,648.84
归属于母公司所有者的净利润	17,093.62	59,186.50	3,157.50	52,066.26
经营活动产生现金流量净额	-66,979.82	-71,334.30	247,966.21	102,465.09
投资活动产生现金流量净额	-2,390.86	-11,987.76	-29,234.10	-102,984.98
筹资活动产生现金流量净额	-16,712.64	7,356.92	-238,530.00	167,125.98
流动比率	1.69	1.31	1.63	2.24
速动比率	0.57	0.47	0.56	0.81

资产负债率（%）	58.22	62.67	66.25	59.21
债务资本比率（%）	40.25	38.00	40.59	48.04
营业毛利率（%）	31.75	35.69	43.58	44.29
平均总资产报酬率（%）	1.52	4.54	2.17	6.06
加权平均净资产收益率（%）	2.19	8.18	0.45	7.65
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.12	7.30	-0.64	4.94
EBITDA（万元）	-	140,602.60	74,692.87	105,593.54
EBITDA 全部债务比（%）	-	20.76	12.02	15.72
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	5.87	2.85	3.37
应收账款周转率（次）	1.35	6.36	5.21	8.69
存货周转率（次）	0.15	0.34	0.11	0.25

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

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

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	201,244.99	10.41	287,785.15	13.65	409,741.80	19.08	384,815.95	21.61
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	181.99	0.01	24.63	0.00	843.21	0.04	235.00	0.01
应收账款	137,188.50	7.09	137,920.05	6.54	24,011.36	1.12	51,395.98	2.89
预付款项	11,062.56	0.57	8,002.02	0.38	22,512.17	1.05	16,969.73	0.95
其他应收款	23,427.64	1.21	23,373.43	1.11	22,244.48	1.04	32,452.74	1.82
存货	792,890.25	41.00	880,521.88	41.76	1,044,332.85	48.63	892,543.22	50.11
合同资产	2,211.12	0.11	1,751.98	0.08	1,288.36	0.06	603.23	0.03
一年内到期的非流动资产	1,765.88	0.09	1,739.46	0.08	-	-	-	-
其他流动资产	24,440.26	1.26	31,584.98	1.50	62,540.52	2.91	19,663.06	1.10
流动资产合计	1,194,413.19	61.76	1,372,703.58	65.10	1,587,514.76	73.92	1,398,678.91	78.53
长期应收款	1,276.20	0.07	1,262.11	0.06	3,141.93	0.15	-	-
长期股权投资	79,864.28	4.13	79,622.75	3.78	78,644.58	3.66	67,413.41	3.79
其他权益工具投资	45,802.45	2.37	45,232.45	2.15	35,137.94	1.64	28,764.22	1.62
其他非流动金融资产	13,653.07	0.71	13,653.07	0.65	8,431.03	0.39	3,449.41	0.19
投资性房地产	304,221.99	15.73	312,347.91	14.81	156,701.01	7.30	147,299.54	8.27
固定资产	20,646.37	1.07	20,321.12	0.96	18,557.37	0.86	18,575.91	1.04
在建工程	12,686.52	0.66	12,005.96	0.57	7,488.35	0.35	21,843.04	1.23
使用权资产	130,303.89	6.74	121,744.02	5.77	138,434.15	6.45	-	-
无形资产	25,592.42	1.32	25,979.62	1.23	27,515.71	1.28	21,533.65	1.21
商誉	6,004.68	0.31	6,004.68	0.28	6,004.68	0.28	2,982.42	0.17
长期待摊费用	30,996.97	1.60	32,626.34	1.55	28,166.14	1.31	20,002.60	1.12
递延所得税资产	67,812.33	3.51	64,411.75	3.05	48,027.33	2.24	50,364.81	2.83
其他非流动资产	711.94	0.04	768.1	0.04	3,897.17	0.18	114.03	0.01
非流动资产合计	739,573.11	38.24	735,979.87	34.90	560,147.39	26.08	382,343.05	21.47
资产总计	1,933,986.30	100.00	2,108,683.46	100.00	2,147,662.15	100.00	1,781,021.96	100.00

最近三年及一期末，电子城高科资产总额分别为 1,781,021.96 万元、2,147,662.15 万元、2,108,683.46 万元和 1,933,986.30 万元。报告期内，公司总资产总体处于波动上升趋势。

最近三年及一期末，发行人流动资产占当期资产总额的比例分别为 78.53%、73.92%、65.10%和 61.76%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 21.47%、26.08%、34.90%和 38.24%。电子城高科最近三年及一期末的资产构成中，流动资产占比较高，符合园区开发运营企业的特点。

2021 年末，发行人总资产较 2020 年末增加 366,640.18 万元，增幅为 20.59%；2022 年末，发行人总资产较 2021 年末减少 38,978.69 万元，降幅为 1.81%，主要是因为存货及货币资金减少所致。2023 年 3 月末，发行人总资产较 2022 年末减少 17.47 亿元，降幅为 8.28%。

1、货币资金

最近三年及一期末，电子城高科的货币资金分别为 384,815.95 万元、409,741.80 万元、287,785.15 万元和 201,244.99 万元，占总资产比例分别为 21.61%、19.08%、13.65% 和 10.41%。

2021 年末，公司货币资金较 2020 年末增加 24,925.85 万元，增幅为 6.48%。2022 年末，公司货币资金较 2021 年末减少 29.76%。2023 年 3 月末，公司货币资金较 2022 年末减少 86,540.16 万元，降幅为 30.07%，主要系一季度偿还超短期融资券以及工程支出。

表：发行人最近三年及一期末货币资金主要数据

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	0.61	0.21	1.04	1.15
银行存款	193,866.80	279,994.82	355,958.07	375,755.92
其他货币资金	7,377.58	7,790.13	53,782.69	9,058.88
合计	201,244.99	287,785.15	409,741.80	384,815.95

发行人货币资金中其他货币资金及部分银行存款资金为受限资金。

表：发行人最近三年银行存款及其他货币资金受限情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行存款：			
其中：住房维修基金	21.26	21.26	21.26
小计	21.26	21.26	21.26
其他货币资金：			
其中：住房维修基金	1,636.56	1,589.86	1,328.96
保函保证金	6,153.56	6,223.87	7,729.93
售房监管账户资金	-	45,968.96	
小计	7,790.12	53,782.69	9,058.88
合计	7,811.38	53,803.95	9,080.14

最近三年末，发行人受限货币资金分别为 9,080.14 万元、53,803.95 万元和 7,811.38 万元，分别占发行人货币资金的 2.36%、13.13%和 2.71%。发行人最近一年末受限货币资金大幅减少系售房监管账户资金解除受限所致。

2、应收账款

最近三年及一期末，电子城高科的应收账款分别为 51,395.98 万元、24,011.36 万元、

137,920.05 万元和 137,188.50 万元，占总资产比例分别为 2.89%、1.12%、6.54%和 7.09%。发行人应收账款 2021 年末相比 2020 年末减少 27,384.62 万元，降幅为 53.28%，降幅较大，主要因当期房款收回情况良好；2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加 113,908.69 万元，增幅为 474.39%，增幅较大，主因系信用销售增加；2023 年 3 月末，发行人应收账款较 2022 年末变化不大。

发行人应收款项（包括应收账款、其他应收款等）计提坏账准备分别按单项金额重大并单独计提及按信用风险特征组合计提，按信用风险特征组合计提的部分为账龄分析组合，采用账龄分析法计提坏账准备。发行人制定了较为严格的应收款项坏账计提标准，4 至 5 年的按照 50%的比例计提，5 年以上的按 100%的比例计提。

发行人应收款项计提坏账准备的方法如下：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

表：发行人单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的确认标准	金额为人民币 300 万元以上（含）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、计提方法

表：不同组合计提坏账准备的情况

确定组合的依据	
账龄分析组合	其他组合以外的非单项计提坏账准备的应收款项按账龄段划分不同组合
其他组合	合并范围内各公司之间的应收款项及员工备用金
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法。相同账龄的应收账款及其他应收款计提比例相同，1 年以内计提比例为 5%，1 至 2 年计提比例 10%，2 至 3 年计提比例 20%，3 至 4 年计提比例 30%，4 至 5 年计提比例 50%，5 年以上计提比例 100%
其他组合	其他方法

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额

重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

根据不同计提标准，发行人最近三年应收账款分类如下：

表：发行人应收账款分类

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	76.45	76.45	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	147,878.42	9,958.37	27,537.21	3,525.85	56,152.25	4,756.27
其中：账龄组合	147,878.42	9,958.37	27,537.21	3,525.85	56,152.25	4,756.27
合计	147,954.87	10,034.83	27,537.21	3,525.85	56,152.25	4,756.27

从账龄结构来看，1 年以内的应收账款占比最高，保持在 50%以上，应收账款的期限风险较小。账龄 5 年以上的应收账款主要是应收中国电信股份有限公司北京分公司的购房尾款。发行人已按照坏账的确认标准计提坏账准备，截至 2022 年末，计提坏账准备 10,034.83 万元。

发行人最近三年末按组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

表：应收账款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	132,740.24	89.76	6,637.01	20,019.70	72.70	1,000.99	44,025.60	78.40	2,201.28
1 至 2 年	12,861.99	8.70	1,286.20	5,397.46	19.60	539.75	10,120.44	18.02	1,012.04
2 至 3 年	183.83	0.12	36.77	161.93	0.59	32.39	3.29	0.01	0.66
3 至 4 年	134.24	0.09	40.27	-	-	-	55.59	0.10	16.68
4 至 5 年	-	-	-	10.79	0.04	5.40	843.45	1.50	421.72
5 年以上	1,958.13	1.32	1,958.13	1,947.33	7.07	1,947.33	1,103.89	1.97	1,103.89
合计	147,878.42	100.00	9,958.37	27,537.21	100.00	3,525.85	56,152.25	100.00	4,756.27

截至 2023 年 3 月末，发行人应收账款余额的期末余额前五名金额合计 134,433.14 万元，占应收账款期末余额合计数的比例为 90.91%。

表：发行人 2023 年 3 月末应收账款余额排名前五情况

序号	债务人名称	应收账款余额（万元）	是否为关联方
1	云南慧港投资有限公司	68,449.79	否
2	中国工业互联网研究院	51,357.07	否
3	北京北广科技股份有限公司	12,081.52	是
4	云南慧港公共租赁住房投资运营有限公司	1,396.23	否
5	中国电信股份有限公司北京分公司	1,148.53	否
	合计	134,433.14	

3、其他应收款

最近三年及一期末，发行人的其他应收款（包括应收利息和其他应收款）分别为 32,452.74 万元、22,244.48 万元、23,373.43 万元和 23,427.64 万元，占总资产比例分别为 1.82%、1.04%、1.11%和 1.21%，其中主要为其他应收款，具体构成如下：

表：最近三年发行人其他应收款构成

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收利息	77.30	0.33	41.61	0.19	119.68	0.37
其他应收款	23,296.13	99.67	22,202.87	99.81	32,333.06	99.63
合计	23,373.43	100.00	22,244.48	100.00	32,452.74	100.00

发行人其他应收款主要是押金保证金。最近三年，发行人其他应收款账面价值分别为 32,333.06 万元、22,202.87 万元和 23,296.13 万元，占总资产的比例分别为 1.82%、1.03%和 1.10%，总体占比较小。

为加强往来账管理，规避风险，发行人制定了《关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理制度》等较为严密的往来账管理制度并严格执行上述制度。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于发行人 2020 年和 2021 年非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审核报告，以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于发行人 2022 年控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明，近三年，发行人其他应收款中不存在非经营性款项。

