

**BEZ** 电子城集团  
B E Z · G R O U P

北京电子城投资开发集团股份有限公司

(住所：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼15层1508室)



**2020 年面向合格投资者  
公开发行公司债券（第一期）  
募集说明书**

主承销商/债券受托管理人



**长城国瑞证券有限公司**  
GREAT WALL GLORY SECURITIES CO., LTD.

(住所：厦门市思明区莲前西路2号莲富大厦17楼)

签署日期：2020年2月17日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织本募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，

包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。发行人最近一期末净资产为 644,696.30 万元（截至 2019 年 9 月 30 日未经审计的合并资产负债表中股东权益合计数）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 44,610.42 万元（2016 年-2018 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。

二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，本期债券信用等级为 AAA，说明增加担保后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，违约风险极低。发行人有如下关注事项：

1. 受实体经济增速下滑影响，产业园区内招商引资难度加大，对产业地产的销售形成一定不利影响。2. 园区地产市场竞争加剧，对公司业务发展带来一定不利影响。3. 公司未来投资规模较大，面临一定的资金营运及融资压力；异地产业园区未来运营前景存在一定不确定性。

在本期债券存续期内，联合评级将对发行人进行持续跟踪评级，在每年发行人年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级报告将在联合评级公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间

不晚于在联合评级公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

在本期债券存续期内，若因发行人或担保人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及发行人或担保人自身风险因素发生变化，导致发行人或担保人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按时兑付。

四、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。

五、截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人总资产分别为 1,398,221.08 万元和 1,297,122.48 万元，总负债分别为 710,370.72 万元和 652,426.18 万元，所有者权益分别为 687,850.35 万元和 644,696.30 万元；2018 年和 2019 年 1-9 月发行人分别实现营业收入 223,444.38 万元和 95,630.43 万元，利润总额分别为 61,049.20 万元和 21,411.01 万元，净利润分别为 39,664.43 万元和 13,198.89 万元。2018 年和 2019 年 1-9 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，符合面向合格投资者公开发行公司债券的条件。

六、2019 年 1-9 月，发行人业绩同比显著下滑，当期实现营业收入 95,630.43 万元，同比下降 29.93%；当期实现归属于母公司所有者的净利润 13,870.48 万元，同比下降 54.33%；扣除非经常性损益后净利润亏损 10,210.24 万元。受 2019 年前三季度结转项目收入下降、毛利率下滑及期间费用上升的影响，发行人盈利指标出现波动，若未来发行人盈利情况未得到有效改善，将会对本期债券本息的到期偿付产生不利影响。

七、发行人最近三年及一期整体业务毛利率分别为 68.07%、62.00%、64.55% 和 26.66%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 77.17%、67.12%、73.73% 和 17.88%。发行人近三年毛利率显著高于同行，主要原因是早期拿地成本较低，2019 年 1-9 月毛利率有显著下滑。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。

八、截至 2019 年 9 月末，发行人共有 7 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、鼎峰中心、北京电子城·京城港项目一期、北京电子城·京城港项目二期和中关村电子城（昆明）科技产业园一期项目，在售项目整体去化率为 54.20%。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。

九、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 61.30%、67.04%、69.11%和 42.48%，发行人与报告期各期前五大客户均无关联关系，但发行人近三年客户集中度较高，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。

十、发行人为了进一步建立、健全公司长效激励机制，充分调动公司高级管理人员及核心骨干、核心业务人员、特别是科技服务产业关键岗位业务骨干的积极性，目前正推进开展股票期权激励计划。本期计划的激励额度为 11,115,750 份股票期权，约占公司已发行股本总额 1,118,585,045 股的 1%，累计不超过公司股本总额的 10%。其中首次授予 9,997,400 股，预留授予 1,118,350 股。截至 2019 年 8 月 5 日，发行人已完成股票期权激励计划的首期授予工作。

十一、发行人关于股票期权激励计划相关事宜的方案、议案、决议等公告文件均已在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告。

十二、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 151,553.90 万元、213,397.46 万元、223,444.38 万元和 95,630.43 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 41,995.41 万元、50,849.07 万元、40,986.78 万元和 13,870.48 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 171,254.20 万元、298,776.44 万元、257,651.37 万元和 87,624.76 万元，经营活动现金流量净额分别为-40,026.38 万元、50,798.69 万元、-383,524.31 万元和-289,416.77 万元，受拿地节奏及项目

开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大，且最近一年现金流量净额降幅较大。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。

十三、最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 32.80%、42.59%、50.81%和 50.30%。最近三年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 3.47、3.31、3.09 和 3.33；速动比率分别为 2.47、2.15、1.32 和 0.84。公司合并口径资产负债率有所上升，速动比率有所下降，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，资金需求量增加，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。

十四、最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 3,631.21 万元、4,958.68 万元、42,272.90 万元和 40,648.00 万元，占总资产的比例分别为 0.40%、0.44%、3.02%和 3.13%。报告期内，发行人其他应收款总体呈增长趋势。发行人其他应收款主要包括为土地投标保证金，如未来发行人所开发的项目出现经营不善未达预期的情况，将对发行人的盈利能力、偿债能力带来一定不良影响。

十五、最近三年及一期末，发行人合并口径存货余额分别为 227,567.49 万元、344,223.21 万元、639,257.97 万元和 777,513.09 万元，占总资产的比例分别为 25.24%、30.41%、45.72%和 59.94%，发行人存货规模及占总资产的比例均相对较高。发行人部分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。

十六、由于发行人园区地产业务分布城市及项目数量较多，为加强对项目管控，电子城集团采用控股型架构，其主要园区地产业务由下属子公司经营，公司本部收入、利润规模较小。截至 2019 年 9 月末，公司合并报表范围内拥有 24 家子公司。如未来下属子公司出现经营不善，则可能对公司盈利能力及偿债能力产生不利影响。

十七、截至 2019 年 9 月末，发行人对合并报表范围内子公司和控股股东尚在履行中的担保余额为 39.67 亿元，占其净资产的比重合计为 61.53%，分别是为子公司向银行借款提供的担保 22.67 亿元和因控股股东为子公司发行资产支持证券提供增信措施后发行人向控股股东提供的反担保 17.00 亿元。除对合并范围内子公司的担保和对控股股东反担保外，发行人对个人购房客户担保余额 3.62 亿，对公司购房客户担保余额为 13.32 亿元，主要为发行人按房地产经营惯例为尚未办妥房产证的客户办理购房贷款提供的阶段性连带责任保证担保，占净资产的比重合计为 26.26%。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 7.40 亿元，占净资产的比例为 11.48%，其中货币资金为 1.33 亿元，在建工程为 2.97 亿元，投资性房地产为 3.10 亿元。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。

十八、截至 2019 年 9 月末，发行人及其合并报表范围内子公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。北京市朝阳区城市建设综合开发公司（以下简称“朝开公司”）起诉北京丽水嘉园房地产开发中心（以下简称“丽水嘉园”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案和丽水嘉园反诉朝开公司一案于 2009 年 3 月 31 日经北京市高级人民法院裁定，发回北京市第二中级人民法院重审，此案经判决、上诉以及上诉被驳回后，朝开公司于 2013 年 9 月 4 日再次将丽水嘉园诉至北京市朝阳区人民法院，请求对集资协议项下的大市政工程集资费用进行决算。一审审理过程中，因丽水嘉园被发行人吸收合并，朝开公司变更诉讼请求：一是将丽水嘉园变更为发行人，二是请求支付集资协议项下的大市政工程费用款 1,001.40 万元和安置房

屋的折价款 8,644.8 万元。发行人于 2019 年 3 月 25 日领取了法院出具的一审判决书，判决书判决发行人给付朝开公司 504.67 万元，驳回朝开公司其他诉讼请求，诉讼费由发行人承担。对于案件中双方争议的焦点问题，发行人的意见都得到了法院的支持。因此发行人未就上述一审判决提出上诉，该判决书已于 2019 年 4 月 10 日生效。

十九、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。

二十、本次债券由北京电子控股有限责任公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。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。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。

二十一、截至 2018 年末，本次债券担保人北京电子控股有限责任公司对其子公司累计担保余额为 8,716,240.62 万元，占其 2018 年未经审计的净资产的比例为 61.48%，如未来上述担保事宜由于债务人违约而被触发，将对担保人的担保能力产生不利影响。截至 2018 年末，担保人北京电子控股有限责任公司受限资产规模为 14,276,689.47 万元，占其净资产的比重为 100.71%，受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响。

二十二、本期债券设置了投资者保护条款，具体如下：

（一）交叉违约条款

当发行人或合并范围内子公司的任何一笔有息债务（公司债/债务融资工具/企业债/金融机构贷款等）出现本金或利息逾期未偿付，且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产 20%的，触发以下保护机制：

1. 发行人应当在 5 个交易日内进行信息披露，并在 2 个交易日内告知本期债券的债券受托管理人；

2. 发行人、债券受托管理人知悉上述触发情形发生或合理认为可能构成该触发情形的，应当在 5 个交易日内通知本期债券全体持有人；

3. 债券受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个交易日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

4. 发行人在 30 个交易日内偿还了相关债务，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

5. 发行人未能在宽限期内偿还相关债务，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定时限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定时限内立即兑付本期债券本息。

（二）财务指标承诺条款

当发行人资产负债率不超过 70%，发行人全口径公司类信用债券累计募集规模（已发行/核准未发行/在审）不得高于最近一期净资产的 100%，发行人及受托管理人按半年度进行监测，如财务指标承诺的触发情形发生，则触发以下保护机制：

1. 发行人应当在 2 个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

2. 债券受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个工作日

内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

3. 发行人在 30 个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

4. 发行人未能在宽限期内恢复相应的财务指标承诺状况，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定时限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定时限内立即兑付本期债券本息。

二十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（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）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受债券受托管理协议、《债券持有人会议规则》，并受之约束。

二十四、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”)通过入伙方式加入国寿置业投资管理有限公司(以下简称“国寿置业”)设立的有限合伙企业、有限合伙企业原有限合伙人全部退伙(以下简称“基金”)。基金拟募集总规模不超过 430,200.00 万元，国寿置业为基金的普通合伙人，认缴 100.00 万元，占比 0.02%；电子城华平东久为基金的普通合伙人及执行事务合伙人，认缴 100.00 万元，占比 0.02%；中国人寿为基金的有限合伙人，认缴 301,000.00 万元，占比 69.97%；发行人为基金的有限合伙人，认缴 129,000.00 万元，占比 29.99%。基金将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，但是标的资产中部分尚在建设期，所有项目能否按期交付存在一定的不确定性，在基金运营期，如果标的资产运营情况不良，未达到国寿置业的考核要求，发行人将承担一定的经济损失。

二十五、为配合公司向科技服务业全面深度转型的发展战略，保障公司的高

质量和可持续发展，发行人计划将公司名称由“北京电子城投资开发集团股份有限公司”变更为“北京电子城高科技集团股份有限公司”。发行人本次更名不改变其主营业务，不改变原签订的与本次债券发行相关的法律效力，原签订的相关法律文件对更名后发行人继续具有法律效力。截至本募集说明书签署日，发行人本次更名尚未完成办理工商变更手续。

二十六、因涉及跨年度发行，本期债券名称调整为“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）”，本期债券名称调整不改变原签订的与本次债券发行相关的法律效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	3
目录 .....	12
释义 .....	15
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>18</b>
一、 本期发行的基本情况 .....	18
二、 本期债券发行的有关机构 .....	22
三、 认购人承诺 .....	26
四、 发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	26
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>27</b>
一、 与本期债券相关的投资风险 .....	27
二、 发行人的相关风险 .....	29
<b>第三节 发行人及本期债券的资信状况 .....</b>	<b>38</b>
一、 本期债券的信用评级情况 .....	38
二、 信用评级报告主要事项 .....	38
三、 发行人资信情况 .....	40
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>43</b>
一、 增信机制 .....	43
二、 担保人的基本情况 .....	43
三、 担保函的主要内容 .....	50
四、 偿债计划 .....	52
五、 偿债资金来源 .....	53
六、 发行人现金流预测 .....	55
七、 偿债保障 .....	59
八、 偿债保障措施 .....	60
九、 违约责任及解决措施 .....	64
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>67</b>
一、 发行人概况 .....	67
二、 发行人设立及历史沿革情况 .....	68
三、 发行人控股股东和实际控制人情况 .....	72
四、 最近三年及一期重大资产重组情况 .....	72

五、 发行人的股权结构及权益投资情况 .....	73
六、 发行人法人治理结构 .....	86
七、 发行人独立性 .....	98
八、 发行人董事、监事和高级管理人员情况 .....	99
九、 发行人主营业务概况 .....	104
十、 发行人所在行业状况及其竞争优势 .....	143
十一、 发行人最近三年违法违规情况说明 .....	157
十二、 发行人关联方及关联交易情况 .....	157
十三、 发行人最近三年资金被违规占用情况及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形 .....	167
十四、 发行人信息披露事务与投资者关系管理 .....	167
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>171</b>
一、 发行人财务报表的编制情况 .....	171
二、 发行人合并报表范围的变化 .....	174
三、 发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....	179
四、 最近三年及一期主要财务指标及计算方法 .....	186
五、 管理层讨论与分析 .....	187
六、 发行人有息债务情况 .....	225
七、 发行人重大或有事项、承诺事项、日后事项及其他重要事项 .....	228
八、 发行人资产受限情况 .....	239
<b>第七节 募集资金运用 .....</b>	<b>240</b>
一、 本期债券的募集资金规模 .....	240
二、 本期债券募集资金运用计划 .....	240
三、 募集资金的现金管理 .....	246
四、 募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	246
五、 本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	246
六、 发行人募集资金监管机制 .....	247
七、 募集资金专项账户管理安排 .....	248
八、 本期募集资金使用计划合理性 .....	248
九、 发行人募集资金用途的承诺 .....	248
十、 已发行公司债券募集资金使用情况 .....	249
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>250</b>
一、 债券持有人行使权利的形式 .....	250
二、 《债券持有人会议规则》的主要内容 .....	250

<b>第九节 债券受托管理人</b> .....	<b>260</b>
一、 债券受托管理人 .....	260
二、 债券受托管理协议主要内容 .....	261
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明</b> .....	<b>273</b>
<b>第十一节 备查文件</b> .....	<b>284</b>
一、 备查文件内容 .....	284
二、 备查文件查阅地点 .....	285
三、 备查文件查阅时间 .....	285

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、电子城集团	指	北京电子城投资开发集团股份有限公司
北京电控、担保人	指	北京电子控股有限责任公司，为发行人控股股东，本期债券的担保人
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
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	《北京电子城投资开发集团股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2019 年 7 月 31 日召开的第十一届董事会第三次会议及 2019 年 8 月 16 日召开的 2019 年第五次临时股东大会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过 27 亿元（含 27 亿元）的公司债券。2019 年 9 月 18 日，发行人召开第十一届董事会第六次会议，将债券发行额调整为公开发行不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券。经中国证监会核准，向合格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）
本期发行	指	本期债券的发行
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）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	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