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

4、存货

最近三年及一期末，公司的存货余额分别为 892,543.22 万元、1,044,332.85 万元、880,521.88 万元和 792,890.25 万元，占总资产的比例分别为 50.11%、48.63%、41.76% 和 41.00 %。公司的存货主要为开发成本和开发产品。开发成本指尚未建成、以出售为目的的物业，包括公司购入且用于商品房开发的土地使用权；开发产品指已建成、待出售之物业。

表：发行人最近三年及一期末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	-	-	-	-	-	-	-	-
库存商品	1,421.39	0.18	1,404.24	0.16	906.32	0.09	482.26	0.05
合同履约成本	4,385.94	0.55	4,058.76	0.46	2,136.41	0.20	1,039.81	0.12
开发成本	427,431.88	53.91	562,211.05	63.85	954,797.61	91.43	781,211.82	87.53
开发产品	353,619.25	44.60	306,049.23	34.76	82,951.35	7.94	108,746.88	12.18
发出商品	6,031.75	0.76	6,797.90	0.77	3,541.02	0.34	1,062.28	0.12
低值易耗品	0.04	0.00	0.70	0.00	0.14	0.00	0.17	0.00
合计	792,890.25	100.00	880,521.88	100.00	1,044,332.85	100.00	892,543.22	100.00

2021 年末，公司存货较 2020 年末增加 151,789.63 万元，增幅为 17.01%，主要原因是公司开发成本增加；2022 年末，公司存货较 2021 年末减少 163,810.97 万元，降幅为 15.69%，主要原因是公司开发成本减少；2023 年 3 月末，公司存货较 2022 年末减少 87,631.63 万元，降幅为 9.95%，主要系开发成本结转所致。

最近一年及一期末，发行人存货开发成本主要项目明细如下：

表：发行人 2023 年 3 月末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	期末数	期初数
工业厂房及写字楼	2018-2021	2024	212,134.02	347,052.63
住宅及商服楼	2018-2021	2024	215,297.86	215,158.42
合计	-	-	427,431.88	562,211.05

表：发行人 2022 年 12 月末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	期末数	期初数
工业厂房及写字楼	2018-2021 年	2022-2024 年	846,355.64	684,856.52
住宅及商服楼	2018-2021 年	2022-2024 年	108,441.97	96,355.30
合计	-	-	954,797.61	781,211.82

最近一年及一期末，发行人存货开发产品主要项目明细如下：

表：发行人最近一年及一期末开发产品明细情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日				
	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
朔州数码港住宅	2018 年 9 月	5,387.59		248.85	5,138.74
天津智尚中心	2018 年 1 月	26,244.45		256.60	25,987.85
天津盈辉中心	2019 年 10 月	7,512.23			7,512.23
昆明科技产业园	2019 年 9 月/2022 年 3 月	6,774.25	67,453.83	2,935.56	71,292.52
厦门国际创新中心	2020 年 12 月	3,854.15	88,481.59	2,239.78	90,095.96
天津星悦中心	2022 年 12 月	117,318.28			117,318.28
合计	-	305,431.46	163,209.53	115,021.74	353,619.25
项目	2022 年 12 月 31 日				
	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
朔州数码港住宅	2018 年	9,035.60	-	3,648.01	5,387.59
天津智尚中心	2018 年	28,489.86	-	2,245.41	26,244.45
天津盈辉中心	2019 年	7,512.23	-	-	7,512.23
昆明科技产业园	2019 年	7,884.15	54,927.37	56,037.26	6,774.25
厦门国际创新中心	2020 年	29,411.73	2,167.69	27,725.27	3,854.15
天津星悦中心	2022 年	-	260,405.00	143,086.71	117,318.28
北京 IT 产业园	2022 年	-	25,209.45	25,209.45	-
南京紫金悦峰	2022 年	-	314,223.66	175,883.17	138,340.49
合计	-	82,333.57	656,933.17	433,835.28	305,431.44

公司按照单个存货项目计提存货跌价准备，报告期内，公司存货不存在计提跌价准备的情况。

5、长期股权投资

电子城高科的长期股权投资主要是在合营、联营企业中的权益。最近三年及一期末，长期股权投资分别为 67,413.41 万元、78,644.58 万元、79,622.75 万元和 79,864.28 万元，占总资产比例分别为 3.79%、3.66%、3.78%和 4.13 %。发行人长期股权投资 2021 年末较 2020 年末增加 11,231.17 万元，增幅为 16.66%，主要是因为对联营企业投资增加所致。发行人长期股权投资 2022 年末较 2021 年末增加 978.17 万元，增幅为 1.24%，主要因为北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）宣告发放现金股利或利润所致。截至 2023 年 3 月末，发行人长期股权投资较 2022 年末变动不大。

截至 2023 年 3 月末，公司不存在长期股权投资变现的重大限制，无需就长期股权投资计提减值准备。

6、投资性房地产

电子城高科投资性房地产主要为持有型物业，最近三年及一期末，投资性房地产账面价值分别为 147,299.54 万元、156,701.01 万元、312,347.91 万元和 304,221.99 万元，占总资产比例分别为 8.27%、7.30%、14.81%和 15.73 %。

2021 年末，投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 9,401.46 万元，增幅 6.38%，主要系当期在建工程结转增加所致；2022 年末，投资性房地产账面价值较 2021 年末增加 155,646.90 万元，增幅 99.33%，主要系存货结转所致；2023 年 3 月末，投资性房地产账面价值较 2022 年末减少 8,125.92 万元，降幅为 2.60%。

电子城高科坚持向新型科技服务领先企业深度转型的发展战略，经过长期的商业模式运营摸索和经验累积，目前已建立起独具特色的科技产业服务标准化模式，公司在北京中关村电子城科技园成功开发运营了一系列“电子城”主题的科技产业园，其主要持有性物业布局于此，目前公司正有序地推进全国布局。

电子城高科采用成本模式计量其投资性房地产，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销，该会计政策一贯保持一致，未进行过重大调整。报告期各期末，发行人投资性房地产均无减值迹象，未计提减值准备。

2016 年以来，公司开始向新型科技服务业务进行战略转型，着力打造以“科技空间服务体系”及“科技发展服务体系”两大体系为主的产业发展新格局，力争到“十四五”末将公司打造成国内领先、国际知名的科技服务领先企业。未来一段时期，公司开发的主要园区物业，包括北京电子城·国际电子总部二期、三期和四期项目都计划作为持有性物业进行出租。公司积极响应政府政策以及北京电控打造主要科技服务平台的方案路线，重点聚焦互联网、电子信息等高科技企业的产业服务方向，将进一步加大园区物业出租的业务比重。

截至 2022 年末，公司未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 277.92 万元，账面价值较小，对公司资产影响不大。该项目主要情况如下：

表：发行人未办妥产权证书投资性房地产情况

项目	账面价值（万元）	未办妥产权证书原因
国瑞城商业用房（国瑞北路 38 号）	277.92	拆迁方尚未办理完毕产权证书

10、固定资产

电子城高科的固定资产主要为房屋及建筑物。最近三年及一期末，固定资产账面价值分别为 18,575.91 万元、18,557.37 万元、20,321.12 万元和 20,646.37 万元，占总资产比重分别为 1.04%、0.86%、0.96%和 1.07 %。

表：发行人最近三年末固定资产主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	18,228.98	89.70	17,072.73	92.00	17,543.55	94.44
机器设备	3.91	0.02	4.75	0.03	2.99	0.02
运输工具	90.05	0.44	131.41	0.71	160.06	0.86
电子及其他设备	1,998.18	9.83	1,348.48	7.27	869.31	4.68
合计	20,321.12	100.00	18,557.37	100.00	18,575.91	100.00

2021 年末，公司固定资产账面价值较 2020 年末减少 18.54 万元，变动幅度较小；2022 年末，公司固定资产账面价值较 2021 年末增加 1,763.75 万元，增幅为 9.50%，主要系房屋及建筑物增加所致；2023 年 3 月末，公司固定资产账面价值较 2022 年末增加 325.24 万元，增幅为 1.60%。

（二）负债结构分析

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模最近三年末持续增长。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,054,474.44 万元、1,422,736.09 万元、1,321,609.74 万元和 1,126,025.74 万元，报告期内公司负债规模呈波动上升趋势，与资产规模的变化趋势一致。

公司流动负债主要由应付账款、合同负债、应交税费和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年及一期末，公司流动负债分别为 624,491.63 万元、971,145.47 万元、1,049,983.45 万元和 705,938.74 万元，占负债总额的比例分别为 59.22%、68.26%、79.45% 和 62.69 %。最近三年末，电子城高科流动负债所占比重呈上升趋势，但最近一期末有所下降。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和租赁负债等构成。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 429,982.81 万元、451,590.62 万元、271,626.29 万元和 420,087.00 万元，占负债总额的比例分别为 40.78%、31.74%、20.55% 和 37.31 %。

最近三年及一期末，公司负债构成如下：

表：最近三年及一期末公司负债构成

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款			900.00	0.07	-	-	145,280.54	13.78
应付票据	479.83	0.04	-	-	1,598.00	0.11	-	-
应付账款	164,607.44	14.62	197,201.77	14.92	146,779.97	10.32	147,653.57	14.00
预收款项	4,825.09	0.43	5,167.53	0.39	7,988.23	0.56	6,236.49	0.59
合同负债	14,468.39	1.28	170,570.39	12.91	363,784.73	25.57	7,070.54	0.67
应付职工薪酬	4,133.76	0.37	4,280.00	0.32	3,490.16	0.25	2,613.06	0.25
应交税费	86,432.60	7.68	84,280.10	6.38	80,023.08	5.62	97,415.50	9.24
其他应付款	38,678.48	3.43	39,164.19	2.96	33,383.76	2.35	37,064.68	3.52
一年内到期的非流动负债	265,080.48	23.54	335,629.09	25.40	174,806.46	12.29	109,781.89	10.41
其他流动负债	127,232.69	11.30	212,790.37	16.10	159,291.09	11.20	71,375.35	6.77
流动负债合计	705,938.74	62.69	1,049,983.45	79.45	971,145.47	68.26	624,491.63	59.22
长期借款	76,461.60	6.79	41,069.97	3.11	72,532.71	5.10	108,031.38	10.25
应付债券	202,306.48	17.97	104,743.83	7.93	246,356.63	17.32	308,636.59	29.27
租赁负债	124,170.91	11.03	110,101.04	8.33	119,756.21	8.42	-	-
长期应付款	3,393.88	0.30	1,741.56	0.13	1,611.12	0.11	3,559.46	0.34

递延收益	8,457.74	0.75	8,655.54	0.65	9,374.71	0.66	9,270.11	0.88
递延所得税负债	5,296.39	0.47	5,314.35	0.40	1,959.24	0.14	485.27	0.05
非流动负债合计	420,087.00	37.31	271,626.29	20.55	451,590.62	31.74	429,982.81	40.78
负债总计	1,126,025.74	100.00	1,321,609.74	100.00	1,422,736.09	100.00	1,054,474.44	100.00

1、短期借款

最近三年及一期末，电子城高科短期借款余额分别为 145,280.54 万元、0.00 万元、900.00 万元和 0.00 万元，占负债总额的比例分别为 13.78%、0.00%、0.07%和 0.00%。

2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 145,280.54 万元，降幅 100%，是因为发行人上述短期借款到期已全部偿还所致。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 900.00 万元，主要系短期银行贷款增加所致。

2、应付账款

最近三年及一期末，电子城高科应付账款主要为应付建筑工程款、劳务费等，公司应付账款余额分别为 147,653.57 万元、146,779.97 万元、197,201.77 万元和 164,607.44 万元，占负债总额的比例分别 14.00%、10.32%、14.92%和 14.62%。

2021 年末，应付账款余额较 2020 年末减少 873.61 万元，降幅 0.59%，变化较小。2022 年末，应付账款余额较 2021 年末增加 50,421.80 万元，增幅 34.35%，主要系应付工程款增加所致。2023 年 3 月末，发行人应付账款较 2022 年末减少 32,594.33 万元，降幅为 16.53%。

最近三年，公司应付账款账龄结构如下表所示：

表：发行人最近三年末应付款项账龄主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	154,312.97	78.25	79,227.26	53.98	125,677.85	85.12
1 至 2 年	13,537.22	6.86	54,909.47	37.41	15,096.40	10.22
2 至 3 年	24,677.74	12.51	7,678.74	5.23	2,435.14	1.65
3 年以上	4,673.83	2.37	4,964.50	3.38	4,444.19	3.01
合计	197,201.77	100.00	146,779.97	100.00	147,653.57	100.00

3、合同负债

2022 年及 2023 年 3 月末，发行人合同负债为 170,570.39 万元及 14,468.39 万元，占负债余额的比例分别为 12.91%及 1.28%。2023 年 3 月末，合同负债较 2022 年末减少 156,102.00 万元，降幅为 91.52%，主要系南京项目交付结转收入所致。

最近一年末，公司合同负债基本结构如下表所示：

表：发行人最近一年末合同负债基本结构

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例
房屋销售合同相关的合同负债	163,221.50	95.69
劳务合同相关的合同负债	692.79	0.41
销售合同相关的合同负债	4,942.24	2.90
物业服务合同相关的合同负债	1,713.86	1.00
合计	170,570.39	100.00

4、应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 97,415.50 万元、80,023.08 万元、84,280.10 万元和 86,432.60 万元，占负债总额的比例分别为 9.24%、5.62%、6.38%和 7.68%，发行人应交税费主要为应交土地增值税、企业所得税和增值税等。

2021 年末，公司应交税费较 2020 年末减少 17,392.42 万元，降幅为 17.85%，主要由于土地增值税清税导致应交税费减少所致。2022 年末，公司应交税费较 2021 年末增加 4,257.02 万元，增幅为 5.32%，主要系企业所得税和增值税增加所致。截至 2023 年 3 月末，公司应交税费较 2022 年末增加 2,152.49 万元，增幅为 2.55%。

表：发行人最近三年应交税费基本结构

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
增值税	63,267.74	75.07	4,356.20	5.44	1,430.16	1.47
企业所得税	14,029.61	16.65	11,692.43	14.61	16,791.47	17.24
个人所得税	5,655.84	6.71	76.67	0.10	71.84	0.07
城市维护建设税	628.33	0.75	244.40	0.31	43.95	0.05

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地增值税	323.65	0.38	63,320.70	79.13	78,794.28	80.88
教育费附加	232.48	0.28	176.65	0.22	31.52	0.03
其他	142.46	0.17	156.03	0.19	252.27	0.26
合计	84,280.10	100.00	80,023.08	100.00	97,415.50	100.00

5、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别 109,781.89 万元、174,806.46 万元、335,629.09 万元和 265,080.48 万元，占负债总额的比例分别为 10.41%、12.29%、25.4%和 23.54%。公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券等。近三年末，公司一年内到期的非流动负债增长较快，主要是因为一年内到期的应付债券重分类所致。

表：发行人一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	56,036.57	16.70	71,783.89	41.06	42,892.10	39.07
1 年内到期的应付债券	256,749.93	76.50	64,939.54	37.15	54,984.86	50.09
1 年内到期的长期应付款	215.00	0.06	2,449.25	1.40	2,579.25	2.35
1 年内到期的租赁负债	22,627.59	6.74	28,025.93	16.03	-	-
1 年内到期的长期借款应付利息	-	-	207.89	0.12	208.42	0.19
1 年内到期的债券应付利息	-	-	7,399.96	4.23	9,117.26	8.30
合计	335,629.09	100.00	174,806.46	100.00	109,781.89	100.00

6、其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债分别为 71,375.35 万元、159,291.09 万元、212,790.37 万元和 127,232.69 万元，占负债总额的比例分别为 6.77%、11.20%、16.10%和 11.30%，公司的其他流动负债主要为短期应付债券，报告期内呈上升态势。

2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末增加 87,915.74 万元，增幅为 123.17%，主要系公司发行应付超短期融资券增加所致；2022 年末，公司其他流动负债较 2021 年末增加 53,499.28 万元，增幅为 33.59%，主要系公司发行应付超短期融资券增加所致；2023 年 3 月末，公司其他流动负债较 2022 年末减少 85,557.69 万元，降幅为 40.21%，主要系公司偿还了到期的超短期融资券所致。

7、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 108,031.38 万元、72,532.71 万元、41,069.97 万元和 76,461.60 万元，占负债总额的比例分别为 10.25%、5.10%、3.11%和 6.79%。发行人长期借款主要为园区开发的项目贷款，包括保证和抵押方式的银行借款。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 35,498.67 万元，降幅为 32.86%，主要系将一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动负债所致；2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末减少 31,462.74 万元，降幅为 43.38%，主要系银行贷款减少所致；2023 年 3 月末，发行人长期借款较 2022 年末增加 35,391.63 万元，增幅为 86.17%，主要系南京项目新增项目贷款所致。

最近三年，发行人长期借款分类情况如下：

表：最近三年发行人长期借款分类情况

单位：万元			
项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
抵押借款	-	38,268.00	38,423.95
保证借款	97,106.54	106,048.60	112,499.53
长期借款应付利息	-	207.89	208.4203
一年内到期的长期借款	-56,036.57	-71,783.89	-42,892.10
一年内到期的应付利息	-	-207.89	-208.4203
合计	410,69.97	72,532.71	108,031.38

8、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 308,636.59 万元、246,356.63 万元、104,743.83 万元和 202,306.48 万元，占负债总额比例分别为 29.27%、17.32%、7.93%和 17.97%。截至 2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末减少 62,279.96 万元，降幅为 20.18%，主要系发行人当期偿还了部分债务融资工具及部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致；截至 2022 年末，发行人应付债券较 2021 年末减少 141,612.80 万元，降幅为 57.48%，主要系一年内到期的应付债券重分类所致；2023 年 3 月末，发行人应付债券较 2022 年末增加 97,562.65 万元，增幅为 93.14%，主要系公司在 2023 年一季度发行了 8 亿元公司债券及 2 亿元中期票据所致。

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

9、租赁负债

发行人租赁负债主要由租赁付款额、未确认融资费用和一年内到期的租赁负债等构成。最近三年及一期末，发行人租赁负债余额分别为 0.00 万元、119,756.21 万元、110,101.04 万元和 124,170.91 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、8.42%、8.33%和 11.03%。发行人租赁负债 2021 年末较 2020 年末增加 119,756.21 万元，主要是会计政策变更所致。发行人租赁负债 2022 年末较 2021 年末减少 9,655.17 万元，降幅为 8.06%。发行人租赁负债 2023 年 3 月末较 2022 年末增加 14,069.86 万元，增幅为 12.78%。

10、发行人有息负债情况

（1）发行人有息债务基本情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 74.03 亿元、59.87 亿元、65.98 亿元及 65.26 亿元，占同期末总负债的比例分别为 70.21%、42.08%、50.70%及 57.95%。最近一期末，发行人银行借款余额为 142,465.49 万元，占有息负债余额的比例为 21.83%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 39.21 亿元，占有息负债余额的比例为 60.09%。

最近一年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：发行人 2022 年末及 2023 年 3 月末有息负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	-	-	900.00	0.14
一年内到期的非流动负债中的有息负债	235,523.53	36.09	304,840.47	46.20
其他应付款中的有息负债	13,297.29	2.04	13,297.29	2.02
其他流动负债中的有息负债	124,964.76	19.15	194,958.44	29.55
长期借款	76,461.60	11.72	41,069.97	6.22
应付债券	202,306.48	31.00	104,743.83	15.87
合计	652,553.66	100.00	659,810.00	100.00

（2）有息债务期限结构

截至 2023 年 3 月末，公司有息债务的期限结构如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人有息负债期限结构情况

单位：万元

类型	一年内到期的非流动 负债中的有息负债	其他应付款中 的有息负债	其他流动负债 中的有息负债	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	235,523.53	13,297.29	124,964.76			373,785.58
1-2 年期				13,820.74		13,820.74
2 年以上				62,640.86	202,306.48	264,947.34
合计	235,523.53	13,297.29	124,964.76	76,461.60	202,306.48	652,553.66

截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债到期期限主要集中在 1 年以内。

（3）信用融资与担保融资的结构

截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债中信用融资与担保融资的结构具体情况如下：

表：发行人 2023 年 3 月末有息负债中信用融资与担保融资结构情况

单位：万元

类型	一年内到期的非流动 负债中的有息负债	其他应付款中 的有息负债	其他流动负债 中的有息负债	长期借款	应付债券	合计
信用融资		13,297.29	124,964.76		124,711.40	262,973.45
担保融资	205,489.61			76,461.60	77,595.08	359,546.29
其他	30,033.92					30,033.92
合计	235,523.53	13,297.29	124,964.76	76,461.60	202,306.48	652,553.66

（4）发行人最近一期末有息债务构成以短期债务为主

截至2023年3月末，发行人1年以内（含1年）的有息债务占比为57.28%，有息债务构成以短期债务为主，发行人短期债务主要为一年内到期的非流动负债中的有息负债以及其他流动负债中的有息负债。发行人一年内到期的非流动负债中的有息负债主要为1年内到期的应付债券。截至目前，发行人已完成15亿元中期票据、20亿元超短期融资券及25亿元公司债的注册，可用于偿还即将到期的债务融资工具。截至2023年3月末，发行人货币资金余额为201,244.99万元，资金充裕；同时，发行人与多家银行保持着良好的合作关系，尚未使用的银行授信额度204,203.18万元，融资渠道通畅，发行人货币资金及尚未使用的银行授信额度合计40.54亿元，足以偿还本债券及其他有息债务。同时，偿还前述短期债务后，发行人相应的银行授信额度亦将会重新释放，为发行人的未来到期债务提供有力保障。

（5）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（三）现金流量分析

表：公司最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流入	38,505.72	321,862.00	622,853.57	542,129.59
经营活动产生的现金流出	105,485.54	393,196.30	374,887.36	439,664.51
经营活动产生的现金流量净额	-66,979.82	-71,334.30	247,966.21	102,465.09
投资活动产生的现金流入	0.00	4,239.82	4,889.52	6,360.34
投资活动产生的现金流出	2,390.86	16,227.58	34,123.61	109,345.32
投资活动产生的现金流量净额	-2,390.86	-11,987.76	-29,234.10	-102,984.98
筹资活动产生的现金流入	207,601.59	365,547.99	362,852.78	568,446.33
筹资活动产生的现金流出	224,314.24	358,191.07	601,382.79	401,320.35
筹资活动产生的现金流量净额	-16,712.64	7,356.92	-238,530.00	167,125.98
现金及现金等价物净增加额	-86,083.39	-75,964.08	-19,797.96	166,606.08
期末现金及现金等价物余额	193,890.38	279,973.77	355,937.85	375,735.81

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 102,465.09 万元、247,966.21 万元、-71,334.30 万元和-66,979.82 万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，其中 2022 年度与 2023 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为负。

2020 年度与 2021 年度，随着公司项目陆续达到销售条件，北京地区项目与南京项目集中实现回款，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 478,111.36 万元、581,946.55 万元，相对之前年度转负为正，经营活动产生的现金流量保持增长。