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《北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券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	北京电子城投资开发集团股份有限公司董事会
《股东大会规则》	指	《北京电子城投资开发集团股份有限公司股东大会规则》
《董事会议事规则》	指	《北京电子城投资开发集团股份有限公司董事会议事规则》
《总裁工作细则》	指	《北京电子城投资开发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、长城国瑞证券	指	长城国瑞证券有限公司
发行人律师	指	北京懋德律师事务所
会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
信用评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
《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	2016 年度、2017 年度及 2018 年度
报告期、最近三年及一期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月
报告期各期末、最近三年及一期末	指	2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

## 第一节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

公司名称：北京电子城投资开发集团股份有限公司

法定代表人：王岩

注册资本：1,118,585,045 元人民币

实收资本：1,118,585,045 元人民币

成立日期：1986 年 12 月 24 日

注册地址：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 17 层

邮政编码：100015

统一社会信用代码：91110000101514043Y

A 股上市地点：上海证券交易所

A 股股票简称：电子城

A 股股票代码：600658.SH

联系人：吕延强

联系电话：010-58833515

邮政编码：100015

公司网址：<http://www.bez.com.cn>

**经营范围：**投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；高新技术成果（企业）的孵化；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。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金，2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

## （二）核准情况及核准规模

2019 年 7 月 31 日，发行人召开第十一届董事会第三次会议，审议通过发行人申请公开发行不超过人民币 27.00 亿元（含 27.00 亿元）的公司债券。

2019 年 8 月 16 日，发行人召开 2019 年第五次临时股东大会，审议通过发行人申请公开发行不超过人民币 27.00 亿元（含 27.00 亿元）的公司债券。

2019 年 9 月 18 日，发行人召开第十一届董事会第六次会议，将债券发行额调整为公开发行不超过人民币 25.00 亿元（含 25.00 亿元）的公司债券。

2019 年 11 月 19 日，经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2019〕2444 号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 25.00 亿元（含 25.00 亿元）的公司债券。

## （三）本期债券的主要条款

**1. 发行主体：**北京电子城投资开发集团股份有限公司。

**2. 债券名称：**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）。

**3. 发行规模：**本期债券发行规模不超过人民币 8.00 亿元（含 8.00 亿元）。

**4. 债券品种和期限：**本期债券期限为 3 年期。

**5. 债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价情况确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券票面利率在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**6. 票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**7. 发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**8. 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。

**9. 发行方式：**本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

**10. 发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**11. 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。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

**12. 起息日：**本期债券的起息日为 2020 年 2 月 27 日。

**13. 付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**14. 付息日期：**本期债券的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，付息日期则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息。

**15. 兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定执行。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及最后一期利息。

**16. 兑付日：**本期债券的兑付日期为 2023 年 2 月 27 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。

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

**18. 支付金额：**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。

**19. 付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记机构的相关规定办理。

**20. 担保情况：**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全额不可撤销的连带责任保证担保。

**21. 信用级别及资信评级机构：**经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

**22. 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**长城国瑞证券有限公司。

**23. 承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

**24. 拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**25. 质押式回购：**发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

**26. 募集资金用途：**扣除发行费用后拟用于偿还公司借款、园区项目建设用途。

**27. 募集资金专项账户：**发行人开设专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

**28. 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应缴纳的税款由投资者承担。

#### **（四）本期债券发行及上市安排**

##### **1. 本期债券发行时间安排**

发行公告刊登日期：2020 年 2 月 24 日。

发行首日：2020 年 2 月 26 日。

网下发行期限：2020 年 2 月 26 日至 2020 年 2 月 27 日。

##### **2. 本期债券上市安排**

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

## **二、本期债券发行的有关机构**

### **（一）发行人：北京电子城投资开发集团股份有限公司**

法定代表人：王岩

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 17 层

联系人：吕延强

联系电话：010-58833515

传真：010-58833599

### **（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：长城国瑞证券有限公司**

法定代表人：王勇

住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

联系地址：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 B 座 601 室

联系人：张白莎、周巍巍、成雯、杨春雨

联系电话：010-68085730

传真：010-68086282

**（三）分销商：长江证券承销保荐有限公司**

法定代表人：王承军

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

联系地址：北京市西城区金融街通泰大厦 B 座 15 层

联系人：刘博让

联系电话：010-57065268

传真：010-57065375

**（四）发行人律师：北京懋德律师事务所**

负责人：李裕国

住所：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 33 层 3306 室

联系地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 33 层 3306 室

经办律师：张绪生、谢春梅

联系电话：010-58091200

传真：010-58091251

**（五）会计师事务所：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：郝树平

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 20 层 2206

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

经办注册会计师：杨涛、崔伟英、袁振湘

联系电话：010-68419787

传真：010-68413990

**（六）信用评级机构：联合信用评级有限公司**

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

联系地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系人：支亚梅、樊思

电话：010-85172818

传真：010-85171273

**（七）担保人：北京电子控股有限责任公司**

法定代表人：王岩

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 12 号

联系地址：北京市朝阳区三里屯西六街 6 号乾坤大厦

联系人：郭京松

联系电话：010-84545438-299

传真：010-84545054

**（八）募集资金专项账户开户银行**

**1. 开户银行：华夏银行股份有限公司北京光华支行**

负责人：崔宁

住所：北京市朝阳区光华路甲 8 号和乔大厦 C 座

账户名称：北京电子城投资开发集团股份有限公司

银行账号：10262000000852161

**2. 开户银行：兴业银行股份有限公司北京安华支行**

负责人：李鼎华

住所：北京市朝阳区北三环安华桥福建大厦

账户名称：北京电子城投资开发集团股份有限公司

银行账号：321140100100458874

**3. 开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门集美支行**

负责人：林耀忠

住所：福建省厦门市集美区集源路 89 号

账户名称：电子城投资开发（厦门）有限公司

银行账号：35150198090100002135

**4. 开户银行：中国民生银行股份有限公司昆明分行**

负责人：李景欣

住所：云南省昆明市官渡区彩云北路 11800 号

账户名称：中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司

银行账号：631649746

**（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

**（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

### **三、认购人承诺**

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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。

（四）投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及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。

### **四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 风险因素

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、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

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

本公司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）评级风险

发行人的主体信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本期债券债项评级为 AAA。资信评级机构对公司的主体信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本公司债券的投资价值做出了任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

## （七）债券担保的风险

本期公司债券由发行人控股股东北京电子控股有限责任公司提供全额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。

## 二、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 32.80%、42.59%、50.81% 和 50.30%。最近三年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 3.47、3.31、3.09 和 3.33；速动比率分别为 2.47、2.15、1.32 和 0.84。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 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

发行人主营业务为园区地产开发，属资金密集型行业，对项目资金的筹集是项目顺利实施的重要保障，目前发行人主要的资金来源为金融机构借款和销售回款等手段。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. 经营性现金流波动的风险

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，公司合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为-40,026.38 万元、50,798.69 万元、-383,524.31 万元和 -289,416.77 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。

## 3. 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 2019 年 9 月末，公司可售项目面积 60.89 万平方米，在建项目面积为 262.19 万平方米，待开发项目建筑面积为 51.90 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。

## 4. 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 227,567.49 万元、344,223.21 万元、639,257.97 万元和 777,513.09 万元，占总资产的比例分别为 25.24%、30.41%、45.72%和 59.94%。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。

## 5. 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。

## 6. 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 47,561.97 万元、45,786.52 万元、154,038.57 万元和 155,685.68 万元，占总资产比例分别为 5.28%、4.04%、11.02%和 12.00%。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。

## 7. 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 67,197.35 万元、183,611.83 万元、393,763.16 万元和 489,965.98 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。

## 8. 经营业绩、盈利指标波动的风险

2019 年 1-9 月，公司业绩同比显著下滑，当期实现营业收入 95,630.43 万元，

同比下降 29.93%；当期实现归属于母公司所有者的净利润 13,870.48 万元，同比下降 54.33%。公司园区地产开发业务周期较长，且业务处于成长期，园区地产项目结转销售收入在各会计期间分布不均衡，同时受毛利率下滑及期间费用上升的影响，公司业绩指标出现波动，若未来公司盈利情况未得到有效改善，将会对本期债券本息的到期偿付产生不利影响。

## 9. 毛利率水平下降的风险

公司最近三年及一期整体业务毛利率分别为 68.07%、62.00%、64.55%和 26.66%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 77.17%、67.12%、73.73%和 17.88%，2019 年 1-9 月，公司毛利率显著下滑。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。未来不排除出现公司毛利率水平持续下滑的情况，对公司盈利能力产生不利影响。

### （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 2019 年 9 月末，发行人关联企业主要涉及发行人控股股东北京电子控股有限责任公司，以及同一集团下的兄弟公司。公司向关联方购买商品及向关联方销售产品均执行公允的市场价格，且内部关联交易在编制合并报表时予以抵消。如出现不公平合理的关联交易将会降低公司的竞争能力和独立性，增加关联交易风险。

## 10. 部分项目去化压力较大的风险

截至 2019 年 9 月末，公司共有 7 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、鼎峰中心、北京电子城·京城港项目一期、北京电子城·京城港项目二期和中关村电子城（昆明）科技产业园一期项目，在售项目整体去化率为 54.20%。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。

## 11. 客户集中度风险

最近三年及一期，公司对前五大客户销售额占当期营业收入的比重分别为 61.30%、67.04%、69.11%和 42.48%，近三年客户集中度较高。虽然公司作为园区（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导致客户集中度较高，但若单个大客户发生合同违约等负面事件，将会对公司正常经营

产生不利影响。

### **（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。

##### **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。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

根据联合评级出具的《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）信用评级报告》，本公司的主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

### 二、信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。北京电子控股有限公司提供的全额不可撤销的连带责任保证担保，本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映本期债券的偿付能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要

##### 1. 基本观点

联合信用评级有限公司对北京电子城投资开发集团股份有限公司的评级反映了发行人作为北京电子城老工业基地改造的开发建设主体和国内知名园区地产开发上市公司，在中关村电子城科技园东区具有垄断经营地位、产品稀缺性、土地获取成本、客户资源及项目储备等方面具有显著优势。公司资产质量较好、盈利能力较强、债务负担较轻等方面具有显著优势。同时，联合评级也关注到房地产行业存在一定不确定性、园区地产竞争日益激烈、公司未来投资规模较大，公司已有开发模式在北京以外地区适用情况不确定等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

发行人已形成了立足北京涉足京外、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。随着储备项目持续开发，预计公司营业收入将保

持稳定增长态势。联合评级对公司的评级展望为稳定。

本期债券由北京电子控股有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。作为北京市国有特大型高科技国有企业集团，北京电控在行业地位、资产规模、业务系统性、技术研发水平等方面优势突出，担保实力较强，其担保对于本期公司债券信用级别的提升具有积极作用。

## 2. 主要优势

（1）作为北京老工业基地改造、规划、开发建设的国有主体，发行人在中关村电子城科技园东区具有区域垄断优势，产品品质优良，园区开发经验丰富。

（2）凭借国企背景和北京电子城科技园区的成熟运营经验，发行人土地获取成本较低，盈利前景良好。

（3）发行人立足于北京中关村电子城科技园区，将业务范围拓展至天津、朔州、厦门和南京等地区，在建项目规模较大，项目储备充足，为公司业务的持续发展提供了保障。

（4）发行人持有物业质量较好，目前采用成本法记账，公司资产负债率处于较低水平，债务负担较轻。

（5）担保人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，其担保显著提升了本期债券的信用水平。

## 3. 关注

（1）受实体经济增速下滑影响，产业园区内招商引资难度加大，对产业地产的销售形成一定不利影响。

（2）园区地产市场竞争加剧，对公司业务发展带来一定不利影响。

（3）发行人未来投资规模较大，面临一定的资金营运及融资压力；异地产业园区未来运营前景存在一定不确定性。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在联合评级公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合评级公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

### （四）报告期内发行人主体评级变化情况

报告期内，发行人因在境内发行其他债券和债务融资工具而进行的初始评级及跟踪评级的主体级别均为 AA，与本期发行的主体评级一致，不存在差异。

## 三、发行人资信情况

### （一）主要贷款银行的授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人合并口径获得银行给予的授信总额度合计为

24.98 亿元，其中已使用授信额度 13.44 亿元，未使用授信余额 11.54 亿元。

表：截至 2019 年 9 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	中国建设银行北京电子城科技园区支行	50,000.00	47,003.05	2,996.95
2	北京银行金运支行	95,000.00	52,081.54	42,918.46
3	北京银行金运支行	14,000.00	1,554.00	12,446.00
4	中国工商银行厦门杏林支行	30,000.00	23,440.33	6,559.67
5	中国建设银行集美支行	10,000.00	7,774.54	2,225.46
6	中国工商银行昆明西市区支行	40,000.00	-	40,000.00
7	华夏银行北京车公庄支行	10,760.00	2,500.00	8,260.00
合计		249,760.00	134,353.46	115,406.54

## （二）报告期内与主要客户发生业务往来时的严重违约现象

最近三年及一期，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

## （三）最近三年及一期发行的债券及其他债务融资工具的偿还情况

报告期内，发行人及下属子公司已发行债券及其他债务融资工具不存在延迟支付债券利息或本金的情况。公司及下属子公司已发行尚处于存续期内的债券及其他债务融资工具情况如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人合并口径存续的债券及其他债务融资工具情况

序号	债券简称	债券类型	发行金额 (亿元)	期末余额 (亿元)	期限 (年)	发行日期	到期日
1	16 京电城投 MTN001	中期票据	5.50	5.48	5	2016-02-26	2021-02-28
2	17 京电城投 MTN001	中期票据	6.50	6.46	5	2017-07-07	2022-07-07
3	国金-电子城物业租金资产支持专项计划	企业资产证券化	18.00	16.60	3	2018-05-16	2021-05-16 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 注：“国金-电子城物业租金资产支持专项计划”为发行人全资子公司北京电子城有限责任公司发行成立的企业资产证券化产品，其中，优先级资产支持证券 17 亿元，次级资产支持证券 1 亿元由发行人认购持有。该专项计划约定期限为不超过 21 年，由于其附有购回、售回条款，发行人可以在第 3 年末选择购回优先级证券，故认定该证券的期限为 3 年，到期日为 2021 年 5 月 16 日。

序号	债券简称	债券类型	发行金额 (亿元)	期末余额 (亿元)	期限 (年)	发行日期	到期日
	合计		30.00	28.55	-	-	-

截至本募集说明书签署日，上述债券尚未到兑付日，均已按期足额向投资者支付了债券利息。

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人的累计公开发行公司债券余额为 0 亿元，本期债券发行完毕后，发行人累计公司债券余额为 8 亿元，占发行人截至 2019 年 9 月末未经审计净资产（合并资产负债表中股东权益合计）的比例为 12.41%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

#### （五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

表：最近三年及一期发行人主要财务指标

主要财务指标	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	3.33	3.09	3.31	3.47
速动比率	0.84	1.32	2.15	2.47
资产负债率	50.30%	50.81%	42.59%	32.80%
主要财务指标	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数	2.39	3.72	9.68	28.64
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%

注：具体计算公式详见本募集说明书“第六节 财务会计信息”之“四、最近三年及一期主要财务指标及计算方法”

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

### 一、增信机制

本期债券由北京电子控股有限责任公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

### 二、担保人的基本情况

#### （一）担保人的基本信息

**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 241,835.00 万元

**法定代表人：**王岩

**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。

## （二）担保人设立及历史沿革情况

1997 年 1 月 27 日，北京市人民政府出具了京政函[1999]4 号“关于同意北京市人民政府电子工业办公室转制为北京电子信息产业（集团）有限责任公司的批复”，同意北京市人民政府电子工业办公室转制为北京电子信息产业（集团）有限责任公司。1997 年 4 月 8 日，北京市工商行政管理局向北京电子信息产业（集团）有限责任公司核发了《企业法人营业执照》。

1999 年 12 月 28 日，为推进深化工业管理体制改革，北京市人民政府出具京政函[1999]161 号“关于同意北京电子信息产业（集团）有限责任公司修改章程的批复”，同意担保人更名为北京电子控股有限责任公司。北京市人民政府以原北京电子信息产业（集团）有限责任公司及其所属企业截至 1999 年 9 月 30 日经核实后占有的全部国有资产价值量中的国家资本金 130,737.00 万元作为对担保人的出资。

2004 年 4 月 29 日，北京市工商行政管理局为担保人换发了注册号为 1100001509967 的企业法人营业执照。

2017 年 4 月 6 日，北京市工商行政管理局为担保人换发了统一社会信用代码为 91110000633647998H 的企业法人营业执照，同时担保人注册资本变更为 241,835 万元。

北京电控自设立以来即为国有独资公司。报告期内北京电控控股股东、实际控制人未发生变更，控股股东为北京国有资本经营管理中心，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

## （三）担保人主要财务指标

北京电控 2018 年度财务报表已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“中审亚太审字（2019）010073 号”的标准无保留意见审计报告；北京电控 2019 年 1-9 月财务报表未经审计。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 2018 年度财务报告及未经审计的 2019 年 1-9 月财务报表，且均为合并口径。

表：担保人最近一年及一期的主要财务指标

单位：亿元

主要财务指标	2019 年 9 月 30 日/ 2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度
总资产	3,715.54	3,502.44
净资产	1,511.79	1,417.65
归属于母公司所有者权益	118.64	120.22
营业收入	946.71	1,094.81
净利润	6.36	40.66
归属于母公司所有者的净利润	1.53	8.54
净资产收益率（%）	0.43	3.11
流动比率	1.51	1.71
速动比率	1.21	1.41
资产负债率（%）	59.31	59.52
EBITDA	-	240.44
EBITDA 利息倍数	-	4.89

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

5.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

6.EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

#### （四）担保人资信状况

##### 1. 担保人信用评级情况

根据联合评级于 2019 年 12 月 9 日出具的《北京电子控股有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》，北京电控的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

##### 2. 担保人债务情况

截至 2018 年末，担保人有息债务合计 12,812,421.37 万元，具体情况如下：

表：截至 2018 年末担保人有息债务情况

单位：万元

项目	2018 年末
----	---------

项目	2018 年末
长期借款	9,645,578.39
应付债券	1,450,730.57
短期借款	619,024.52
1 年内到期的非流动负债（其中的有息债务部分）	583,414.08
其他应付款（其中的有息债务部分）	513,673.81
合计	12,812,421.37

截至本募集说明书签署日，担保人本部发行债券等直接融资的情况如下表所示：

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
19 电控 01	一般公司债	62,000.00	2022-06-12
17 电控 01	一般公司债	138,000.00	2020-07-25
合计	-	200,000.00	

### 3. 担保人银行授信情况

北京电控财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。北京电控与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年末，北京电控获取的授信额度合计为 561.31 亿元，其中未使用额度 369.07 亿元，间接融资渠道畅通，充足的授信额度为公司经营以及债务偿付提供了有力保障。

表：截至 2018 年末担保人银行授信情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信额度	已用额度	未用额度
1	北京农商银行	1.00	0.94	0.06
2	北京银行	12.91	9.69	3.22
3	工商银行	49.66	15.39	34.27
4	国家开发银行	165.16	97.54	67.62
5	恒生银行	10.29	0.28	10.01
6	华夏银行	33.40	2.08	31.32
7	徽商银行	25.00	3.13	21.87
8	建设银行	79.92	34.80	45.12
9	交通银行	0.50	-	0.50
10	民生银行	2.50	1.44	1.06
11	农业银行	40.00	5.28	34.72

序号	授信机构	授信额度	已用额度	未用额度
12	浦发银行	0.75	0.10	0.65
13	上海商业储蓄银行	0.03	0.03	-
14	兴业银行	0.65	0.05	0.60
15	招商银行	32.19	12.87	19.32
16	中国进出口银行	4.62	4.59	0.03
17	中国银行	0.09	0.09	-
18	中信银行	76.00	0.33	75.67
19	其他	26.64	3.61	23.03
合计		561.31	192.24	369.07

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。

### （五）担保人对集团内、集团外担保情况

截至 2018 年末，北京电控对子公司累计担保余额为 871.62 亿元，占其 2018 年经审计的净资产的比例为 61.48%；对参股企业累计担保余额为 3.50 亿元，占其 2018 年经审计的净资产的比例为 0.25%；对集团外企业累计担保余额为 16.06 亿元，占其 2018 年经审计的净资产的比例为 1.13%。具体明细如下：

表：截至 2018 年末北京电控对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额
一、对子企业合计担保			-	-	8,716,240.62
二、对参股企业合计担保			-	-	35,000.00
1	北京北广电子集团有限责任公司	北京北广科技股份有限公司	连带责任保证	履约担保	35,000.00
三、对集团外企业合计担保			-	-	160,577.92
1	朔州电子城数码港开发有限公司	商品房购房客户 1086 户	连带责任保证	贷款担保	26,023.90
2	北京电子城有限责任公司	北京东方园林环境股份有限公司	连带责任保证	贷款担保	32,387.00
3	北京电子城有限责任公司	北京艺龙信息技术有限公司	连带责任保证	贷款担保	19,692.00
4	北京电子城有限责任公司	中南红（北京）文化有限公司	连带责任保证	贷款担保	18,400.00
5	北京电子城有限责任公司	北京实宝来游乐设备有限公司	连带责任保证	贷款担保	2,937.00
6	北京电子城有限责任公司	北京岳梧科技有限公司	连带责任保	贷款担保	32,300.00

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额
			证		
7	北京电子城有限责任公司	荣联数讯（北京）信息技术有限公司	连带责任保证	贷款担保	19,000.00
8	北京电子城有限责任公司	北京远东信通科技有限公司	连带责任保证	贷款担保	1,670.00
9	北京电子城有限责任公司	北京京韩嘉信商贸有限公司	连带责任保证	贷款担保	2,829.00
10	电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	北京中冶锦都科技有限公司	连带责任保证	贷款担保	3,947.00
11	北京七星华电科技集团有限责任公司（原国营第 798 厂）	北京中电视声技术联合开发公司	连带责任保证	贷款担保	535.02
12	北京七星华电科技集团有限责任公司（原国营第 798 厂）	北京无线电元件四厂	连带责任保证	贷款担保	857.00

### （六）担保人偿债能力分析

截至 2018 年末，北京电控的流动比率为 1.71，速动比率为 1.41，均高于 1；2018 年末北京电控的资产负债率为 59.52%，处于合理水平。2018 年度，北京电控 EBITDA 为 240.44 亿元，EBITDA 利息倍数为 4.89 倍，北京电控盈利能力较好，EBITDA 对利息的覆盖能力较强。综合来看，担保人长期、短期偿债能力均处于较高水平。

整体而言，北京电控资产规模较大，资产负债率水平不高且保持稳定，现金及现金等价物期末余额较为充裕，具有良好的偿债能力。北京电控是北京市国资委授权的国有特大型高科技企业集团，聚焦半导体显示、集成电路、电子信息服务和新能源产业等四大产业领域，在行业地位、资产规模、业务协同等方面优势明显，同时也得到了北京市政府的高度重视以及有力支持，且北京电控融资能力较强，将对其偿债能力提供进一步的保障。

### （七）担保人其他资产及资产受限情况

2016~2018 年，担保人资产总额逐年增长，年均复合增长 21.85%，流动资产和非流动资产规模均有所增加。截至 2018 年末，担保人合并资产总额 3,502.44 亿元，其中流动资产占 36.73%，非流动资产占 63.27%，担保人资产以非流动资产为主。截至 2018 年末，北京电控所属二级子企业 29 家，具体情况如下：

表：截至 2018 年末北京电控子公司情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	北京京东方投资发展有限公司	北京市	投资与资产管理	680,982,000.00	66.25	66.25
2	北京兆维电子（集团）有限责任公司	北京市	其他电子设备制造	927,610,330.00	100.00	100.00
3	北京七星华电科技集团有限责任公司	北京市	其他电子元件制造	968,149,500.00	100.00	100.00
4	北京北广电子集团有限责任公司	北京市	其他电子设备制造	545,339,000.00	100.00	100.00
5	北京易亨电子集团有限责任公司	北京市	计算机整机制造	118,243,673.40	100.00	100.00
6	北京牡丹电子集团有限责任公司	北京市	电视机制造	1,253,200,000.00	11.39	44.44
7	北京正东电子动力集团有限公司	北京市	热力生产和供应	265,520,000.00	100.00	100.00
8	北京电控久益实业发展公司	北京市	房地产租赁经营	53,000,000.00	100.00	100.00
9	北方华创科技集团股份有限公司	北京市	半导体器件专用设备制造	458,004,372.00	9.23	48.14
10	北京燕东微电子有限公司	北京市	半导体分立器件制造	2,558,884,200.00	39.05	50.29
11	北京飞宇微电子电路有限责任公司	北京市	集成电路制造	80,000,000.00	100.00	100.00
12	北京飞宇微电子有限责任公司	北京市	集成电路制造	134,603,736.03	100.00	100.00
13	北京大华无线电仪器有限责任公司	北京市	其他电子设备制造	34,110,000.00	100.00	100.00
14	北京市电子工艺技术研究中心	北京市	包装专用设备制造	528,000.00	100.00	100.00
15	北京电子信息技师学院	北京市	中等职业学校教育	98,000.00	-	-
16	京东方科技集团股份有限公司	北京市	光电子器件制造	34,798,398,763.00	0.79	30.66
17	北京鑫元六投资发展公司	北京市	旅游饭店	24,500,000.00	100.00	100.00
18	北京北广科技股份有限公司	北京市	广播电视节目制作及发射设备制造	69,574,434.00	77.51	77.51
19	北京市电子产品质量检测中心	北京市	检测服务	20,000,000.00	-	-
20	北京市电子工业环保技安中心	北京市	检测服务	1,280,000.00	-	-
21	北京金龙大厦有限公司	北京市	旅游饭店	100,000,000.00	85.00	85.00
22	北京益泰电子集团有限责任公司	北京市	电气安装	124,263,300.00	100.00	100.00
23	《电子资讯时报》社有限公司	北京市	期刊出版	500,000.00	100.00	100.00
24	北电新能源科技（江苏）有限公司	北京市	电池芯、电池包制造	1,262,641,400.00	57.97	57.97
25	北京电子城投资开发集团股份有限公司	北京市	房地产开发经营	1,118,585,045.00	66.25	66.25
26	北京市电子工业干部学校	北京市	职业技能培训	3,920,000.00	-	-
27	北京市电子科技情报研究所	北京市	信息技术咨询服务	190,000.00	-	-
28	北京电控产业投资有限公司	北京市	投资与资产管理	600,000,000.00	100.00	100.00

29	北京信息职业技术学院	北京市	普通高等教育	46,810,000.00	-	-
----	------------	-----	--------	---------------	---	---

截至 2018 年末，北京电控受限资产规模为 14,276,689.47 万元，占总资产的比重为 40.76%，占净资产的比重为 100.71%。具体情况如下：

表：截至 2018 年末北京电控受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	829,536.84	质押用于担保及保证金存款
应收票据及应收账款	25,832.44	已贴现转让并附追索权、已背书转让并附追索权、质押用于开立应付票据
固定资产	9,860,418.07	抵押用于担保
无形资产	126,280.03	抵押用于担保
在建工程	21,743.56	抵押用于担保
其他	3,412,878.54	抵押用于担保
合计	14,276,689.47	

### 三、担保函的主要内容

北京电控为本期债券向债券持有人出具了担保函，担保函的主要内容包括：

#### （一）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）的北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券，发行面额累计不超过人民币 27.00 亿元（含 27.00 亿元），担保人为本期债券提供全额担保。本期债券名称、实际金额、期限等以发行人在上海证券交易所申请发行范围内实际发行的债券名称、总额、期限等为准。

#### （二）保证范围

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

#### （三）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。

#### （四）保证责任的承担

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

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

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

#### （五）保证的期间

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

#### （六）财务信息披露

本期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。

#### **（七）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，担保人在担保函第二条规定的范围内继续承担保证责任。

#### **（八）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，不影响担保人根据担保函承担的担保责任，也无须征得担保人的同意。

#### **（九）加速到期**

在担保函项下的债券到期之前，担保人违背担保函项下约定以及发生分立、合并、停产停业等其他任何足以影响债券持有人利益的重大事项时，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，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### **（十）担保函的生效**

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，在担保函规定的保证期间内不得变更、撤消或修改。

### **四、偿债计划**

本期债券的起息日为 2020 年 2 月 27 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券 2021 年至 2023 年间每年的 2 月 27 日为上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同），本期债券到期日为 2023 年 2 月 27 日，到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定向本期债券投资人披露。

根据国家税收法律、规则，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行

承担。

## 五、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 151,553.90 万元、213,397.46 万元、223,444.38 万元和 95,630.43 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 41,995.41 万元、50,849.07 万元、40,986.78 万元和 13,870.48 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 171,254.20 万元、298,776.44 万元、257,651.37 万元和 87,624.76 万元，最近三年经营活动产生的现金流入量总体呈稳定态势。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。