2022 年度，公司房款收现同比减少，导致经营活动现金净额为负。发行人作为园区地产企业，项目开发具有明显的周期性特点，一方面系园区地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，资金投入大，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配；另一方面，受项目开发建设及拿地节奏影响，各年经营活动现金流呈现出一定的波动。

发行人主营业务为园区地产销售，园区地产销售的回款将作为未来偿债资金的主要来源。截至 2023 年 3 月末，公司在建项目规模较大，全口径在建项目 6 个，其中有

3 个项目将于今年竣工；截至 2023 年 3 月末，发行人存量园区地产项目未售面积为 34.09 万平方米。随着项目陆续竣工销售或投入运营，公司自身造血功能不断增强，偿债能力得到提升。

综上所述，发行人经营性活动现金流的波动预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，电子城高科投资活动产生的现金流量净额分别为-102,984.98 万元、-29,234.10 万元、-11,987.76 万元和-2,390.86 万元。报告期内，发行人投资活动现金流净额持续为负，主要系投资付现金额以及购建固定资产、无形资产付现金额较大所致。

2020 年公司投资活动现金流入同比增长 70.34%，但规模仍很小，投资活动现金流出同比增长 112.35%，主要系公司向国寿基金投资款付现增加所致。公司与国寿置业投资管理有限公司设立了北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙），持股比例为 27.66%；成立了国寿电科产业基金，该基金分期、分批收购公司旗下物业，有助于公司在建和在售项目的去化，缓解公司建设资金压力。2020 年，国寿电科产业基金已完成相关合伙协议签署、基金登记备案及首期全部项目（具体包括国际电子总部三期后续应交付的标的房屋、电子城 IT 产业园 B5 厂房及 C2A 厂房、西青 7 号地东区项目 1 号楼地上部分、西青 7 号地西区项目 4 号楼及 5 号楼地上部分）交割工作，实现了基金封闭运作。发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为-29,234.10 万元，较 2020 年度末净流出减少 73,750.89 万元，变动幅度为-71.61%，主要系投资付现同比减少所致。2022 年度公司投资活动产生的现金流量净额为-11,987.76 万元，较 2021 年度末增加 17,246.34 万元，增长幅度为 58.99%，主要系投资付现及长期资产付现减少的共同影响。

近三年，电子城高科投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金，其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 9,718.51 万元、21,891.20 万元和 13,104.13 万元，投资支付的现金分别为 98,658.70 万元、12,185.14 万元及 3,123.45 万元。

近三年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要投向如下表所示：

单位：万元、%

具体投向	2022 年投资金额	2021 年投资金额	2020 年投资金额
成都项目建设支出	3,059.04	8,681.75	
空港一期建设支出	11.62	3,205.34	2,728.07
新媒体项目改造支出	684.20	1,091.20	3,907.38
燕东项目改造支出	3,673.46	3,674.26	1,903.16
电子城有限装修改造支出	3,311.17	3,730.61	
合计	10,739.49	20,383.16	8,538.61

近三年，公司投资支付的现金主要投向如下表所示：

单位：万元、%

被投资企业名称	2022 年投资金额	2021 年投资金额	2020 年投资金额
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）		9,260.13	86,858.70
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司			
北京电控产业投资有限公司	2,123.45		8,300.00
北京金龙大厦有限公司		1,425.00	
北京北广通信技术有限公司股权收购			
北京英诺创易佳科技创业投资中心（有限合伙）		1,500.00	3,500.00
合计	2,123.45	12,185.13	98,658.70

近三年，公司投资支付的现金主要为股权投资支付的现金，主要依靠股权增值和分红收回投资，无固定回收期限。近三年，公司取得投资收益收到的现金分别为 3,119.28 万元、4,650.29 万元及 1,181.98 万元，回款相对稳定。

综上所述，公司相关投资符合公司经营计划与未来发展方向，能够在未来提升公司项目以及业务在市场中的竞争力，增强公司未来盈利能力，相关投资对公司的偿债能力不会造成重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 167,125.98 万元、-238,530.00 万元、7,356.92 万元和-16,712.64 万元。

2021 年公司筹资活动现金流量净额为-23.85 亿元，主要由于发行人 2021 年销售回款情况良好，为控制融资规模，发行人偿还了到期的短期借款 14.50 亿元、分配股利、利润或偿付利息支付了 4.80 亿元、根据新租赁准则支付承租的房屋租金 3.68 亿元、偿还了 19.50 亿元超短期融资券以及 5.50 亿元中期票据。2022 年公司筹资活动现金流量净额为 7,356.92 万元，相比 2021 年转负为正，主要系偿还债务付现同比减少所致。

发行人根据自身资金情况、项目销售情况以及项目建设对于资金的需求情况合理统筹安排筹资活动，近一年一期发行人筹资活动现金流量净额为负是发行人结合自身需要，主动调整筹资活动的结果，相关安排对发行人的偿债能力不会造成重大不利影响。

（四）偿债能力分析

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2023 年 3 月末 /2023 年 1-3 月	2022 年 12 月末 /2022 年度	2021 年 12 月末 /2021 年度	2020 年 12 月末 /2020 年度
流动比率（倍数）	1.69	1.31	1.63	2.24
速动比率（倍数）	0.57	0.47	0.56	0.81
资产负债率（合并）（%）	58.22	62.67	66.25	59.21
EBITDA（万元）	-	140,602.60	74,692.87	105,593.54
EBITDA 利息保障倍数	-	5.87	2.85	3.37

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 2.24、1.63、1.31 和 1.69，有所波动；速动比率分别为 0.81、0.56、0.47 和 0.57，基本保持稳定。由于公司所处园区地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司速动比率相对较低。近三年及一期公司流动比率和速动比率呈现下降趋势，主要是因为随着公司业务增长，公司融资规模的增长带动负债增加，同时存货等增长导致速动比率下降。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强。从长期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 59.21%、66.25%、62.67%和 58.22%，报告期内公司资产负债率相对较低且有所波动，主要是随着经营规模的扩大，公司债务规模增加，同时降本增效初显成效所致。由于园区地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此同行业公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象，相比同行业其他公司而言，发行人资产负债水平处于较低的水平。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 105,593.54 万元、74,692.87 万元和 140,602.60 万元，有所波动；最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.37、2.85 和 5.87，呈波动上升趋势，主要是因为随着发行人业务规模增长，发行人利润总额增加幅度大于利息支出及资本化利息的增长幅度所致。总体来看，发行人对利息支出的保障能力较强。

（五）运营能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期资产运营效率主要数据

项目	2023 年 3 月末	2022 年 12 月末	2021 年 12 月末	2020 年 12 月末
应收账款周转率（次）	1.35	6.36	5.21	8.69
存货周转率（次）	0.15	0.34	0.11	0.25
总资产周转率（次）	0.09	0.24	0.10	0.24

发行人最近三年及一期应收账款周转率分别为 8.69 次、5.21 次、6.36 次和 1.35 次；存货周转率分别为 0.25 次、0.11 次、0.34 次和 0.15 次；总资产周转率分别为 0.24 次、0.10 次、0.24 次和 0.09 次。由于房地产行业应收账款相对较少，而存货占总资产的比例较大，因此，存货周转率能更有效的反应企业资产周转能力。

近三年及一期，公司存货周转率呈波动上升趋势，主要系公司拓展南京、北京、天津等地区新项目增加存货开发成本，反映公司处于规模扩张阶段，随着公司开发项目陆续竣工并销售，公司存货周转率逐步提升。报告期内，公司总资产周转率变化趋势与存货周转率变化趋势基本一致。

（六）盈利能力分析

1、盈利指标

最近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

表：发行人盈利能力指标

单位：%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业毛利率	31.75	35.69	43.58	44.29
净利润率	9.42	11.61	3.93	14.47
净资产收益率	2.19	7.60	1.07	7.51
平均总资产报酬率	1.52	4.54	2.17	6.06

注：2023 年 1-3 月数据未经年化处理。

最近三年，发行人营业毛利率分别为 44.29%、43.58% 及 35.69%，净利润率分别为 14.47%、3.94% 及 11.61%。最近三年，因利润率较低的京外项目收入占比逐步提升，营业利润率和净利润率总体呈下降趋势。

最近三年，发行人净资产收益率分别为 7.51%、1.07% 及 7.60%。最近三年，发行人总资产报酬率分别为 6.06%、2.17% 及 4.54%。

2、营业收入、毛利润及毛利率

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

3、期间费用

表：发行人最近三年及一期期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例
销售费用	4,669.67	23.53	13,864.55	2.69	7,188.92	3.66	6,967.89	1.85
管理费用	7,177.46	36.16	25,608.61	4.97	27,087.49	13.79	23,711.99	6.29
研发费用	435.86	2.20	2,576.88	0.50	1,807.68	0.92	726.90	0.19
财务费用	7,565.98	38.12	23,868.35	4.63	30,762.81	15.66	24,356.19	6.46
合计	19,848.97	100.00	65,918.39	12.80	66,846.89	34.03	55,762.97	14.79

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 55,762.97 万元、66,846.89 万元、65,918.39 万元和 19,848.97 万元，占当期营业收入的比例分别为 14.79%、34.03%、12.80%和 10.70%。近三年，由于公司业务规模的扩张，公司期间费用呈波动上升趋势。

公司销售费用主要包括职工薪酬、中介机构（咨询服务）费、广告费、折旧摊销、物业租赁等。最近三年，公司销售费用分别为 6,967.89 万元、7,188.92 万元和 13,864.55 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.85%、3.66%和 2.69%。近三年公司销售费用呈上升趋势，主要系公司加大招商、推盘力度，进而使中介机构（咨询服务）费及广告费大幅增长所致。

公司管理费用主要包括职工薪酬、中介咨询费、折旧摊销、物业租赁费和办公费用等。最近三年，公司管理费用分别为 23,711.99 万元、27,087.49 万元和 25,608.61 万元，占当期营业收入的比例分别为 6.29%、13.79%和 4.97%。近三年公司管理费用总体呈增长趋势，主要系职工薪酬增加所致。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑收益、金融机构手续

费等。最近三年，发行人财务费用分别为 24,356.19 万元、30,762.81 万元和 23,868.35 万元，占当期营业收入的比例分别为 6.46%、15.66%和 4.63%。其中，利息支出分别为 23,396.90 万元、31,636.90 万元和 25,585.28 万元。随着近年来公司逐年通过债务融资工具进行融资，公司财务费用有所增长。

4、投资收益

表：发行人最近三年及一期投资收益主要数据

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
权益法核算的长期股权投资收益	241.53	2,123.91	6,583.44	4,806.93
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		-	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		36.25	37.89	37.89
处置交易性金融资产取得的投资收益		-	-	-29.09
处置债权投资取得的投资收益		-	-	-300.00
合计	241.53	2,160.15	6,621.33	4,515.73

2020 年至 2022 年，发行人的投资收益分别为 4,515.73 万元、6,621.33 万元及 2,160.15 万元。发行人投资收益 2021 年末较 2020 年末增加 2,105.60 万元，增幅 46.63%，主要是因为被投资单位净利润大幅增加所致。发行人投资收益 2022 年末较 2021 年末减少 4,461.18 万元，降幅为 67.38%，主要系被投资单位净利润大幅减少所致。

5、营业外收入和营业外支出

表：发行人最近三年及一期营业外收入主要数据

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
政府补助	-	-	-	-
罚款及违约金	-	2.79	8.35	1,403.43
无需支付款项	-	26.30	-	7,387.08
其他	-	1.18	0.95	16.07
合计	-	30.28	9.30	8,806.58