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

### （二）多种融资方式为偿债能力提供保障

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

截至 2019 年 9 月末，发行人合并口径获得银行授信额度为 24.98 亿元，其中已使用授信额度 13.44 亿元，未使用授信余额 11.54 亿元，公司通常配合项目建设进度分阶段获取银行授信，公司对项目采取分期开发模式，相应的授信额度也与对应项目的建设资金缺口保持动态平衡，公司目前正稳步拓展和推进与授信银行的合作。

### （三）偿债应急保障方案

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 2019 年 9 月末，发行人流动资产余额（合并财务报表口径下）为 1,038,593.93 万元，其中非受限流动资产总额为 1,025,310.26 万元，具体构成如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人非受限流动资产明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	
	金额	占比 (%)
货币资金	130,648.11	12.74
应收票据	242.93	0.02
应收账款	28,477.67	2.78
预付款项	30,072.57	2.93
其他应收款	40,780.49	3.98
存货	777,513.09	75.83
其他流动资产	17,575.40	1.71
<b>流动资产合计</b>	<b>1,025,310.26</b>	<b>100</b>

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 88.57%，截至 2019 年 9 月末，发行人非受限货币资金 130,648.11 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 2019 年 9 月末，发行人存货无受限情况，合计金额为 777,513.09 万元，若出现公司资金不足以偿付本期债券本息的情况，发行人可以将除已预售项目外的开发用地、在建项目、已完工项目出售，获取现金回款作为偿债资金的补充来源。

截至 2019 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值为 155,685.68 万元，其中非受限投资性房地产为 124,658.54 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。

## 六、发行人现金流预测

### （一）现金流预测相关假设及说明

本期债券期限为不超过 3 年期，发行人预测 2019-2022 年的现金流情况。

2016-2018 年，发行人地产销售及新型科技服务业务收入合计占总收入的比重分别为 94.61%、96.29%和 96.29%，是发行人营业收入和经营性现金流入的主要来源，本期预测仅考虑地产销售及新型科技服务业务的现金流情况。

#### 1. 现金流入预测

##### （1）地产销售及新型科技服务业务收现

发行人对 2019-2022 年地产销售及新型科技服务业务产生的经营性现金流入进行预测。纳入本期预测的项目包括北京电子城·京城港一、二期、智尚中心、鼎创中心等 6 个在售项目；电子城·国际电子总部 4#地、电子城·IT 产业园、研发中心、科技大厦等 6 个在租物业；电子城·厦门国际创新中心、中关村电子城（昆明）科技产业园一期、二期等 10 个在建项目；电子城·南京国际数码港、电子城·国际电子总部 26#地等 7 个拟建项目。

根据对纳入预测范围内项目的开发计划、供应计划、销售计划和回款计划进行项目全周期营运测算，发行人预测 2019-2022 年实现地产销售业务现金流入分别为 20.57 亿元、53.19 亿元、64.16 亿元和 73.59 亿元。

统筹考虑发行人现有持有型物业现金流入及新增北京、南京、天津、厦门、朔州等地项目逐渐实现的现金流入，预测 2019-2022 年新型科技服务业务的经营性现金流入分别为 5.39 亿元、8.62 亿元、12.04 亿元和 15.00 亿元。假设如下：

①发行人现有持有型物业出租业务未来现金流入与现有水平保持一致；

②新增北京、南京、天津、厦门、朔州等地项目逐步出租实现现金流入。其中，北京地区项目北京电子城·国际电子总部 4#地等项目主要自 2019 年开始实现较大现金流入，京外项目自 2020 年开始逐渐实现出租业务现金流入；

③2016-2018 年物业管理业务收入年均复合增长率为 5.85%，谨慎预测

2019-2020 年物业管理业务现金流入逐年增长 5.00%。

根据上述预测，2019-2022 年，发行人地产销售及新型科技服务业务经营活动合计现金流入分别为 25.96 亿元、61.81 亿元、76.20 亿元和 88.59 亿元。具体如下：

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
<b>地产销售及新型科技服务业务收现</b>	<b>25.96</b>	<b>61.81</b>	<b>76.20</b>	<b>88.59</b>
其中：地产销售	20.57	53.19	64.16	73.59
新型科技服务	5.39	8.62	12.04	15.00
其中：物业出租	3.02	6.13	9.42	12.25
物业管理	2.37	2.49	2.62	2.75

## （2）债务融资收现

发行人 2019-2022 年新增债务融资方式主要为银行贷款和发行债券（含公司债、中期票据、超短融等）。预计 2019 年新增债券融资为超短融 10 亿元，2020 年新增债券融资包括超短融 10 亿元和公司债券 25 亿元；项目贷款根据纳入本期预测范围的项目实际开发需求进行预测，预计未来三年新增项目贷款主要构成是天津、北京、南京和厦门地区项目贷款；其他贷款为银行委托贷款 7 亿元。

单位：亿元

债务类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、债券（包含其他债务融资工具）	10.00	35.00	-	-
二、贷款				
其中：项目贷款	28.10	33.80	14.64	4.31
其他贷款	7.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>45.10</b>	<b>68.80</b>	<b>14.64</b>	<b>4.31</b>

## （3）股权融资收现

本着谨慎性原则，假设发行人 2019-2022 年不进行股权融资。

## 2. 现金流出预测

### （1）地产销售及新型科技服务业务支出

地产业务建设支出包括地产销售业务和新型科技服务业务中地产出租业务经营活动现金流出，主要是项目前期工程费、基础设施费、建安及装修工程费、

园林环境工程费、公共配套设施费、工程后续成本、开发间接费等。根据对纳入本期预测范围项目的开发、施工计划进行项目全周期测算，预测发行人 2019-2022 年房地产业务建设支出分别为 54.52 亿元、62.82 亿元、63.32 亿元和 29.15 亿元。

发行人物业管理业务成本最近三年年均复合增长 6.35%，预测 2019-2022 年物业管理业务支出增长率保持 6.35%。

根据上述预测，2019-2022 年，发行人地产销售及新型科技服务业务支出分别为 56.38 亿元、64.79 亿元、65.42 亿元和 31.39 亿元。具体如下：

单位：亿元

支出项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
房地产业务建设支出	54.52	62.82	63.32	29.15
物业管理业务支出	1.86	1.97	2.10	2.24
<b>合计</b>	<b>56.38</b>	<b>64.79</b>	<b>65.42</b>	<b>31.39</b>

### （2）融资还款

融资还款包括目前存续债务和未来预计新增债务的本息偿付以及分红。发行人按照债券到期时间偿还存续债券本金；预计发行人 2020 年和 2021 年偿还到期的超短融各 10 亿元，假设 2022 年偿还公司债券 25 亿元。2016-2018 年，发行人综合融资成本分别为 4.39%、4.82%和 4.93%，谨慎预计未来综合融资成本为 5.00%，2019-2022 年，预测偿还利息支出分别为 2.95 亿元、4.01 亿元、4.84 亿元和 4.67 亿元。具体如下：

单位：亿元

偿还债务项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、偿还债券本金				
其中： 存续债券（含其他债务融资工具）	-	17.00	5.50	6.50
新增债券（含其他债务融资工具）	-	10.00	10.00	25.00
二、偿还贷款本金	13.54	5.28	8.80	14.30
三、偿还利息	2.95	4.01	4.84	4.67
四、分红	1.53	-	-	-
<b>合计</b>	<b>18.02</b>	<b>36.29</b>	<b>29.14</b>	<b>50.47</b>

### （3）期间费用支出

由于财务费用已在“偿还利息”中进行预测，本期预测的期间费用支出仅包

括销售费用和管理费用。2016-2018 年，发行人销售费用和管理费用合计数年均复合增长率为 17.51%，2017 年同比增长 26.71%，谨慎预计 2019-2022 年增长率分别为 26.00%，预测 2019-2022 年期间费用支出分别为 2.14 亿元、2.70 亿元、3.40 亿元和 4.28 亿元。

#### （4）税费支出

发行人的税费支出主要包括土地增值税和企业所得税支出。根据税法规定的原则，发行人土地增值税按季度预缴，达到清算条件时进行清算；企业所得税按应纳税所得额的 15%、25%计缴。根据纳入本期预测范围的项目结转及决算周期，2019-2022 年，预测公司税费支出分别为 16.30 亿元、13.07 亿元、6.97 亿元和 12.53 亿元。

## （二）发行人地产及新型科技服务业务现金流量预测

表：发行人地产销售及新型科技服务业务现金流量预测表

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
<b>一、现金流入</b>					
地产销售及新型科技服务业务收现	-	25.96	61.81	76.20	88.59
其中：地产销售	-	20.57	53.19	64.16	73.59
新型科技服务	-	5.39	8.62	12.04	15.00
债务融资	-	45.10	68.80	14.64	4.31
股权融资	-	-	-	-	-
<b>二、现金流出</b>					
地产销售及新型科技服务业务支出	-	56.38	64.79	65.42	31.39
融资还款	-	18.02	36.29	29.14	50.47
期间费用	-	2.14	2.70	3.40	4.28
税费支出	-	16.30	13.07	6.97	12.53
<b>三、现金流量净额</b>	<b>-20.97</b>	<b>-21.78</b>	<b>13.76</b>	<b>-14.09</b>	<b>-5.77</b>
<b>四、累计现金及现金等价物余额</b>	<b>38.43</b>	<b>16.65</b>	<b>30.41</b>	<b>16.32</b>	<b>10.55</b>

注：以上测算仅对公司主营业务中地产销售及新型科技服务业务现金流进行测算。上述预测主要基于发行人以往的经营情况所得，由于宏观经济情况和地产行业政策未来可能存在一定的不确定性，上述预测不作为公司的盈利预测，也不作为相关业绩承诺。

根据预测结果，在将本期债券有关的现金流入、流出计算在内的情况下，公司未来三年地产销售及新型科技服务业务累计现金及现金等价物余额均大于零，能够有效覆盖本期发行 8 亿元公司债券的本息，可以保障发行人已发行和拟发行的公司债券及其他债务融资工具的还本付息，偿债安排具备可行性。

## 七、偿债保障

### （一）内部偿债保障

#### 1. 经营及盈利状况持续稳定

最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 151,553.90 万元、213,397.46 万元、223,444.38 万元和 95,630.43 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 41,995.41 万元、50,849.07 万元、40,986.78 万元和 13,870.48 万元；经营活动产生的现金流入量分别为 171,254.20 万元、298,776.44 万元、257,651.37 万元、87,624.76 万元。2016-2018 年，发行人 EBITDA 分别为 60,138.40 万元、74,191.90 万元和 80,879.05 万元，年均复合增长率为 15.97%。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额出现波动，未来随着公司开发项目竣工并销售回款，经营性现金流状况将得到改善。发行人良好的经营状况和盈利能力将为本期债券的本息偿付提供有力的保障。

#### 2. 合理的负债水平及负债结构

2016 年、2017 年、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人合并财务报表口径的资产负债率分别为 32.80%、42.59%、50.81%和 50.30%，资产负债率虽整体呈现上升趋势，但仍处于行业内相对较低水平，发行人长期偿债能力较好。截至 2018 年末，发行人有息负债到期期限主要集中在 2 年以上，有息负债结构较为合理。发行人相对较低的资产负债水平以及合理的有息负债结构有利于合理统筹偿债资金。

### （二）外部偿债保障

本期债券由北京电控提供全额不可撤销的连带责任保证担保，经联合评级的综合评定，北京电控主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。截至 2018 年末，北

京电控总资产规模为 3,502.44 万元，资产负债率为 59.52%，2018 年实现营业收入 1,094.81 万元，净利润 40.66 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。

## 八、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（2018 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的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）投资者保护条款

本期债券设置了投资者保护条款，具体如下：

### 1. 交叉违约条款

当发行人或合并范围内子公司的任何一笔有息债务（公司债/债务融资工具/企业债/金融机构贷款等）出现本金或利息逾期未偿付，且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产 20%的，触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 5 个交易日内进行信息披露，并在 2 个交易日内告知本期债券的债券受托管理人；

（2）发行人、债券受托管理人知悉上述触发情形发生或合理认为可能构成该触发情形的，应当在 5 个交易日内通知本期债券全体持有人；

（3）债券受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个交易日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（4）发行人在 30 个交易日内偿还了相关债务，则发行人不构成违约也无需

履行救济措施；

（5）发行人未能在宽限期内偿还相关债务，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定时限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定时限内立即兑付本期债券本息。

## 2. 财务指标承诺条款

当发行人资产负债率不超过 70%，发行人全口径公司类信用债券累计募集规模（已发行/核准未发行/在审）不得高于最近一期净资产的 100%，发行人及受托管理人按半年度进行监测，如财务指标承诺的触发情形发生，则触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 2 个交易日内告知本期公司债券受托管理人；

（2）债券受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个交易日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（3）发行人在 30 个交易日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

（4）发行人未能在宽限期内恢复相应的财务指标承诺状况，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定时限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定时限内立即兑付本期债券本息。

### （七）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。

## 九、违约责任及解决措施

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据债券受托管理协议代表债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按债券受托管理协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

### （一）违约事件

以下任一事件均构成发行人在债券受托管理协议和本期债券项下的违约事件：

1. 在本期债券到期或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2. 发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3. 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4. 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5. 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6. 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）违约责任及争议解决机制

### 1. 债券受托管理人职权

上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生违约事件第 1 项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生违约事件规定的情形之一的（违约事件第 1 项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

### 2. 违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

发行人及债券受托管理人（以下简称“双方”）同意，若因发行人违反债券受托管理协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与债券受托管理协议或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害。

双方同意，若因受托管理人违反债券受托管理协议任何规定、承诺和保证，未能履行债券受托管理协议约定的职责、权利和义务，从而导致发行人或本期债券持有人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对发行人或本期债券持有人提出权利请求或索赔），债券受托管理人应对发行人或本期债券持有人给予赔偿（包括但不限于偿付发行人或本期债券持有人就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使发行人或本期债券持有人免受损害。

### **3. 争议解决机制**

债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在发行人所在地人民法院通过诉讼解决。

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

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

**公司名称：**北京电子城投资开发集团股份有限公司

**法定代表人：**王岩

**成立日期：**1986 年 12 月 24 日

**注册资本：**1,118,585,045 元人民币

**实收资本：**1,118,585,045 元人民币

**注册地址：**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 17 层

**邮政编码：**100015

**统一社会信用代码：**91110000101514043Y

**A 股上市地点：**上海证券交易所

**A 股股票简称：**电子城

**A 股股票代码：**600658.SH

**信息披露事务负责人：**吕延强

**联系电话：**010-58833515

**公司网址：**<http://www.bez.com.cn>

**所属行业：**房地产业

**经营范围：**投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；高新技术成果（企业）的孵化；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。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金，2、不得公