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 8,806.58 万元、9.30 万元、30.28 万元和 0.00 万元。公司营业外收入主要为罚款补偿金、无需支付款项及其他。

发行人 2021 年营业外收入较 2020 年减少 8,797.28 万元，降幅 99.89%，主要是因为罚款及违约金、无需支付款项大幅减少。发行人 2022 年营业外收入较 2021 年增加 20.98 万元，增幅为 225.59%，主要系无需支付款项大幅增加所致。

表：发行人最近三年及一期营业外支出主要数据

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
对外捐赠	-	65.14	133.71	306.90
违约金支出	-	108.95	100.12	-
其他	-	7.42	7.15	3.14
合计	-	181.51	240.98	310.04

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 310.04 万元、240.98 万元、181.51 万元和 0.00 万元。公司营业外支出主要构成为对外捐赠、违约金支出及其他。2021 年，发行人营业外支出较 2020 年减少 69.06 万元，降幅为 22.27%，主要系对外捐赠减少所致。2022 年，发行人营业外支出较 2021 年减少 59.47 万元，降幅为 24.68%，主要系对外捐赠减少所致。2023 年 1-3 月未发生营业外支出，主要系未发生对外捐赠和违约金支出。

（七）发行人关联交易情况

1、发行人的关联方

（1）发行人的控股股东

截至 2023 年 3 月末，电子城高科的控股股东为北京电子控股有限责任公司，其基本情况参见本募集说明书“第七节 增信情况”之“一、保证担保基本情况”。

（2）发行人的实际控制人

截至 2023 年 3 月末，电子城高科的实际控制人为北京市国资委，其基本情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（三）实际控制人基本情况”。

（3）发行人的子公司

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

（4）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业详见本募集说明书“第四节 发

行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”中“（二）参股公司情况”

（5）其他关联方

表：截至 2022 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京正东电子动力集团有限公司	集团兄弟公司
北京正东动力设备安装工程有限公司	集团兄弟公司
北京七星华电科技集团有限责任公司	集团兄弟公司
北京高园物业管理有限公司	集团兄弟公司
北京北广科技股份有限公司	集团兄弟公司
北京北广电子集团有限责任公司	集团兄弟公司
北京北方华创微电子装备有限公司	集团兄弟公司
北京晨晶电子有限公司	集团兄弟公司
北京飞行博达微电子技术有限公司	集团兄弟公司
北京燕东微电子股份有限公司	集团兄弟公司
北电爱思特（江苏）科技有限公司	集团兄弟公司
北京牡丹电子集团有限责任公司	集团兄弟公司
北京牡丹创新科技孵化器有限公司	集团兄弟公司
北京吉乐电子集团有限公司	集团兄弟公司
北京益泰电子集团有限责任公司	集团兄弟公司
北京电控久益实业发展有限公司	集团兄弟公司
北京广播电影电视设备制造有限公司	集团兄弟公司
北京电控爱思开科技有限公司	集团兄弟公司
北京北电科林电子有限公司	集团兄弟公司
北京兆维电子（集团）有限责任公司	集团兄弟公司
北京金龙大厦有限公司	母公司的控股子公司
北京市电子科技情报研究所	集团兄弟公司
北京电子干校京东培训中心	集团兄弟公司
北京市电子工业干部学校	集团兄弟公司
北京空港科技园区股份有限公司	参股股东
北京星世科技产业有限公司	其他
北京星梧科技产业有限公司	其他
北京星栖科技产业有限公司	其他
天津星怡科技有限公司	其他

天津星示科技有限公司	其他
天津星悟科技有限公司	其他
北京千住电子材料有限公司	其他
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	其他
北京电控智慧能源股份有限公司	集团兄弟公司
北京信息职业技术学院	集团兄弟公司
京东方科技集团股份有限公司	集团兄弟公司
北京英赫世纪置业有限公司	集团兄弟公司
北京电控产业投资有限公司	集团兄弟公司
厦门方长宏集团有限公司	参股股东

2、发行人与关联方发生的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

表：最近三年采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
北京正东电子动力集团有限公司	购买商品（能源费）	1,661.37	1,792.74	1,651.68
北京正东动力设备安装工程有限公司	购买服务（工程）	21.28	-	-
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品（能源费）	15.72	86.69	100.45
北京金龙大厦有限公司	购买服务（服务费）	0.35	65.09	40.28
北京吉乐电子集团有限公司	购买商品（能源费、物业费）	147.27	188.40	116.43
北京电子控股有限责任公司	购买服务（担保费）	2,209.25	3,629.53	2,887.95
北京北广电子集团有限责任公司	购买服务（担保费）	13.84	-	34.51
北京牡丹电子集团有限责任公司	购买服务（运维服务）	18.22	4.68	7.62
北京电控久益实业发展有限公司	购买服务（托管费）	5.28	5.38	5.15
北京兆维电子（集团）有限责任公司	购买服务（运维服务）	10.77	15.75	-
北京北电科林电子有限公司	购买服务（工程）	-	131.26	-
北京电子干校京东培训中心	购买服务（培训费）	-	13.34	-
北京燕东微电子股份有限公司	购买服务（服务费）	9.03	-	-
北京信息职业技术学院	购买服务（培训费）	6.95	-	-

北京北广科技股份有限公司	购买商品（能源费）	29.27	-	-
北京英赫世纪置业有限公司	购买服务（服务费）	66.70	-	-
北京高园物业管理有限公司	购买商品（能源费）	46.59	-	-
北京电控智慧能源股份有限公司	购买服务（运维服务）	223.18	-	-
总计		4,485.07	5,932.86	4,844.07

(2) 出售商品/提供劳务情况

表：最近三年出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
北京千住电子材料有限公司	提供劳务（物业费）	64.36	-	-
北京七星华电科技集团有限责任公司	销售商品（能源费）	28.77	-	1,016.22
北京北广电子集团有限责任公司	销售商品（能源费）	-	120.70	274.38
北京市电子工业干部学校	销售商品及提供劳务（能源费、物业费）	-	13.85	-
北京牡丹电子集团有限责任公司	销售商品及提供劳务（能源费、物业费）	106.89	-	482.19
北京电子控股有限责任公司	提供劳务（托管、代建费）	103.21	10.62	170.66
北京晨晶电子有限公司	销售商品及提供劳务（车位费、能源费）	202.89	74.54	86.93
北电爱思特（江苏）科技有限公司	提供劳务（管理费）	-	150.16	136.54
北京北方华创微电子装备有限公司	提供劳务（会展服务）	56.60	-	12.58
北京牡丹创新科技孵化器有限公司	销售商品及提供劳务（能源费、物业费）	137.76	132.49	-
北京电控爱思开科技有限公司	提供劳务（管理费）	-	26.36	-
北京北广科技股份有限公司	销售商品（房产）	-	24,631.03	-
北京信息职业技术学院	提供劳务（物业费）	13.97	-	-
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	提供劳务（物业费）	11.81	-	-
北京电控产业投资有限公司	提供劳务（物业费）	9.05	-	-
总计		735.31	25,159.75	2,179.50

3、关联方租赁情况

(1) 本公司作为出租方

单位:万元

承租方名称	租赁资产种类	2022 年确认的租赁收入	2021 年确认的租赁收入	2020 年确认的租赁收入
北京晨晶电子有限公司	房屋建筑物	1,492.14	390.02	378.23
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	房屋建筑物	74.85	71.54	71.54
北京金龙大厦有限公司	房屋建筑物	-	-	4.11

(2) 本公司作为承租方

单位:万元

出租方名称	租赁资产种类	2022 年确认的租赁费	2021 年确认的租赁费	2020 年确认的租赁费
北京吉乐电子集团有限公司	房屋建筑物		2,406.86	2,180.27
北京燕东微电子有限公司	房屋建筑物		7,486.34	3,326.69
北京广播电影电视设备制造有限公司	房屋建筑物		2,809.47	1,497.95
北京飞行博达电子有限公司	房屋建筑物		-	-
北京飞行博达微电子技术有限公司	房屋建筑物		1,047.62	1,047.62
北京星世科技产业有限公司	房屋建筑物		14,824.88	11,019.98
北京星梧科技产业有限公司	房屋建筑物		2,422.75	979.43
北京星栖科技产业有限公司	房屋建筑物		2,281.85	626.35
天津星怡科技有限公司	房屋建筑物		3,037.13	1,491.10
天津星示科技有限公司	房屋建筑物		1,454.72	712.08
天津星梧科技有限公司	房屋建筑物		1,460.36	714.85
北京市电子科技情报研究所	房屋建筑物		55.79	-

4、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

单位:万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
2022 年末				

电子城投资开发（厦门）有限公司	9,598.96	2018.6.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	3,480.97	2019.9.23	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	9,634.51	2020.5.11	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	26,573.88	2019.10.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	1,646.44	2019.11.25	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	9,927.68	2020.11.13	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	13,279.91	2019.9.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城城市更新科技发展有限公司	5,399.00	2020.6.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	1,617.00	2020.7.10	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	924.00	2020.11.9	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	3,467.63	2021.12.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	3,379.96	2022.11.9	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	4,928.06	2023.12.13	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
2021 年末				
电子城投资开发（厦门）有限公司	20,000.00	2018.6.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2019.9.23	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	27,453.56	2019.10.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	2,546.44	2019.11.25	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2020.5.7	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2020.11.13	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	40,000.00	2019.9.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	7,101.60	2019.7.17	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城城市更新科技发展有限公司	6,000.00	2020.6.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否

北京电子城城市更新科技发展有限公司	4,000.00	2020.9.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	3,960.00	2021.11.29	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	2,800.00	2021.10.9	至主合同确定的债权到期或提前到期之次日起三年	否
北京电子城（南京）有限公司	70,000.00	2021.11.18	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
北京电子城（南京）有限公司	40,000.00	2021.11.22	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
2020 年末				
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.6.23	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	20,000.00	2018.6.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2019.9.23	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	40,000.00	2019.9.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	7,101.60	2019.7.17	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	20,000.00	2019.10.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2019.11.25	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2020.5.7	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	2020.11.13	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城城市更新科技发展有限公司	6,000.00	2020.6.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城城市更新科技发展有限公司	4,000.00	2020.9.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否

(2) 本公司作为被担保方

单位:万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
2022 年末				
北京电子控股有限责任公司	250,000.00	2020.2.27	至债券履行期届满后 6 个月	否
北京北广电子集团有限责任公司	833.00	2020.7.10	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否

北京北广电子集团有限责任公司	476.00	2020.11.9	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京北广电子集团有限责任公司	1,786.36	2021.12.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否
2021 年末				
北京电子控股有限责任公司	250,000.00	2018.1.24	至债券履行期届满后 6 个月	否
北京北广电子集团有限责任公司	3,658.40	2019.7.17	至被担保的债务履行期限届满之日后两年止	否
北京北广电子集团有限责任公司	2,040.00	2021.11.11	至被担保的债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子控股有限责任公司	75,000.00	2020.6.18	至被担保的债务履行期限届满之日后一年止	是
2020 年末				
北京电子控股有限责任公司	250,000.00	2018.1.24	至债券履行其届满后 6 个月	否
北京北广电子集团有限责任公司	3,658.40	2019.7.17	至被担保的债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子控股有限责任公司	75,000.00	2020.6.18	至被担保的债务履行期限届满之日后一年止	否

5、关联方资金拆借

单位:万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
2022 年拆入				
北京空港科技园区股份有限公司	9,297.29	2022.12.31	2023.12.31	按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息
厦门方长宏集团有限公司	3,600.00	2022.12.12	2023.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率(LPR)
北京北广电子集团有限责任公司	400.00	2022.11.2	2023.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率(LPR)
2021 年拆入				
北京空港科技园区股份有限公司	9,297.29	2021.12.31	2022.12.31	按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息
2020 年拆入				
北京空港科技园股份有限公司	9,297.29	2020.04.15	2021.04.14	资金占用费按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息
北京电子控股有限责任公司	70,000.00	2020.04.24	2021.04.24	按银行同期贷款利率计息

6、关键管理人员报酬

单位:万元

项目	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
关键管理人员报酬	1,709.79	1,481.62	1,359.93

7、其他关联交易

经公司第十届董事会第二十一次会议审议通过合作设立北京电子城空港有限公司，关联方北京北广科技股份有限公司（以下简称“北广科技”）将项目土地及地上建筑物等资产注入北京北广通信后，电子城空港与北广科技共同委托评估机构，以共同确定的时点为评估基准日，对北京北广通信 100%股权价值进行评估，评估报告履行市国资委核准审批程序，电子城空港按照经市国资委核准确认的评估价值以协议转让方式收购北京北广通信 70%的股权。北广科技将项目土地及地上建筑物抵押给电子城空港作为担保，并办理质押登记，以此获得公司的预付款。完成抵押登记次日起 5 个工作日内，电子城空港向北广科技支付 70%股权收购预付款 35,000 万元。最终股权收购价款以项目公司股权评估价值为准。北京北广通信自工商局获得股权转让变更登记受理通知单后，由电子城空港向北广科技支付剩余股权收购价款。

2019 年 4 月 2 日，公司收到北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于对北京北广科技股份有限公司拟转让其所持北京北广通信技术有限公司 70%股权资产评估项目予以核准的批复》，2019 年 4 月 4 日取得北京产权交易所有限公司的产权交易凭证；同日办理完毕工商变更手续，4 月 16 日支付了剩余的股权收购款，相关股权收购完成。北京北广通信成为公司的控股子公司。

8、应收、应付关联方款项情况

（1）应收关联方款项

单位:万元

项目名称	关联方	2022 年末账面余额	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
应收账款	北京七星华电科技集团有限责任公司	11.76	-	-
	北电爱思特（江苏）科技有限公司			4.62
	北京金龙大厦有限公司	4.35	4.35	4.35
	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	3.13	-	-
	北京牡丹创新科技孵化器有限公司	12.88	-	-
	北京牡丹电子集团有限责任公司	33.29	-	-
	北京北广科技股份有限公司	12,081.52	12,081.52	-
	北京星世科技产业有限公司	-	-	28,865.02
	北京星梧科技产业有限公司	-	-	3,823.68
	北京星栖科技产业有限公司	-	-	3,473.09

合计		12,146.93	12,085.87	36,170.76
预付款项	北京益泰电子集团有限责任公司	185.14	-	-
	北京电控智慧能源股份有限公司	146.89	-	-
	北京高园物业管理有限公司	-	5.74	-
合计		332.03	5.74	-
其他应收款	北京吉乐电子集团有限公司			501.26
	北京燕东微电子有限公司			1,404.00
	北京北广电子集团有限责任公司			542.30
	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	0.09	-	-
	北京星世科技产业有限公司	446.39	-	1,306.02
	北京广播电影电视设备制造有限公司	-	0.20	-
	北京市电子科技情报研究所	-	9.25	-
	天津星示科技有限公司	-	-	126.93
	天津星怡科技有限公司	-	-	265.79
	天津星悟科技有限公司	-	-	127.42
	北京星梧科技产业有限公司	-	-	210.86
	北京星栖科技产业有限公司	-	-	197.77
合计		446.48	9.45	4,682.34
长期应收款	北京吉乐电子集团有限公司	443.30	501.26	501.26
	北京燕东微电子有限公司	612.00	1,404.00	1,404.00
	北京星世科技产业有限公司	-	1,306.02	1,306.02
	天津星示科技有限公司	-	126.93	126.93
	天津星怡科技有限公司	-	265.79	265.79
	天津星悟科技有限公司	-	127.42	127.42
	北京星梧科技产业有限公司	-	210.86	210.86
	北京星栖科技产业有限公司	-	197.77	197.77
合计		1,055.30	4,140.04	4,140.04

(2) 应付关联方款项

单位:万元

项目名称	关联方	2022 年末账面余额	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
应付账款	北京益泰电子集团有限责任公司	34.77	34.77	34.77
	北京兆维电子（集团）有限责任公司	3.17	8.15	-
	北京正东动力设备安装工程有限公司	-	-	7.01
	北京正东电子动力集团有限公司	56.59	-	100.00
	北京燕东微电子有限公司	-	197.57	443.12

	北京北广电子集团有限责任公司	80.37	73.17	36.58
	北京牡丹电子集团有限责任公司	0.32	0.40	18.13
	北京北电科林电子有限公司	20.52	18.47	-
	北京广播电影电视设备制造有限公司	35.31	-	-
	北京七星华电科技集团有限责任公司	7.23	-	-
	合计	238.28	332.53	639.62
预收款项	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	18.88	12.59	-
	北京晨晶电子有限公司	475.77	373.76	97.51
	合计	494.65	386.34	97.51
合同负债	北京牡丹电子集团有限责任公司	-	76.35	-
	北京七星华电科技集团有限责任公司	-	17.98	-
	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	-	2.95	-
	北京晨晶电子有限公司	-	17.06	-
	北京千住电子材料有限公司	2.95	-	-
	合计	2.95	114.35	-
其他应付款	北京电子控股有限责任公司	75.25	-	75.25
	北京晨晶电子有限公司	678.35	605.17	133.34
	北京北广电子集团有限责任公司	400.00	-	-
	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	24.00	19.82	-
	北京金龙大厦有限公司	-	-	0.58
	合计	1,177.60	624.99	209.17
租赁负债	北京燕东微电子股份有限公司	72,020.77	113,825.76	119,014.59
	北京吉乐电子集团有限公司	5,954.97	8,796.76	11,004.24
	北京星世科技产业有限公司	20,109.36	21,406.16	32,124.73
	北京星梧科技产业有限公司	1,523.96	4,257.43	5,987.34
	北京星栖科技产业有限公司	2,034.98	4,168.12	5,790.66
	天津星示科技有限公司	1,025.96	2,443.92	3,486.56
	天津星梧科技有限公司	1,029.94	2,453.40	3,500.08
	天津星怡科技有限公司	2,140.46	5,098.62	7,279.15
	北京广播电影电视设备制造有限公司	25,784.99	40,632.89	42,653.28
	北京市电子科技情报研究所	-	114.05	-
	北京金龙大厦有限公司	116.96	-	-
	合计	131,742.35	203,197.10	230,840.63

（八）对外担保情况

1、对公司客户、个人客户的担保情况

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）100,496.14 万元，占 2023 年 3 月末净资产的 12.44%。具体情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末对外担保情况表

单位：万元

序号	担保人	被担保人	受否为关联交易	担保期限	担保金额	担保方式
1	电子城投资开发（厦门）有限公司	逸佳居（厦门）智能科技有限公司	否	2022 年 10 月 31 日至 2032 年 10 月 30 日	916.00	连带责任担保
2	电子城投资开发（厦门）有限公司	厦门成语科技有限公司	否	2022 年 3 月 11 日至 2032 年 3 月 10 日	1,225.00	连带责任担保
3	电子城投资开发（厦门）有限公司	嘉禾融创(厦门)网络科技有限公司	否	2023 年 3 月 21 日至 2033 年 3 月 15 日	202.00	连带责任担保
4	电子城投资开发（厦门）有限公司	厦门华实新能源有限公司	否	2023 年 3 月 23 日至 2033 年 3 月 21 日	999.44	连带责任担保
5	中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有 限公司	昆明中宝龙生物技术 有限公司	否	2022 年 10 月 28 日至 2027 年 10 月 28 日	1,000.00	连带责任担保
6	中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有 限公司	云南白霜制冷设 备有限公司	否	2022 年 12 月 28 日至 2025 年 12 月 28 日	148.00	连带责任担保
7	朔州电子城数码港开发有 限公司	商品房购房客户	否		55,050.00	连带责任担保
8	北京电子城（南 京）有限公司	商品房购房客户	否		40,955.70	连带责任担保
	合计	-	-	-	100,496.14	

2、对控股股东的反担保情况

截至 2023 年 3 月末，由于发行人控股股东北京电控对发行人发行公司债券“23 北电 01”、“20 北电 02”提供担保增信措施，发行人就此分别向控股股东北京电控提供反担保金额不超过 8 亿元和 17 亿元。

表：截至 2023 年 3 月末对控股股东反担保情况表

单位：万元

担保方	被担保人	担保金额	担保类型	担保起始日	担保到期日
发行人	北京电子控股有限责任公司	170,000.00	反担保	2020.7.10	至被担保的债务履行期限届满之日后 6 个月止
发行人	北京电子控股有限责任公司	80,000.00	反担保	2023.1.17	至被担保的债务履行期限届满之日后 6 个月止

（九）重大未决诉讼、仲裁情况

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

（十）受限资产情况

截至2023年3月末，公司合并口径所有权受限制的资产主要为贷款抵押资产，账面价值合计为224,960.83亿元，占总资产的比例为11.63%，发行人所有权或使用权受限制的资产明细情况如下：

表：截至2023年3月末所有权受到限制的资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	受限原因
货币资金	7,354.60	保证金、住房维修基金
存货	115,703.94	银行贷款抵押
投资性房地产	100,636.31	公司债券抵押
固定资产	1,265.98	公司债券抵押
合计	224,960.83	-

截至 2023 年 3 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《北京电子城高科技集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告（联合〔2023〕2862 号）》，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

发行人主体长期信用等级 AA，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低；本期债券信用等级 AAA，该级别反映了本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

本期债券信用等级高于发行人主体信用等级，产生差异原因为本期债券由发行人控股股东北京电子控股有限责任公司提供不可撤销的连带责任保证担保，增强了信用等级。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、经济下行压力叠加行业竞争激烈，公司盈利能力下降且部分项目面临一定去化压力

受实体经济增速下滑以及行业竞争压力增大影响，产业园区内招商引资难度加大，对产业地产的销售和出租形成一定不利影响。2020-2022 年，随着公司业务转型以及地产项目逐步以外埠区域销售为主，早期京内项目的成本优势逐步消失，公司综合毛利率呈下降趋势，未来盈利能力仍存在下降风险；此外，公司在售项目整体去化周期偏长，其中天津项目存在一定去化压力。

2、未来尚需投资规模较大，随着债务陆续到期，公司面临债务集中偿付压力，存在较大的投融资需求

园区地产方面，截至 2023 年 3 月底，公司在建及拟建项目未完成投资额 73.49 亿元，存在一定的开发资金需求；同时，随着业务转型的推进，新型科技业务进入重点投资期。截至 2023 年 3 月底，公司短期债务占全部债务 49.65%，现金短期债务比为

0.54 倍，短期内面临一定债务集中到期压力。随着公司地产存量项目持续建设、科技服务转型投资及债务陆续到期，公司面临较大的再融资需求。

3、战略转型期间公司未来发展面临一定不确定性

公司向科技服务全面转型，目前尚未形成大规模的收入和利润贡献，同时考虑到当前经济下行压力加大，企业未来发展转型将面临一定的不确定性。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

2020 年至今，联合资信给予发行人 AA 主体评级，未发生变动。具体情况如下所示：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2023-05-11	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2023-04-20	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2023-01-10	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-06-17	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-06-09	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-05-13	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-04-13	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-06-16	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-07-15	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-06-11	AA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2020-02-13	AA	稳定	首次	联合评级