开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

## 二、发行人设立及历史沿革情况

### （一）发行人的设立

发行人前身为北京市天龙股份有限公司（以下简称“天龙股份”），成立于 1986 年 12 月 24 日，成立时注册资金为 225 万元，企业性质为集体所有制。

### （二）历史沿革

#### 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，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 5,675.6 万元；其中，北京崇文天龙公司出资 1372.1 万元，北京供销社出资 1,365.5 万元，北京农行信托投资公司（以下简称“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 日在上交所挂牌交易，股票简称为“天龙股份”。

#### **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）有限公司责任公司”（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 1,833.2 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投资开发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。

### 三、发行人控股股东和实际控制人情况

#### （一）控股股东情况

北京电控为发行人控股股东，北京电控基本情况参见“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“二、担保人的基本情况”。

截至 2019 年 9 月 30 日，北京电控直接持有的发行人 45.49% 的股份，其持有的股权不存在被质押或有争议的情况。

#### （二）实际控制人情况

北京市国资委代表北京市人民政府持有北京市国有资本经营管理中心 100% 的股权。北京市国有资本经营管理中心持有北京电控 100% 的股权。截至 2019 年 9 月 30 日，北京电控直接持有发行人 45.49% 的股份。发行人的实际控制人为北京市国资委。

报告期内，北京市国资委间接持有的发行人股份不存在被质押或有争议的情况。

#### （三）最近三年及一期实际控制人变更情况

最近三年及一期，发行人控股股东、实际控制人未发生变化。

### 四、最近三年及一期重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内未发生重大资产重组情况。

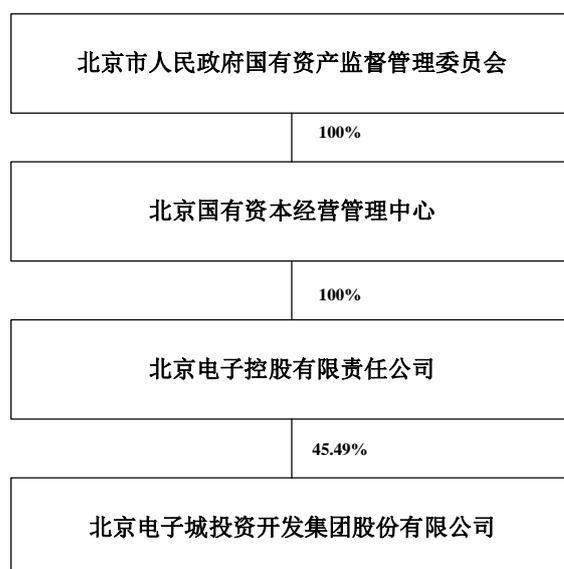
## 五、发行人的股权结构及权益投资情况

### （一）发行人股权架构

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为北京电子控股有限责任公司，持股比例为 45.49%。发行人实际控制人为北京市国有资产监督管理委员会。

截至 2019 年 9 月末，发行人的股权结构图如下：

图：截至 2019 年 9 月末发行人股权结构图



### （二）发行人前十名股东

发行人为上海证券交易所上市公司，截至 2019 年 9 月末，发行人前十大股东持股明细如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人前十大股东明细

序号	股东名称	持股数量（股）	占总股本比例
1	北京电子控股有限责任公司	508,801,304	45.49%
2	弘创（深圳）投资中心（有限合伙）	102,149,137	9.13%
3	德邦基金—浦发银行—中融信托—中融—融昱 28 号集合资金信托计划	43,539,875	3.89%
4	全国社保基金五零三组合	39,459,663	3.53%
5	东久（上海）投资管理咨询有限公司	28,509,951	2.55%
6	国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	22,352,900	2.00%
7	京东方科技集团股份有限公司	13,747,290	1.23%

8	北京兆维电子(集团)有限责任公司	10,004,098	0.89%
9	联想控股股份有限公司	8,811,741	0.79%
10	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	6,717,642	0.60%
合计		784,093,601	70.10%

### （三）发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### 1. 子公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 24 家，其中二级子公司（发行人直接持有股份并控制）10 家。发行人子公司的基本情况如下表：

表：截至 2019 年 9 月末发行人子公司情况

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	北京电子城有限责任公司	二级	北京	北京	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
2	北京电子城物业管理有限公司	二级	北京	北京	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
3	电子城（天津）投资开发有限公司	二级	天津	天津	投资管理	100.00	投资设立
4	秦皇岛电子城房地产开发有限公司	二级	秦皇岛	秦皇岛	房地产	100.00	投资设立
5	北京科创空间投资发展有限公司	二级	北京	北京	科技服务	50.00	投资设立
6	北京方略博华文化传媒有限公司	二级	北京	北京	广告传媒	50.50	同一控制下的企业合并
7	北京电子城空港有限公司	二级	北京	北京	房地产	57.15	投资设立
8	北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	二级	北京	北京	科技服务	66.00	投资设立
9	北京电控合力开发建设有限公司	三级	北京	北京	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
10	朔州电子城数码港开发有限公司	二级	朔州	朔州	房地产	100.00	投资设立
11	电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	三级	天津	天津	房地产	100.00	投资设立
12	电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	三级	天津	天津	房地产	100.00	投资设立
13	电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	三级	天津	天津	房地产	100.00	投资设立
14	电子城（天津）科技服务平台开发有	三级	天津	天津	房地产	100.00	投资设立

	限公司						
15	北京科迪双加科技发展有限公司	三级	北京	北京	科技服务	60.00	投资设立
16	天津创易佳科技发展有限公司	三级	天津	天津	科技服务	100.00	投资设立
17	北京电子城慧谷置业有限公司	三级	北京	北京	房地产	70.00	投资设立
18	中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	三级	昆明	昆明	房地产	100.00	投资设立
19	电子城投资开发（厦门）有限公司	四级	厦门	厦门	房地产开发	100.00	投资设立
20	北京电子城（南京）有限公司	三级	南京	南京	房地产开发	100.00	投资设立
21	云南创易佳科技发展有限责任公司	三级	昆明	昆明	科技服务	100.00	投资设立
22	北京电子城城市更新科技发展有限公司	三级	北京	北京	科技空间服务	100.00	投资设立
23	北京北广通信技术有限公司	三级	北京	北京	科技空间服务	70.00	同一控制下的企业合并
24	天津星悦商业管理有限公司	二级	天津	天津	市场管理服务、商品房销售代理、自有房屋租赁	100.00	投资设立

上述纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下：

#### （1）北京电子城有限责任公司

北京电子城有限责任公司成立于 1994 年 10 月 28 日，注册资本 11,000 万人民币，经营范围：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；家用电器的开发、销售、服务；家用电器维修（不符合家用电子电器维修业服务经营规范不得开展经营活动）；经济信息咨询；销售五金交电（不含电动自行车）、建筑材料、百货、机械电器设备；房屋出租。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电子城有限责任公司总资产 1,162,904.27 万元，总负债 849,010.48 万元，所有者权益为 313,893.79 万元，北京电子城 2018 年总资产和总负债分别增长 33.22%和 41.06%，主要原因是北京电子城发行资产支持证券导致负债增长；2018 年实现营业收入 192,496.79 万元，实现净利润 40,269.46 万元，较上年未发生重大变化。

## （2）北京电子城物业管理有限公司

北京电子城物业管理有限公司成立于 1996 年 11 月 15 日，注册资本 300 万元，经营范围：物业管理；家居装饰；经济贸易咨询；机动车公共停车场服务；出租商业用房；热力供应；设计、制作、代理、发布广告。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电子城物业管理有限公司总资产 9,192.01 万元，总负债 4,067.33 万元，所有者权益为 5,124.68 万元；2018 年实现营业收入 21,985.20 万元，实现净利润 2,900.62 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

## （3）电子城（天津）投资开发有限公司

电子城（天津）投资开发有限公司成立于 2014 年 8 月 6 日，注册资本 13,000 万元，经营范围：法律法规禁止的不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律法规未规定审批的，自主经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城（天津）投资开发有限公司总资产 10,776.12 万元，总负债 0.65 万元，所有者权益为 10,775.47 万元；2018 年实现净利润-168.89 万元。电子城（天津）投资开发有限公司为发行人所属的天津项目公司的控股型公司，其财务变化体现在下属项目公司的经营情况。

## （4）秦皇岛电子城房地产开发有限公司

秦皇岛电子城房地产开发有限公司（以下称“秦皇岛电子城”）成立于 2014 年 10 月 27 日，注册资本 20,098.35 万元，经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理；正餐、住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，秦皇岛电子城总资产 19,128.25 万元，总负债 7.73 万元，所有者权益为 19,120.52 万元；2018 年实现净利润 19.31 万元，较去年有大幅增长，主要原因是秦皇岛电子城 2018 年出借货币资金产生利息收入较多。

（5）北京电控合力开发建设有限公司

北京电控合力开发建设有限公司成立于 2008 年 3 月 7 日，注册资本 2,500 万元，经营范围：房地产开发及商品房销售；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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电控合力开发建设有限公司总资产 3,586.21 万元，总负债 1,100.00 万元，所有者权益为 2,486.21 万元；2018 年实现净利润 0.72 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

（6）朔州电子城数码港开发有限公司

朔州电子城数码港开发有限公司成立于 2013 年 03 月 28 日，注册资本 20,000 万元，经营范围：房地产开发与销售，物业管理，房屋经纪活动，房屋拆除管理，房屋租赁，室内健身服务，会议及展览服务，餐饮服务，住宿服务，飞机票预定代理服务，销售食品（预包装、散装）、饮料、酒、乳制品、茶叶、咖啡（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，朔州电子城数码港开发有限公司总资产 121,283.22 万元，总负债 107,290.82 万元，所有者权益为 13,992.40 万元；2018 年实现营业收入 22,276.12 万元，实现净利润 1,554.34 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

（7）电子城（天津）科技创新产业开发有限公司

电子城（天津）科技创新产业开发有限公司成立于 2015 年 2 月 28 日，注册资本 5,000 万元，经营范围：科学研究和技术服务业；房地产开发经营；物业服务；房地产中介服务；建筑物拆除服务；批发和零售业；住宿和餐饮业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城（天津）科技创新产业开发有限公司总资产 41,765.96 万元，较上年增加 79.75%，主要原因是鼎峰中心项目收到预收款项，总负债 36,185.87 万元，所有者权益为 5,580.08 万元；2018 年实现营业收入 11,268.16 万元，实现净利润 512.79 万元，较上年未发生重大变化。

(8) 电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司

电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司成立于 2015 年 2 月 28 日，注册资本 5,000 万元，经营范围：科学研究和技术服务业；房地产开发经营；物业服务；房地产中介服务；建筑物拆除服务；批发和零售业；住宿和餐饮业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司总资产 18,022.54 万元，总负债 13,052.92 万元，较上年减少 33.60%，主要原因是偿还母公司的借款，所有者权益为 4,969.62 万元；2018 年实现营业收入 6.45 万元，实现净利润 10.01 万元，较上年减少的主要原因是偿还借款后导致利息收入减少。

(9) 电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司

电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司成立于 2015 年 2 月 28 日，注册资本 5,000 万元，经营范围：法律法规禁止的不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律法规未规定审批的，自主经营；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司总资产 55,009.62 万元，总负债 49,178.10 万元，所有者权益为 5,831.52 万元；2018 年实现营业收入 11.83 万元，较去年下降 99.38%，原因是电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司所开发项目在 2017 年集中销售并结转收入；2018 年实现净利润-850.85 万元。

(10) 电子城（天津）科技服务平台开发有限公司

电子城（天津）科技服务平台开发有限公司成立于 2015 年 2 月 28 日，注册资本 5,000 万人民币，经营范围：科学研究和技术服务业；制造业；建筑业；住宿餐饮业；信息传输、软件和信息技术服务业；房地产开发经营；物业管理服务；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城（天津）科技服务平台开发有限公司总资产 21,704.17 万元，较上年增加 127.74%，主要原因是收到电子城集团资金调配

增多，总负债 16,704.72 万元，所有者权益为 4,999.44 万元；2018 年实现营业收入 31.28 万元，较上年增长 281.47%，主要原因是电费收入增加，实现净利润 14.89 万元，较上年增长的主要原因是确认政府扶持资金增加。

#### （11）天津创易佳科技发展有限公司

天津创易佳科技发展有限公司成立于 2018 年 6 月 11 日，注册资金 300 万元，经营范围：计算机技术开发；互联网信息服务；科技中介服务；房屋租赁；物业服务；工商登记代理；商务信息新；企业管理服务；市场营销策划；会议服务；展览展示服务；计算机图文设计；从事广告业务；知识产权服务，（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，天津创易佳科技发展有限公司总资产 330.81 万元，总负债 47.11 万元，所有者权益为 283.70 万元；2018 年实现营业收入 29.59 万元，实现净利润-16.30 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

#### （12）中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司

中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司成立于 2016 年 11 月 29 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：房地产开发及销售；物业管理；房地产经纪；自有房屋租赁；企业管理咨询；经济信息咨询；会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司总资产 55,648.11 万元；总负债 46,414.66 万元，较上年增长 1800.94%，主要原因是为开发昆明项目而向母公司筹措资金金额大幅增加；所有者权益为 9,233.44 万元；2018 年实现营业收入 10.20 万元，实现净利润-326.02 万元。

#### （13）电子城投资开发（厦门）有限公司

电子城投资开发（厦门）有限公司成立于 2016 年 12 月 29 日，注册资本 21,600 万元，经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定的除外）；房地产开发经营；其他未列明房地产业。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城投资开发（厦门）有限公司总资产 28,027.28 万元；总负债 7,687.74 万元，较上年增长 153.97%，原因是为开发厦门项目而对银行的借款增多；所有者权益为 20,339.54 万元；2018 年实现营业收入 36.50 万元，实现净利润-704.59 万元。

#### （14）北京电子城（南京）有限公司

北京电子城（南京）有限公司成立于 2018 年 6 月 15 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：房地产开发、经营（须取得许可或批准后方可从事经营活动）；自有房屋租赁；建筑工程设计、施工；计算机软硬件技术研发、技术咨询、技术服务；电子产品、家用电器修理；从事科技领域内的技术研发、技术服务；住宿服务、餐饮服务（仅限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电子城（南京）有限公司总资产 407,834.22 万元，总负债 400,186.98 万元，所有者权益为 7,647.24 万元；2018 年实现净利润-2,352.76 万元。