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径获得银行给予的授信总额度合计为 352,768.00 万元，其中已使用授信额度 148,564.82 万元，未使用授信余额 204,203.18 万元。

表：截至 2023 年 3 月末发行人金融机构授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
1	中国工商银行厦门杏林支行	40,000.00	39,057.36	942.64

2	中国建设银行集美支行	37,453.56	30,413.56	7,040.00
3	中国银行集美支行	2,546.44	2,546.44	-
4	中国工商银行昆明西市区支行	28,918.00	19,066.44	9,851.56
5	中国邮储银行南京六合支行	130,000.00	30,000.00	100,000.00
6	中国工商银行北京翠微路支行	6,000.00	5,253.99	746.01
7	华夏银行北京车公庄支行	63,850.00	3,850.00	60,000.00
8	北京银行金运支行	6,000.00	5,932.97	67.03
9	中国建设银行成都第五支行	24,000.00	4,383.07	19,616.93
10	中国工商银行天津津西支行	12,000.00	7,160.99	4,839.01
11	兴业银行福州分行	2,000.00	900.00	1,100.00
合计		352,768.00	148,564.82	204,203.18

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及主要子公司累计发行境内外债券共 16 只，发行规模合计为 109.50 亿人民币。报告期内，发行人累计偿还债券 59.50 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为人民币 50.00 亿元，明细如下：

表：发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 北电 01	北京电子城高科技集团股份有限公司	2023-01-13	2026-01-17	3.00	8.00	3.85	8.00
2	20 北电 02	北京电子城高科技集团股份有限公司	2021-07-08	2023-07-10	3.00	17.00	3.92	17.00
公司债券小计		-	-	-	-	25.00	-	25.00
3	23 京电子城 SCP002	北京电子城高科技集团股份有限公司	2023-04-13	2023-10-24	0.52	7.00	3.17	7.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	余额
4	23 京电子城 SCP001	北京电子城高科技集团股份有限公司	2023-03-22	2023-09-20	0.49	5.50	3.26	5.50
5	23 京电子城 MTN001	北京电子城高科技集团股份有限公司	2023-02-24	2026-02-28	3.00	2.00	4.59	2.00
6	22 京电子城 MTN002	北京电子城高科技集团股份有限公司	2022-06-16	2025-06-20	3.00	6.50	3.66	6.50
7	22 京电子城 MTN001	北京电子城高科技集团股份有限公司	2022-05-23	2025-05-25	3.00	4.00	3.55	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	25.00	-	25.00

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

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

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	北京电子城高科技集团股份有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-04-07	15.00	12.50	2.50
2	北京电子城高科技集团股份有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2022-04-07	20.00	12.50	7.50
3	北京电子城高科技集团股份有限公司	一般公司债	中国证券监督管理委员会	2022-09-26	25.00	8.00	17.00
合计		-	-	-	60.00	33.00	27.00

第七节 增信情况

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

一、保证担保基本情况

（一）担保人的基本信息及业务情况

担保人名称：北京电子控股有限责任公司

企业类型：地方国有企业

成立时间：1997年4月8日

统一社会信用代码：91110000633647998H

注册资本：人民币 313,921.00 万元

法定代表人：张劲松

注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路 12 号

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

北京电控业务板块主要包括电子信息产业、园区地产服务业、文化创意产业、动力产品等，其中电子信息产业、园区地产服务业收入占比较高，为最重要的业务收入和盈利来源。

担保的有权机构决议情况：本次担保事宜已经北京电控 2022 年第十次董事会审议通过。

（二）担保人主要财务指标

北京电控 2022 年度财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天职业字[2023]29833 号”的标准无保留意见审计报告。除特殊说明外，以下引用的财务数据均来源于上述经审计的 2022 年度财务报告，且均为合并口径。

表：担保人最近一年的主要财务指标

单位：亿元

主要财务指标	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
总资产	5,212.56
净资产	2,527.72
归属于母公司所有者权益	245.73
营业收入	2,091.32
净利润	17.77
归属于母公司所有者的净利润	15.36
净资产收益率（%）	0.69
流动比率	1.73
速动比率	1.32
资产负债率（%）	51.51

注：1.净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额*100%

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4.资产负债率=负债合计/资产总计

（三）担保人资信状况

1、担保人信用评级情况

根据联合资信于 2022 年 6 月 15 日出具的《北京电子控股有限责任公司公开发行公司债券 2022 年跟踪评级报告》，北京电控的主体长期信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定。

2、担保人债务情况

截至 2022 年末，担保人有息债务合计 1,661.94 亿元。

截至本募集说明书签署日，担保人本部存续债券情况如下表所示：

表：担保人存续直接融资工具

单位：万元

债券简称	债券类型	金额	到期日
22 北京电控 MTN001	一般中期票据	100,000.00	2025-06-21
23 北京电控 SCP001	超短期融资债券	100,000.00	2023-08-03
合计	-	200,000.00	

截至本募集说明书签署日，北京电控银行贷款等有息债务均按时偿还，不存在有

息债务违约、展期或减免情形。

（四）担保人对外担保情况

截至 2022 年末，北京电控合并口径对外担保的余额为 4,936.00 万元。

（五）担保人其他资产及资产受限情况

截至 2022 年末，北京电控受限资产规模为 1,515.03 亿元，占总资产的比重为 29.06%。具体情况如下：

表：截至 2022 年末北京电控受限资产情况

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	43.35	主要为信用证保证金、保函保证金、质押用于开立应付票据、银行承兑汇票保证金等
应收票据	2.56	已背书转让并附追索权、质押用于开立应付票据
应收款项融资	0.58	银行承兑汇票承兑质押
固定资产	1,418.69	抵押用于担保、借款抵押
无形资产	15.69	抵押用于担保、借款抵押
在建工程	22.03	抵押用于担保、借款抵押
其他	12.13	抵押用于担保的投资性房地产、贷款抵押
合计	1,515.03	

二、担保函的主要内容

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

《担保函》的主要内容如下：

“第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过 3 年期（含 3 年）的北京电子城高科技集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券，发行面额累计不超过人民币 25.00 亿元（含 25.00 亿元），担保人为本次债券提供全额担保。本次债券名称、实际金额、期限等以发行人在上海证券交易所申请发行范围内实际发行的债券名称、总额、期限等为准。

第二条 保证范围

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

第三条 保证的方式

担保人提供保证的方式为不可撤销的连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

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

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

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

第五条 保证的期间

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

第六条 财务信息披露

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

第七条 债券的转让或出质

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

第八条 主债权的变更

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

第九条 债券持有人的变更

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

第十条 加速到期

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

第十一条 担保追偿

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

第十二条 担保函的生效

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

三、发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

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

等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

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

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

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

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

四、其他增信机制安排

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

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

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

第八节 税项

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

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

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

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

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

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

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

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

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

3) 拟对公司进行重大资产或者业务重组；

4) 中国证监会规定的其他情形。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

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

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

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

4、公司总部各部门负责人以及各分、子公司的总经理应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保总部各部门或分、子公司发生的应予披露的

重大信息及时通报给公司董事会办公室及董事会秘书。

（三）董事和董事会、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、董事、董事会应履行如下工作职责：

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

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

2、董事会秘书应履行如下工作职责：

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

2) 董事会秘书负责公司定期报告及临时公告的编制与披露；

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

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

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

3、监事、监事会应履行如下工作职责：

1) 监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整外，应负责对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；

2) 监事应当关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议；

3) 监事会对定期报告出具的书面审核意见，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规、中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况；

4) 监事会对董事、总裁和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行对外披露时，应提前通知董事会；

5) 当监事会向股东大会或国家有关主管机关报告董事、总裁和其他高级管理人员损害公司利益的行为时，应及时通知董事会，并提供相关资料。

4、公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、证券事务代表同样履行董事会秘书和证券交易所赋予的职责，负责定期报告及临时报告资料的收集和定期报告、临时报告的编制，提交董事会秘书初审，并协助董事会秘书做好信息披露事务。

6、公司财务管控中心、运营管控中心对信息披露事务管理部门履行信息披露义务应积极配合，以确保公司定期报告以及有关重大事项的临时报告能够及时披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

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

1) 日常接待投资者、证券服务机构、媒体访问工作由董事会办公室负责；

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

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

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

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

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

信息披露。

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

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

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

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

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本次债券存续期内重大事项披露

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

五、本次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，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次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

本次公司债券的起息日为 2023 年 6 月 5 日。本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2026 年 6 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。

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

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

二、偿债资金来源

（一）偿债资金来源及其可持续性

发行人日常经营所产生的收入和利润是偿付本期债券本息的主要资金来源之一。最近三年及一期，发行人经营情况良好，合并口径营业收入分别为 377,045.27 万元、196,452.98 万元、514,967.45 万元和 185,425.12 万元。最近三年及一期，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 52,066.26 万元、3,157.50 万元、59,186.50 万元和 17,093.62 万元。最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流入量分别为 542,129.59 万元、622,853.57 万元、321,862.00 万元和 38,505.72 万元，最近三年经营活动产生的现金流入量总体呈上涨态势。发行人稳定的业务经营状况和良好的经营性盈利能力和经营活动产生的现金流量流入，为偿还本期债券本息提供了保障。

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

（二）多种融资方式为偿债能力提供保障

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

三、偿债应急保障方案

（一）可变现资产

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2023 年 3 月末，发行人流动资产余额（合并财务报表口径下）为 1,194,413.19 万元，具体构成如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人非受限流动资产明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	
	金额	占比 (%)
货币资金	193,890.39	18.10
应收票据	181.99	0.02
应收账款	137,188.50	12.81
预付款项	11,062.56	1.03
其他应收款	23,427.64	2.19
存货	677,186.31	63.21
合同资产	2,211.12	0.21
一年内到期的非流动资产	1,765.88	0.16
其他流动资产	24,440.26	2.28
非受限流动资产合计	1,071,354.65	100.00

发行人的非受限流动资产主要由货币资金和存货构成，合计占非受限流动资产总额的 81.31%，截至 2023 年 3 月末，发行人非受限货币资金 193,890.39 万元，发行人货币资金主要为银行存款，可以为偿债资金提供应急保障；截至 2023 年 3 月末，发行人存货余额为 792,890.25 万元，其中 677,186.31 万元为非受限资产，若出现公司资金不足以偿付本期债券本息的情况，发行人可以将除已预售项目外的开发用地、在建项目、已完工项目出售，获取现金回款作为偿债资金的补充来源。

截至 2023 年 3 月末，发行人投资性房地产账面价值为 304,221.99 万元，其中非受限投资性房地产为 203,585.68 万元，发行人投资性房地产主要是位于北京市朝阳区酒仙桥地区的持有型园区物业。发行人采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，根据

园区物业所在地市场情况，其公允价值较高。若出现公司资金不足以偿付本期债券本息的情况，发行人可以将非受限投资性房地产对外出售，获取现金回款作为偿债资金的补充来源。

（二）充足的银行授信

公司银行融资渠道畅通，信贷记录良好，长期以来与多家银行建立了良好的业务合作关系。如果本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径获得银行授信额度为 352,768.00 万元，其中已使用授信额度 148,564.82 万元，未使用授信余额 204,203.18 万元，公司通常配合项目建设进度分阶段获取银行授信，公司对项目采取分期开发模式，相应的授信额度也与对应项目的建设资金缺口保持动态平衡，公司目前正稳步拓展和推进与授信银行的合作。

（三）外部偿债保障

本期债券由北京电控提供不可撤销的连带责任保证担保，经联合资信的综合评定，北京电控主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。截至 2022 年末，北京电控总资产规模为 5,212.56 亿元，资产负债率为 51.51%，2022 年实现营业收入 2,091.32 亿元，净利润 17.77 亿元。北京电控作为北京市国有特大型高科技企业集团，其在行业地位、资产规模、业务系统性、技术研发水平等方面优势显著，其对本期债券的担保显著提升了本期债券的信用水平，对本期债券本息的到期偿付提供了保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的

范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

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

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

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

在本期债券存续期内，本公司将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》等证监会、交易所有关规定进行重大事项信息披露，并于每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告及当年中期报告。本公司年度报告的财务报告将聘请具有从事证券服务业务资格的会计师事务所进行审计。

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

（六）设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户

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

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

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

五、资信维持承诺及救济措施

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

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

（2）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。

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

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

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

（二）救济措施

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

（1）在 180 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在 180 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（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，本次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）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

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

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

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履

行。

(3) 支付逾期利息。本次债券构成“一、违约情形及认定”第 (1) (2) (3) 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为： $\text{逾期本金} \times \text{票面利率} \times \text{逾期天数} / 365$ 。

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

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

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

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（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，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本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。

1.2 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。

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

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

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有

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本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

第二章 债券持有人会议的权限范围

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

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，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。

2.2 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：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

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

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

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

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

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

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

第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障

措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

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

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

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

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召

集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

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

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

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

召集人拟取消该次债券持有人会议的，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本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

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

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

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

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

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本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。

4.1.2 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，本规则另有约定的除外。

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b. 本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；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

表决。

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

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

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

第三节 债券持有人会议决议的生效

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

a. 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，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；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

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

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

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

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本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。

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务

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

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

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

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

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

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

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行

人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

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

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

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

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

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

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

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

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

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

根据发行人与华泰联合证券于 2022 年 7 月签署的《北京电子城高科技集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》，华泰联合证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2023 年 3 月 31 日，本次债券受托管理人华泰联合证券及母公司华泰证券股份有限公司持有发行人及其下属公司证券情况如下：金融创新部持有电子城（600658.SH）812,154.00 股。

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

三、债券受托管理协议主要内容

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

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任华泰联合证券有限责任公

司作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券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、在本期债券存续期内，债券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、本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。

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

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

4、受托管理人情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系电话：010-56839491

联系人：陈捷

5、双方确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响受托管理人公正履行债券受托管理职责的利害关系。

（二）发行人的权利和义务

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

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

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

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知债券受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按季度将资金使用计划书面告知债券受托管理人。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当立即并不晚于三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人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）发行人的控股股东或实际控制人发生变更；
- （6）发行人重大资产被抵押、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等；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人的股权、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) 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化，或者本期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提出债务重组方案，以及发行人发行的公司债券违约；

(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，或者被托管、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) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

(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) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

(28) 发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》等规则要求对外披露的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或受托管理人认为有必要的时候取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

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

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

7、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）严格债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理，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受托管理人；

（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。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

发行人追加担保、采取其他偿债保障措施以及受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由发行人承担，受托管理人无承担或垫付义务。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）募集说明书约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

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。

10、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

11、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人（姓名：张玉伟，职务：董事、副总裁、董事会秘书，联系方式：18911332037）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束后发行人应尽快向受托管理人提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

14、发行人应当根据本协议相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 受托管理人基于合理且必要的原则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) 因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于受托管理人要求发行人追加担保、实现担保物权、申请财产保全措施、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。

上述所有费用发行人应在收到相关账单及凭证之日起 10 个交易日内向受托管理人支付。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、发行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债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

17、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

18、发行人应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

19、发行人应当履行本协议、募集说明书、债券持有人会议规则及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

(三) 债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、对于发行人作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，受托管理人因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。受托管理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经发行人确认的方式由发行人作出的指示，且受托管理人应就该等合理依赖依法得到保护。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、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）就本协议第 3.4 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）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每半年对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每半年约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

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

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、受托管理人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，按规定出具受托管理事务报告。

7、出现本协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供

相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，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本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本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。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

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

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用均应由发行人承担，受托管理人不予承担或垫付。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司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。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的

权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

17、除上述各项外，受托管理人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。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行投资者保护条款相关约定的保障机制与承诺。

18、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、双方一致同意，受托管理人担任本次债券的债券受托管理人不收取报酬。

20、受托管理人除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。

21、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

22、受托管理人应定期对发行人是否《公司债券临时报告信息披露格式指引》中

的重大事项或其他未列示但对发行人本期债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；受托管理人应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

23、受托管理人有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，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。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并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）受托管理人履行职责情况；
- （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公司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受托管理人采取的应对措施；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （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）出现第 3.4 条第（1）项至第（23）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。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，

受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

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

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人自身或通过代理人，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）可能会与受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）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（c）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，受托管理人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）受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；

（2）受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；

（3）相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的；

（4）防止与本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。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反本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。

（六）受托管理人的变更

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

（1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

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

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本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股份有限公司（上市）法人；

(2) 发行人签署和履行本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以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（九）违约责任

1、本协议任何一方违约，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。

（十）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应在发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖公司公章后成立，自以下条件同时满足时生效：（1）本期债券发行之日；（2）受托管理人担任本期债券的牵头主承销商。若本次债券分期发行的过程中，受托管理人不担任任何一期债券的牵头主承销商，则受托管理人不担任该期债券的受托管理人，该等情况下，本协议所述“本次债券”将不包含受托管理人不担任牵头主承销商的当期债券，该期债券的受托管理事宜应由发行人与其他方另行协商并签署该期债券的受托管理协议，届时该期债

券的受托管理事宜以该期债券的受托管理协议为准。该等另行签署的受托管理协议，不影响受托管理人继续承担已发行的其他期债券的受托管理责任。

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

3、本协议在以下情形下终止：

- (1) 发行人履行完毕本期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本协议约定变更受托管理人；
- (3) 本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- (4) 出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

（十二）通知

1、在任何情况下，本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，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 17 层

发行人收件人：刘世荣

发行人传真：010-58833599

债券受托管理人通讯地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

债券受托管理人收件人：陈捷

债券受托管理人传真：010-57615902

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本协议约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十二）附则

1、本协议双方应严格遵守有关法律法规、中国证监会的规定以及行业道德规范和自律规则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为，不得通过任何形式进行商业贿赂、输送或谋取不正当利益。

2、发行人确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构（如有）等证券服务机构之外，已如实并将持续向债券受托管理人披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。发行人理解并同意，在债券受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

3、本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本协议中的权利或义务。

4、本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，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

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

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：北京电子城高科技集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层 1508 室

法定代表人：潘金峰

联系人：尹紫剑

联系地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 17 层

联系电话：010-58833515

传真：010-58833599

邮政编码：100015

二、主承销商

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、刘禹良

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号丰铭国际大厦 B 座 7 层

联系电话：010-56839410

传真：010-57615901

邮政编码：100032

三、律师事务所

名称：北京市竞天公诚律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

负责人：赵洋

联系人：李梦、赵晓娟

联系地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

联系电话：15210740622

传真：8610-58091100

邮政编码：100026

四、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

负责人：邱靖之

经办注册会计师：周百购、施涛

联系地址：北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

联系电话：010-88827799

传真：010-88827799

邮政编码：100048

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 20 层 2206

负责人：王增明

经办注册会计师：崔伟英、靳九彦、袁振湘

联系地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 20 层 2206

联系电话：15811367140

传真：010-68419787

邮政编码：100142

五、资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

经办人：宋莹莹、张超

六、担保人

名称：北京电子控股有限责任公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 12 号

法定代表人：王岩

经办人员/联系人：陈飞

联系地址：北京市朝阳区三里屯西六街 6 号乾坤大厦

电话号码：18600245598

传真号码：010-84545054

邮政编码：100015

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-68870204

传真：021-68870064

邮政编码：200127

八、债券受托管理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、刘禹良

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

联系电话：010-56839410

传真：010-57615901

邮政编码：100032

九、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至 2023 年 3 月 31 日，本次债券主承销商华泰联合证券及母公司华泰证券股份有限公司持有发行人及其下属公司证券情况如下：金融创新部持有电子城（600658.SH）812,154.00 股。

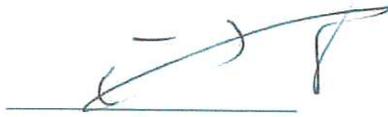
除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

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

公司法定代表人（签字）：



潘金峰

北京电子城高科技集团股份有限公司

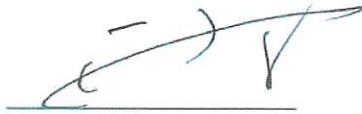


2023年2月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：



潘金峰

北京电子城高科技集团股份有限公司

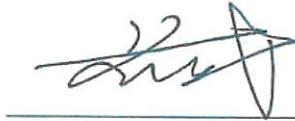


2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：



苗传斌

北京电子城高科技集团股份有限公司

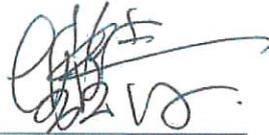


2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：



龚晓青

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：



陈文

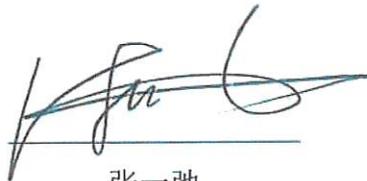
北京电子城高科技集团股份有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：



张一弛

北京电子城高科技集团股份有限公司

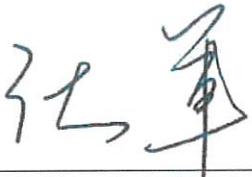


2023年2月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：


伏军

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事（签字）：



宋建波

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体监事（签字）：



王爱清

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体监事（签字）：



张一

北京电子城高科技集团股份有限公司

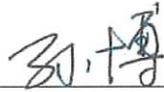


2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体监事（签字）：



孙博

北京电子城高科技集团股份有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：



赵莹

北京电子城高科技集团股份有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：


张玉伟

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：



朱卫荣

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：



沈荣辉

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：


张南

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：



杨红月



北京电子城高科技集团股份有限公司

2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：


贾浩宇

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体非董事高级管理人员（签字）：



安立红

北京电子城高科技集团股份有限公司



2023年5月31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：



陈捷

法定代表人（授权代表人）（签字）：



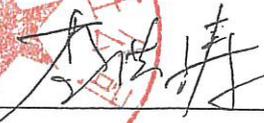
李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2023年 5月 31日



华泰联合证券有限责任公司
授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2023年1月1日至2023年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，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。</p>			
特别说明：			
<p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p>			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
	 		

授权日期：2022年12月28日（加盖公章）

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



北京市竞天公诚律师事务所（盖章）

律师事务所负责人（签字）：

赵洋

经办律师（签字）：

赵晓娟

经办律师（签字）：

李梦

2023年5月31日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《北京电子城高科技集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第二期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要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）：

崔伟英

崔伟英

靳九彦

靳九彦

袁振湘

袁振湘

会计师事务所负责人（签字）：

王增明

王增明

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 5 月 31 日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 张超 刘璐轩
张超 刘璐轩

评级机构负责人（或授权代表）：万华伟
万华伟



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：北京电子城高科技集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层 1508 室

联系地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层

法定代表人：潘金峰

联系人：尹紫剑

联系电话：010-58833515

传真：010-58833659

主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：广东省深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇
B7 栋 401

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号丰铭国际大厦 B 座 6 层

法定代表人：江禹

联系人：陈捷

联系电话：010-56839410

传真：010-57615901

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。