#### （15）北京科创空间投资发展有限公司

北京科创空间投资发展有限公司（以下称“北京科创空间”）成立于 2015 年 11 月 13 日，注册资本 3,000 万元，经营范围：项目投资；投资管理；投资咨询；出租商业用房；出租办公用房；企业管理咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；经济贸易咨询；会议服务；公共关系服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；计算机技术培训（不得面向全国招生）；维修计算机；打字服务；销售日用品、文具用品；机动车公共停车场服务；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京科创空间总资产 4,700.49 万元，总负债 1,182.71 万元，所有者权益为 3,517.78 万元；2018 年实现营业收入 2,261.07 万元，较上年增长 63.16%，主要原因是北京科创空间经营规模扩大，所经营的酒仙桥社区出租率增长至 91%；2018 年实现净利润 4.90 万元，较上年减少的主要原因是政府补助由上年的 1,155.42 万元下降至 50.00 万元。

#### （16）北京方略博华文化传媒有限公司

北京方略博华文化传媒有限公司成立于 2005 年 4 月 20 日，注册资本 500 万元，经营范围：因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械以外的内容）；销售图书、期刊、电子出版物；从事互联网文化活动；设计、制作、代理、发布广告；经济信息咨询；会议服务；翻译服务；承办展览展示；动漫设计；专业承包；技术开发；组织文化艺术交流；装饰设计；接受委托代售门票；舞蹈、声乐、绘画技术培训（不得面向全国招生）；销售计算机、软件及辅助设备、文化用品、工艺品、钢材、家具；零售建筑材料。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京方略博华文化传媒有限公司总资产 5,365.78 万元，总负债 2,484.14 万元，所有者权益为 2,881.64 万元；2018 年实现营业收入 7,207.56 万元，实现净利润 467.53 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

#### （17）北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司

北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司成立于 2018 年 2 月 5 日，注册资本 2,000 万元，经营范围：技术服务、技术转让、技术开发、技术推广、技术咨询；出租办公用房；机动车公共停车场服务。（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的限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司总资产 2,027.39 万元，总负债 257.93 万元，所有者权益为 1,769.46 万元；2018 年

实现营业收入 208.59 万元，实现净利润-230.54 万元。

（18）北京科迪双加科技发展有限公司

北京科迪双加科技发展有限公司成立于 2017 年 10 月 30 日，注册资本 500 万，经营范围：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；出租办公用房。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京科迪双加科技发展有限公司总资产 397.78 万元，总负债 45.72 万元，所有者权益为 352.06 万元；2018 年实现营业收入 79.76 万元，实现净利润-128.96 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

（19）北京电子城慧谷置业有限公司

北京电子城慧谷置业有限公司成立于 2016 年 10 月 8 日，注册资本 22,000 万元，经营范围：房地产开发。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电子城慧谷置业有限公司总资产 21,780.80 万元，所有者权益为 21,780.80 万元；2018 年实现净利润 0.12 万元。

（20）北京电子城空港有限公司

北京电子城空港有限公司成立于 2017 年 10 月 11 日，注册资本 35,800 万元，经营范围：房地产开发；出租商业用房；出租办公用房。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京电子城空港有限公司总资产 35,437.92 万元，所有者权益为 35,437.92 万元；2018 年实现净利润-205.03 万元。其财务情况较上年未发生重大变化。

（21）云南创易佳科技发展有限公司

云南创易佳科技发展有限公司成立于 2018 年 12 月 26 日，注册资本 300 万元，经营范围：计算机技术的开发及应用、技术咨询、技术服务、技术转让；科技中介服务；房地产租赁经营；物业管理；商务代理代办服务；商务信息咨询；企业管理服务；市场营销策划；会议、展览及相关服务；计算机图文设计；广告服务；知识产权服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

由于设立时间较晚，云南创易佳科技发展有限公司 2018 年度未正式开展业务。

（22）北京电子城城市更新科技发展有限公司

北京电子城城市更新科技发展有限公司成立于 2019 年 3 月 7 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：技术推广服务；出租办公用房；出租商业用房；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；会议及展览服务；餐饮管理；企业管理咨询；公共关系服务；包装服务（不含气体包装）；票务代理；代收洗衣服务；修锁、配钥匙服务；摄影扩印服务；设计、制作、代理、发布广告；销售日用品、家用电器、针纺织品、服装、鞋帽、文具用品、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、五金交电（不含电动自行车）、家具、建筑材料、汽车配件、仪器仪表、体育用品、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、照相器材。（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。）

由于设立时间较晚，北京电子城城市更新科技发展有限公司无近一年审计报告。

（23）北京北广通信技术有限公司

北京北广通信技术有限公司成立于 2017 年 6 月 2 日，注册资本 35,940.96 万元，经营范围：物业管理；技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务；销售机械设备、电气设备、电子产品、交通设施、模具；专业承包。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，北京北广通信技术有限公司总资产 35,368.63 万元，总负债 10.31 万元，所有者权益为 35,358.32 万元，2018 年末总资产同比增长 352.69%，主要原因系股东增资以及项目开发致土地及地上建筑物增加；2018 年实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-582.64 万元。

#### （24）天津星悦商业管理有限公司

天津星悦商业管理有限公司成立于 2019 年 6 月 6 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围：市场管理服务；商品房销售代理；自有房屋租赁；物业管理；建筑物拆除活动；室内健身服务；会议服务；展览展示服务；餐饮服务；餐饮管理；企业管理咨询；公共关系服务；包装服务；住宿服务；票务代理服务；洗衣服务；摄影扩印服务；从事广告业务；房地产经纪服务；房地产中介服务；食品、日用品、家用电器、针纺织品、服装鞋帽、文具用品、钟表、眼镜、工艺品、五金交电、家具、建筑材料、汽车配件、仪器仪表、体育用品、体育器材、通讯设备、计算机软硬件及辅助设备、摄影器材批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

由于设立时间较晚，天津星悦商业管理有限公司无近一年审计报告。

## 2. 合营、联营公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人共拥有 1 家合营公司和 1 家联营公司。

表：截至 2019 年 9 月末发行人主要合营、联营公司情况

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.	北京千住电子材料有限公司	北京	北京	生产销售	31.81	-	联营公司
2	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	-	合营公司

#### （1）北京千住电子材料有限公司

北京千住电子材料有限公司成立于 1995 年 6 月 15 日，注册资本美元 699.2 万元，经营范围：生产锡制品、焊膏、助焊剂、焊接设备、处理装置及配件；销售化工产品（以危险化学品经营许可证为准）。（危险化学品经营许可证有效期至

2019 年 05 月 15 日)；开发锡制品、焊膏、助焊剂、焊接设备、处理装置及配件；转让自有技术；销售自产产品；电子焊接机器、电机设备、电气设备、金属制品、仪器仪表的批发、佣金代理（拍卖除外）；货物进出口、代理进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；上述产品的技术咨询、技术培训、安装、调试、维修。（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。）

2018 年 12 月 31 日，北京千住电子材料有限公司总资产 14,960.55 万元，总负债 3,044.25 万元，所有者权益 11,916.29 万元。2018 年度，北京千住电子材料有限公司实现营业收入 16,578.13 万元，净利润 582.48 万元。

## （2）电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司

电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司成立于 2018 年 8 月 6 日，注册资本 1,000 万元整，经营范围：投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询、经济信息咨询、代理记账、财务咨询、计算机领域内的技术研发、技术转让、技术咨询；企业营销策划；物业服务；自有房屋租赁；广告设计、建筑工程设计。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司总资产 992.15 万元，总负债 0.77 万元，所有者权益 991.38 万元，净利润-8.62 万元。

## 3. 其他重要权益投资

截至 2018 年末，发行人除对子公司和合营、联营企业的权益投资外，发行人其他重要权益投资公司还包括 3 家参股公司，具体情况如下：

表：发行人参股公司基本财务数据

单位：万元

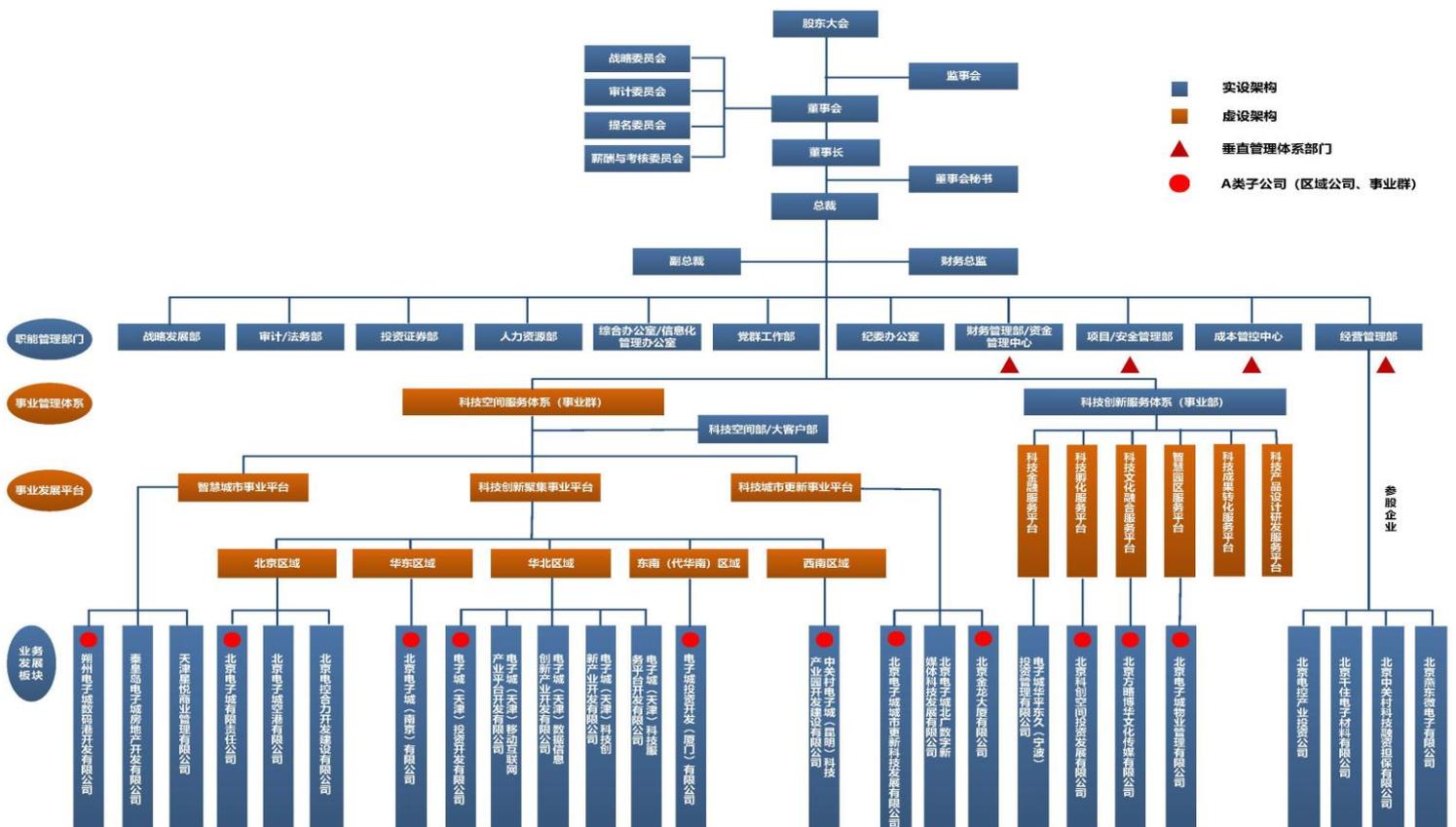
参股公司	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
北京中关村科技融资担保有限公司	670,720.31	413,293.74	257,426.58	67,596.96	15,778.88
北京金龙大厦有限公司	13,654.31	10,879.86	2,774.45	5,266.09	69.18
北京燕东微电子有限公司	591,134.78	80,021.21	511,113.56	115,601.00	4,086.00

## 六、发行人法人治理结构

### （一）发行人组织结构

截至 2019 年 9 月末，发行人的组织结构图如下：

图：截至 2019 年 9 月末发行人组织结构图



### （二）公司治理情况

根据《中华人民共和国公司法》和发行人公司章程的规定，发行人设股东大会、董事会、总经理及其他高级管理人员及监事会，报告期内发行人相关机构运行正常。主要情况如下：

#### 1. 股东大会

根据公司章程，股东大会是发行人的权利机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(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 10 个职能部门，分别为战略发展部、审计/法务部、投资证券部、人力资源部、综合办公室、党群工作部、财务管理部/资金管理中心、项目/安全管理部、成本管控中心、经营管理部。增设科技空间体系（事业群）和科技发展体系（事业部）两大科技服务体系，其中科技空间体系（事业群）为虚设架构，是以人为主体的管理责任关系，下设科技空间部/大客户部作为事业群支撑实体部门。科技发展体系（事业部）是实设架构，为运营实体。

#### 1. 职能主管部门的职能定位

(1) 战略发展部：负责公司战略的制定，产业、科技、创新方面的政策研究及大区域的空间拓展。对已有区域内的项目拓展实施好“指导、管控及支撑”，强化对可行性研究报告的节点性梳理及调整。

(2) 审计/法务部：负责公司风险管控，包括内控管理、审计及法务管理、制度和流程的制定修正。

(3) 投资证券部：负责公司资本运作、股权投资并购；负责信息披露、三会管理；强化投资者关系管理、市值管理。

(4) 人力资源部：负责人力资源统筹、人事政策法规、工资绩效及激励、人力成本管控、人力绩效及考勤、劳动纪律管理等，将部分人事权限下放给科技空间体系和科技发展体系。

(5) 综合办公室：负责保障集团总部有效运转和经营活动的有效运转，宣传

平台及信息化管理。

（6）党群工作部：负责对公司党委的总体工作任务进行分解和落实；围绕公司党委中心任务目标开展好党建、群团相关工作。负责公司基层党组织建设、纪检监察、企业文化建设相关工作。

（7）财务管理部/资金管理中心：作为公司的垂直管理体系部门，负责公司全面预算管理、资金管理、信贷融资管理、税务管理相关工作，实现对集团公司资金的有效、统一管理。

（8）项目/安全管理部：作为公司的垂直管理体系部门，负责管控项目工程质量和总体进度；协调工程重大事项，保证项目按节点计划完成；负责公司全面安全生产管理、项目概念设计和方案设计节点的组织管理。强化对工程责任目标和进度的把控，对工程相关人员调配行使主要责任。配合区域项目公司总经理做好工程前期及综合资源协调相关工作。

（9）成本管控中心：作为公司的垂直管理体系部门，负责集团公司成本管控，保证公司整体成本目标的实现；审核工程项目预算和结算；制定公司采购策略及方案，组织权限内相关工程承包类、材料及设备的招标采购；负责工程合约管理和项目各设计阶段的成本控制。

（10）经营管理部：作为公司的垂直管理体系部门，负责公司经营规划、经营管理具体工作。公司中长期经营目标的制定并组织分解落实；公司年度经营计划的制定、监督实施及考核管理；项目开发计划管理，保障项目开发有序性；分子公司经营及考核管理。行使“配合、督促、推动”的职能，垂直管控下一层级的经营实体，重点把控项目进度、节点计划和销售目标任务相关工作。

## 2. 两大科技服务体系的组建

组建科技空间体系（事业群）和科技发展体系（事业部）两大科技服务体系，主要职能围绕在公司运营的战略管控和战略的战术性实施推动层面。一是科技空间体系（事业群），是虚设机构下设一个实体事业主管部门-科技空间部/大客户部，主要职能为空间战略的战术性推动和运营的战略管控，重点强化大客户关系管理以及人力资源、企业客户资源、政府关系资源、中介渠道资源的获取和

资源间的共享调配。在科技空间体系（事业群）下，根据项目的定位细分为科技产城融合、科技创新聚集、科技城市更新三个事业平台；二是科技发展体系（事业部），为全面推动科技服务内容的拓展，科技发展体系（事业部）为运营实体，全力推动公司科技服务体系的战略性执行和运营的战略推动。科技发展体系（事业部）下设科技金融服务、科技孵化服务、科技文化融合服务、科技企业公共服务、科技成果转化服务及科技产品设计研发服务六大业务板块。

#### （四）发行人内部管理制度

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，控制公司面临的风险。发行人已建立了一套完整的涵盖经营、财务管理、人力资源管理、子公司管理、合同管理、融资管理等方面的内部控制制度，基本涉及了公司经营管理活动的所有运营环节，符合国家有关法规和证券监管部门的要求，符合财政部等五部委联合下发的《企业内部控制基本规范》及其配套指引的有关规定。现将主要制度情况介绍如下：

##### 1. 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《董事会议事规则》，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。

## 2. 基本会计制度

为规范公司的会计核算，发行人根据《中华人民共和国会计法》、财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则-应用指南》，并结合公司实际情况，制定了《北京电子城投资开发集团股份有限公司会计制度》。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《北京电子城投资开发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. 资金集中管理

为对成员单位资金进行有效统筹管理，公司制定了《北京电子城投资开发集团股份有限公司资金集中管理办法》，根据该制度，公司财务管理部下设资金管理中心，负责资金的集中管理与运作；公司采用“收支两条线”模式对成员单位（集团及所属全资、控股及有实际控制权并纳入管控中心管理的各级企业）资金实施管理，资金管理中心在银行以集团名义开设总账户，用于成员单位收入分账户资金和向成员单位支出分账户拨付资金；成员单位在资金管理中心指定的商业银行以自身名义开立收入分账户，用于接收成员单位的日常业务收入款项和向总账户上划资金，该账户除向总账户上划资金外，不得用于其他款项的支出；资金管理中心根据预算对资金进行统一的分配和管理。

## 5. 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《北京电子城投资开发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。

## 6. 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《北京电子城投资开发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。

## 7. 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《北京电子城投资开发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利机构审议批准后，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。

## 8. 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《北京电子城投资开发集团股份有限公司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。

## 9. 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《北京电子城投资开发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。

## 10. 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《北京电子城投资开发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。

## **11. 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《北京电子城投资开发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。

## **12. 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《北京电子城投资开发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。

## 七、发行人独立性

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。

## 八、发行人董事、监事和高级管理人员情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

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。截至本募集说明书签署日，发行人各董事、监事和高级管理人员情况如下：

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

项目	姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
董事会成员	王岩	董事长	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	龚晓青	总裁、副董事长	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	张玉伟	副总裁、董事	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	宁旻	董事	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	鲁桂华	独立董事	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	张一弛	独立董事	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	伏军	独立董事	男	2019年6月5日	2022年6月5日
监事会成员	王爱清	监事会主席	男	2019年6月5日	2022年6月5日

项目	姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
	张一	监事	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	刘之爽	职工监事	女	2019年6月5日	2022年6月5日
非董事高级管理人员	赵萱	副总裁	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	吕延强	副总裁、董事会秘书	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	陈丹	副总裁、财务总监	女	2019年6月5日	2022年6月5日
	沈荣辉	副总裁	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	张南	副总裁	男	2019年6月5日	2022年6月5日
	杨红月	副总裁	女	2019年6月5日	2022年6月5日
	贾浩宇	副总裁	男	2019年6月5日	2022年6月5日

## （二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

发行人现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

### 1. 董事简历

王岩，男，1960 年出生，中国共产党党员，中央党校经济管理专业，研究生学历，曾任北京京仪控股有限责任公司党委书记、董事长、总经理，北京七星华电科技集团有限责任公司董事长，北京北方微电子基地设备工艺研究中心有限责任公司董事长，北京电控爱思开科技有限公司副董事长；现任北京电子控股有限责任公司党委书记、董事长，发行人董事长。

龚晓青，男，1965 年 5 月出生，中国共产党党员，硕士研究生学历，高级工程师职称，毕业于北京理工大学管理与经济学院，曾任京东方科技集团股份有限公司副总裁，北京京东方置业有限公司董事长，北京昭德置业有限公司董事总经理，北京电子控股有限责任公司地产与创意部部长，发行人副总裁；现任发行人党委书记、副董事长、总裁。

张玉伟，男，1982 年 3 月出生，中国共产党党员，高级会计师，大学本科，毕业于北方工业大学经济管理系会计专业。曾任朔州电子城数码港开发有限公司执行副总经理兼财务总监，发行人财务副总监兼经营管理部部长；现任发行人副总裁、成本管理中心总监、董事。

宁旻，男，1969 年 9 月 14 日出生，中国人民大学经济学学士学位，并完成了中国人民大学研究生院开设的工商管理硕士课程。曾任联想集团有限公司总裁秘书、董事会主席助理，联想控股股份有限公司企划办副主任、董事会秘书兼企划办副主任、资产管理部总经理、副总裁、高级副总裁；现任联想控股股份有限公司高级副总裁、首席财务官兼董事会秘书及联席公司秘书，西安陕鼓动力股份有限公司董事，发行人董事。

鲁桂华，男，曾任天津商学院会计系讲师、副教授，中央财经大学会计学院副教授、教授、硕士生导师；现任中央财经大学会计学院教授，博士生导师，发行人独立董事。

张一弛，男，1966 年 3 月 14 日出生，中国共产党党员，北京大学经济学博士。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，男，1972 年 1 月 10 日出生，北京大学国际金融法博士。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、发行人独立董事。

## 2. 监事简历

王爱清，男，1966 年 6 月出生，中共党员，研究生学历。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，北京北广科技股份有限公司监事会主席；现任北京电子控股有限责任公司外派专职监事会主席，北京电控久益实业发展有限公司监事会主席，北京北广电子集团有限责任公司监事，北京益泰电子集团有限责任公司监事会主席，北京正东电子动力集团有限公司监事会主席，发行人监事会主席。

张一，男，1974 年 8 月出生，中国共产党党员，中央财经大学投资经济系工程管理专业，管理学学士。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财务管理部副总监；发行人监事。

刘之爽，女，曾任北京市朝阳区人民法院审判员，富力地产集团法务部经理助理，北京善邦律师事务所律师、企业法律顾问，力勤投资有限公司法务部经理；现任发行人副总监兼审计/法务部部长，发行人职工代表监事。

### 3. 非董事高级管理人员简历

赵萱，男，曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司项目经理、副总经理、工会负责人，发行人党委副书记、纪委书记；现任发行人副总裁、工会主席。

吕延强，男，曾任北京正东电子动力集团有限公司董事、副总经理，北京电子控股有限责任公司资本证券部部长；现任发行人副总裁、董事会秘书。

陈丹，女，曾任北京爱立信通信系统有限公司财务副总监，北京兆维电子（集团）有限责任公司执行副总裁、副总会计师，发行人副总经理、财务总监兼董事会秘书；现任北京市人大代表、朝阳区人大代表，发行人副总裁、财务总监。

沈荣辉，男，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。

张南，男，曾任北京电子城有限责任公司科技促进部副部长，北京电子城有限责任公司经营企划部部长，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；现任发行人副总裁。

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

贾浩宇，男，曾任发行人工程副总监，电子城（天津）投资开发有限公司总经理；现任电子城（天津）投资开发有限公司执行董事，发行人副总裁。

### （三）发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员	公司职务	股东单位名称	股东单位担任职务
------	------	--------	----------

任职人员	公司职务	股东单位名称	股东单位担任职务
王岩	董事长	北京电子控股有限责任公司	党委书记、董事长
王爱清	监事会主席	北京电子控股有限责任公司	外派专职监事会主席

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员	公司职务	其他单位名称	在其他单位担任的职务	其他单位与发行人关系
龚晓青	总裁、副董事长	北京金龙大厦有限公司	董事长	发行人参股公司
		北京电子城有限责任公司	执行董事	发行人子公司
宁旻 <sup>2</sup>	董事	联想控股股份有限公司	高级副总裁、首席财务官兼 董事会秘书及联席公司秘书	发行人少数股东
		西安陕鼓动力股份有限公司	董事	无关联关系
张玉伟	董事、副总裁	北京电控产业投资有限公司	董事	发行人子公司
		电子城华平东久(宁波)投资管理有限公司	董事长	发行人合营公司
		北京电子城城市更新科技发展有限公司	执行董事	发行人子公司
鲁桂华	独立董事	中央财经大学会计学院	教授，博士生导师	-
张一弛	独立董事	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	无关联关系
		中国海诚工程科技股份有限公司	独立董事	无关联关系
		四川双马股份有限公司	独立董事	无关联关系
伏军	独立董事	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	无关联关系
		广州天创时尚鞋业股份有限公司	独立董事	无关联关系
王爱清	监事会主席	北京电控久益实业发展有限公司	监事会主席	集团内兄弟公司
		北京北广电子集团有限责任公司	监事	集团内兄弟公司
		北京益泰电子集团有限责任公司	监事会主席	集团内兄弟公司
		北京正东电子动力集团有限公司	监事会主席	集团内兄弟公司
刘之爽	监事	北京电子城城市更新科技发展有限公司	监事	发行人子公司
赵萱	副总裁	秦皇岛电子城房地产开发有限公司	执行董事	发行人子公司

<sup>2</sup> 注：宁旻先生是联想控股股份有限公司高级副总裁，同时在联想控股股份有限公司的多家成员公司担任董事长及董事职务。

任职人员	公司职务	其他单位名称	在其他单位担任的职务	其他单位与发行人关系
		朔州电子城数码港开发有限公司	执行董事	发行人子公司
陈丹	副总裁、财务总监	北京千住电子材料有限公司	董事长	发行人联营公司
		北京金龙大厦有限公司	监事	发行人参股公司
吕延强	副总裁、董事会秘书	北京金龙大厦有限公司	董事	发行人参股公司
沈荣辉	副总裁	北京电子城物业管理有限公司	执行董事	发行人子公司
		北京科创空间投资发展有限公司	董事长	发行人子公司
		电子城华平东久(宁波)投资管理有限公司	董事	发行人合营公司
杨红月	副总裁	北京电子城(南京)有限公司	董事长	发行人子公司
		电子城华平东久(宁波)投资管理有限公司	董事	发行人合营公司
贾浩宇	副总裁	电子城(天津)投资开发有限公司	执行董事	发行人子公司
		北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	董事长	发行人子公司
张南	副总裁	北京方略博华文化传媒有限公司	董事长	发行人子公司

#### （四）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日，发行人董事、监事和高级管理人员未持有发行人股份及债券。

## 九、发行人主营业务概况

### （一）发行人经营范围

发行人经营范围如下：投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；高新技术成果（企业）的孵化；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。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。)

## （二）发行人主营业务概况

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）和广告传媒为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于园区地产销售板块。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”。

新型科技服务是指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，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。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。公司新型科技服务收入包括：科技服务平台的持有经营服务、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。

发行人作为科技服务领先企业，是中关村科技园区电子城科技园开发建设、招商引资的实施主体，二十年来成功推进了区域改造和产业升级，树立了国内高科技产业聚集的成功典范，在产业聚集区建设运营方面积累了丰富的经验，在国内拥有较好的品牌效应、信誉和较强的市场竞争力；发行人实施“立足北京，辐射全国”的拓展战略，着力打造“创新产业聚集平台”、“创意产业聚集平台”、“科技服务业平台”，引领核心区域产业高度聚集，目前已在在北京、天津、朔州、厦门等地布局有不同主题的高科技园区项目。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 151,553.90 万元、213,397.46 万元、223,444.38 万元和 95,630.43 万元，其中主营业务收入分别实现 150,468.60 万元、212,330.17 万元、222,356.08 万元和 94,107.89 万元，公司近三年营业收入保持稳定增长。公司主营业务收入在营业收入中所占比重分别为 99.28%、99.50%、99.51%和 98.41%，主营业务突出。

### 1. 营业收入分析

表：报告期内发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

类别	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>94,107.89</b>	<b>98.41</b>	<b>222,356.08</b>	<b>99.51</b>	<b>212,330.17</b>	<b>99.50</b>	<b>150,468.60</b>	<b>99.28</b>
其中：园区地产销售	56,139.45	58.70	173,932.91	77.84	167,920.87	78.69	106,344.00	70.17
新型科技服务	35,852.97	37.49	41,236.02	18.45	37,560.94	17.60	37,044.64	24.44
广告传媒	2,115.47	2.21	7,187.15	3.22	6,848.35	3.21	7,079.96	4.67
<b>其他业务</b>	<b>1,522.54</b>	<b>1.59</b>	<b>1,088.30</b>	<b>0.49</b>	<b>1,067.29</b>	<b>0.50</b>	<b>1,085.38</b>	<b>0.72</b>
<b>合计</b>	<b>95,630.43</b>	<b>100.00</b>	<b>223,444.38</b>	<b>100.00</b>	<b>213,397.46</b>	<b>100.00</b>	<b>151,553.90</b>	<b>100.00</b>

2016-2018 年，发行人主营业务收入分别实现 150,468.60 万元、212,330.17 万元和 222,356.08 万元，得益于公司良好的项目储备和稳健的发展战略，收入保持稳定增长，年均复合增长 21.56%。

从主营业务收入构成来看，2016-2018 年，园区地产销售分别实现收入 106,344.00 万元、167,920.87 万元和 173,932.91 万元，在营业收入中的占比分别为 70.17%、78.69%和 77.84%，在主营业务收入中的占比分别为 70.68%、79.08%和 78.22%，占比较为稳定，是收入来源的主要构成。新型科技服务分别实现收入 37,044.64 万元、37,560.94 万元和 41,236.02 万元，在营业收入中的占比分别为 24.44%、17.60%和 18.45%，在主营业务收入中的占比分别为 24.62%、17.69%和 18.55%，增长较为稳定。广告传媒业务分别实现收入 7,079.96 万元、6,848.35 万元和 7,187.15 万元，在营业收入中的占比分别为 3.57%、3.21%和 3.22%，在主营业务收入中的占比分别为 4.71%、3.23%和 3.23%，占比较小。

最近三年及一期，发行人主营业务收入分地区情况如下：

表：报告期内发行人主营业务收入分地区情况

单位：万元、%

地区	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	37,189.40	39.52	188,602.59	84.82	190,888.41	89.90	141,684.12	94.16
天津	12,725.58	13.52	11,317.72	5.09	1,959.66	0.92	7,536.91	5.01
朔州	20,285.87	21.56	22,389.07	10.07	19,482.10	9.18	1,247.57	0.83
昆明	23,858.03	25.35	-	-	-	-	-	-
其他	49.01	0.05	46.70	0.02	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>94,107.89</b>	<b>100.00</b>	<b>222,356.08</b>	<b>100.00</b>	<b>212,330.17</b>	<b>100.00</b>	<b>150,468.60</b>	<b>100.00</b>

发行人所开发项目的布局以北京为立足点，2016-2018 年，发行人在北京地区分别实现营业收入 141,684.12 万元、190,888.41 万元和 188,602.59 万元，是发行人营业收入的主要构成。2016 年开始，发行人在京外地区项目的拓展成效显著，北京地区实现营业收入占比逐年下降，2016-2018 年，发行人在京外地区的销售收入占比逐年提升，分别为 5.84%、10.10%和 15.18%，发行人的园区开发经营模式在京外得到成功推广。2019 年 1-9 月，发行人在北京地区的主营业务收入占主营业务总收入比重下降，主要原因系发行人所开发北京地区项目竣工可售面积阶段性下降。

## 2. 营业成本分析

表：报告期内发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

类别	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	69,499.96	99.09	78,913.76	99.62	80,824.00	99.68	47,694.65	98.56
其中：园区地产销售	46,102.46	65.73	45,684.50	57.67	55,216.85	68.10	24,280.96	50.18
新型科技服务	22,455.10	32.02	27,861.66	35.17	20,485.33	25.26	17,877.76	36.94
广告传媒	942.40	1.34	5,367.60	6.78	5,121.83	6.32	5,535.94	11.44
其他业务	637.89	0.91	303.48	0.38	258.93	0.32	697.21	1.44
合计	70,137.85	100.00	79,217.24	100.00	81,082.93	100.00	48,391.86	100.00

随着发行人业务规模的扩大，营业收入持续增长，营业成本也呈波动上升趋势。2016-2018 年，发行人营业成本分别为 48,391.86 万元、81,082.93 万元和 79,217.24 万元，其中主营业务成本分别为 47,694.65 万元、80,824.00 万元和 78,913.76 万元。2016-2018 年，园区地产销售成本分别为 24,280.96 万元、55,216.85 万元、45,684.50 万元，占营业总成本的比例分别为 50.18%、68.10%和 57.67%，占主营业务成本比例分别为 50.91%、68.32%和 57.89%。2018 年营业成本较 2017 年有所下降，主要原因是园区地产售出面积减少。2019 年 1-9 月，发行人营业成本为 70,137.85 万元，受收入结构的影响，较上年同期增长 44.85%。

## 3. 利润情况分析

表：报告期内发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

类别	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>主营业务</b>	<b>24,607.93</b>	<b>96.53</b>	<b>143,442.32</b>	<b>99.46</b>	<b>131,506.16</b>	<b>99.39</b>	<b>102,773.94</b>	<b>99.62</b>
其中: 园区地产销售	10,036.99	39.37	128,248.41	88.92	112,704.03	85.18	82,063.04	79.55
新型科技服务	13,397.87	52.56	13,374.37	9.27	17,075.61	12.91	19,166.88	18.58
广告传媒	1,173.07	4.60	1,819.54	1.26	1,726.52	1.30	1,544.02	1.50
<b>其他业务</b>	<b>884.65</b>	<b>3.47</b>	<b>784.82</b>	<b>0.54</b>	<b>808.37</b>	<b>0.61</b>	<b>388.17</b>	<b>0.38</b>
<b>合计</b>	<b>25,492.58</b>	<b>100.00</b>	<b>144,227.13</b>	<b>182.07</b>	<b>132,314.53</b>	<b>100.00</b>	<b>103,162.04</b>	<b>100.00</b>

2016-2018 年，公司分别实现主营业务营业毛利润为 102,773.94 万元、131,506.16 万元和 143,442.32 万元，呈稳步上涨趋势，其中园区地产销售业务毛利润分别为 82,063.04 万元、112,704.03 万元和 128,248.41 万元，年均复合增长 25.01%。近三年，公司新型科技服务分别实现毛利润为 19,166.88 万元、17,075.61 万元和 13,374.37 万元，呈小幅下降趋势，主要因公司处于业务转型的初期阶段，相关费用增长较多。2019 年 1-9 月，公司实现主营业务毛利润 24,607.93 万元。

表：报告期内发行人毛利率情况

类别	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>主营业务</b>	26.15%	64.51%	61.93%	68.30%
其中: 园区地产销售	17.88%	73.73%	67.12%	77.17%
新型科技服务	37.37%	32.43%	45.46%	51.74%
广告传媒	55.45%	25.32%	25.21%	21.81%
<b>其他业务</b>	58.10%	72.11%	75.74%	35.76%
<b>综合毛利率</b>	26.66%	64.55%	62.00%	68.07%

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 68.07%、62.00%、64.55%和 26.15%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 77.17%、67.12%、73.73%和 17.88%。公司 2017 年毛利率较 2016 年下降 6.07 个百分点，主要原因系 2017 年公司朔州住宅项目营业收入在总收入中的占比提升，朔州项目销售毛利率低于北京地区，进而拉低整体业务毛利率；2018 年毛利率较 2017 年上升 2.55 个百分点。

2019 年 1-9 月，公司整体业务毛利率较近三年平均水平下降 38.22 个百分点，降幅较大。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依次较近三年平均水平下降 54.79 个百分点、下降 5.84 个百分点和上升 31.34 个百分点。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大幅下滑的主要原因。

2019 年 1-9 月，公司结转销售项目包括位于山西省朔州市的北京电子城·京城港一、二期（简称“朔州住宅项目”），位于天津市的智尚中心，鼎峰中心和位于昆明市的科技产业园一期项目，毛利率分别为 27%、45%、24%和 2%；其中，朔州住宅项目和昆明科技产业园一期项目结转收入金额占比分别为 35.45%和 42.42%，占比较高，且其毛利率水平相对北京地区项目较低，造成公司 2019 年 1-9 月毛利率大幅下滑。

公司园区地产出租收入是新型科技服务业务的主要收入来源之一，最近三年及一期，公司园区地产出租业务毛利率分别为 85.77%、70.82%、44.39%和 51.76%，总体处于较高水平。2019 年 1-9 月，发行人持有型物业面积、出租率及物业出租收入均保持同比增长态势，业务毛利率呈现回升趋势。随着发行人地产出租业务收入占营业收入的比重逐步提升，将有助于提升发行人整体业务毛利率水平。

最近三年，公司毛利率水平总体波动幅度较小，维持在 62%以上的相对高位，显著高于同行业其他公司的毛利率水平。2019 年 1-9 月，公司毛利率水平相较于最近三年有所下降，接近行业平均毛利率水平。最近三年及一期，与发行人同行业其他园区开发运营公司毛利率水平比较分析数据如下表：

表：最近三年及一期发行人同行业公司毛利率水平比较分析数据

证券简称	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
电子城	26.66%	64.55%	62.00%	68.07%
市北高新	50.38%	42.52%	39.93%	40.68%
珠江实业	31.31%	38.47%	37.28%	25.84%
城投控股	22.39%	27.63%	29.15%	29.79%
南京高科	41.98%	48.11%	43.60%	36.59%
陆家嘴	59.18%	53.97%	49.80%	47.20%
张江高科	55.90%	46.51%	39.50%	38.84%
上海临港	68.29%	56.59%	54.03%	56.87%
苏州高新	33.40%	34.10%	29.08%	21.27%
外高桥	29.50%	26.31%	24.95%	27.47%
浦东金桥	50.17%	51.93%	67.19%	64.78%
空港股份	11.04%	13.20%	15.54%	20.55%
长春经开	27.81%	15.99%	18.04%	22.12%
东湖高新	15.60%	15.39%	13.86%	12.59%
海泰发展	26.92%	20.92%	7.73%	3.15%
平均毛利率	36.70%	31.22%	29.99%	29.74%

发行人近三年毛利率显著高于同行，主要因近三年北京地区项目结转收入占比较高，土地多为早期通过协议方式获取，开发成本相对较低。发行人现阶段土地储备中，主要为报告期内通过“招、拍、挂”市场化方式获取的土地，按现阶段储备地块占地面积来统计，面积由大到小依次分布于天津、昆明、南京、厦门和北京。公司现阶段主要土地储备成本情况如下表：

表：公司现阶段主要土地储备成本对比情况

公司地块情况					同时期周边可比地块情况	
项目名称	所在地	取得方式	获取/土地证载日期	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	地块一	地块二
电子城·南京国际数码港	南京市玄武区	招、拍、挂	2018.08.14	13,729.62	2017年2月获取，玄武区红山街道华飞2号地块（NO.2016G101）楼面单价为30,005.95元/m <sup>2</sup>	-
电子城·（厦门）国际创新中心	厦门市集美区	招、拍、挂	2016.12.22	484.93	2016年9月【2016JG02】集美11-04软件园三期片区西蔡二路与纵四路交叉口西侧地块，楼面单价为464.71元/m <sup>2</sup>	2017年5月【2017JG01】集美区11-04软件园三期灌口中路(规划)与杏锦路(规划)交叉口东南侧地块，楼面单价为512.41元/m <sup>2</sup>
中关村电子城（昆明）科技产业园	昆明市滇中新区空港经济区	招、拍、挂	2017.06.26	311.39	2017年11月23日获取，官渡区，昆明空港经济区大板桥街道办事处（DTCKG2017-001），竞得人为云南滇中城市建设投资开发有限责任公司，一共247.8亩，容积率为>1.0且≤2.0，成交价为383.98元/平米	2017年11月23日获取，官渡区，昆明空港经济区大板桥街道办事处（DTCKG2017-018），竞得人为昆明空港置业有限公司，一共150.19亩，容积率为>1.0且≤3.0，成交价为383.98元/平米。
智尚中心	天津市西青区	招、拍、挂	2015.06.23	579.54	2016年1月6日获取西青区精武学府工业区民兴北路以西学府东路以东津西青（挂）G2015-11号地块，工业用地，楼面单价为480元/m <sup>2</sup>	2014年8月6日获取西青区张家窝汽车示范工业区赛达大道以北，嘉和路以西津西青（挂）G2014-03号地块，工业用地，楼面单价为341元/m <sup>2</sup>
盈辉中心			2015.10.19			
鼎创中心			2016.07.28	659.04		
鼎峰中心			2015.10.19			

由上表可见，公司目前主要土地的成本与周边可比地块的成本相当。综合拿地成本以及项目所在地的市场情况来看，公司南京项目预计毛利率较高；厦门项目预计毛利率持平于市场平均水平；昆明项目、天津项目预计毛利率相对较低。

随着发行人现有北京园区项目逐步开发和结转完成，早期低成本的土地储备规模随之下降，发行人现阶段土地成本持平于市场水平。因此，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，预计未来发行人的毛利率将趋于市场平均水平。公司下一步将积极开发重点城市、核心地段的优质项目，通过增加优质持有型物业提升毛利率。同时，在产品体系中，增加高毛利率、高周转项目，逐步提升高毛利率项目的比例，力争保持市场较高毛利率的水平。

### （三）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总体上均保持在 70%以上。

#### 1. 发行人园区地产开发资质

截至 2019 年 9 月末，电子城集团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 2019 年 9 月末发行人获得主要房地产开发资质情况

序号	公司名称	资质等级	证书有效期至
1	北京电子城投资开发集团股份有限公司	四级资质	2020.07.08
2	北京电子城有限责任公司	一级资质	2021.07.11
3	电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	四级资质	2020.11.30
4	电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	四级资质	2020.11.30
5	电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	四级资质	2020.07.31
6	电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	四级资质	2021.06.30
7	北京电子城空港有限公司	暂定资质	2019.11.20
8	朔州电子城数码港开发有限公司	四级资质	-

序号	公司名称	资质等级	证书有效期至
9	秦皇岛电子城房地产开发有限公司	暂定资质	2020.06.04
10	电子城投资开发（厦门）有限公司	暂定资质	2020.11.14
11	中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	暂定资质	2019.10.18
12	北京电子城（南京）有限公司	暂定二级	2020.09.09

## 2. 发行人开发物业的性质

电子城集团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。目前电子城集团已开发的电子城·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，并为电子城集团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，电子城集团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，电子城集团园区地产业务的主要经营数据如下表所示：

表：发行人最近三年园区地产业务主要经营情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
签约销售面积（平方米）	58,878	143,838	160,522
签约销售金额（万元）	106,344	167,900	173,933
签约销售均价（万元/平方米）	1.81	1.17	1.08
结转收入面积（平方米）	58,878	143,838	160,522
结转收入（万元）	106,344	167,900	173,933

最近三年，电子城集团签约销售面积以及销售金额逐年增长，2016 年和 2017 年企业销售面积分别为 58,878 平方米、143,838 平方米和 160,522 平方米，销售金额分别为 106,344 万元、167,900 万元和 173,933 万元，近三年来始终保持增长趋势，年均复合增长 65.12%。2017 年较 2016 年有大幅增长主要系公司外埠项目的竣工销售增长。

最近三年，电子城集团签约销售均价分别为 1.81 万元/平方米、1.17 万元/平方米和 1.08 万元/平方米。销售均价有下降趋势，主要原因是公司自 2016 年开始积极推进京外项目，2017 年、2018 年朔州项目销售规模且在总营收中占比均有大幅提升，其销售平均价格低于北京地区，进而拉低公司签约销售的均价。

最近三年，电子城集团园区地产业务开发面积数据如下表所示：

表：发行人最近三年园区地产业务开发面积情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
当期新开工面积（万平方米）	43.55	3.72	59.34
当期竣工面积（万平方米）	11.83	63.17	14.66
当期签约销售面积（万平方米）	5.89	14.38	16.05

最近三年，电子城集团当期新开工面积分别为 43.55 万平方米、3.72 万平方米和 59.34 万平方米，受公司拿地节奏的影响，当期新开工面积波动较大。最近三年，电子城集团当期竣工面积分别为 11.83 万平方米、63.17 万平方米和 14.66 万平方米，当期竣工面积受新开工面积的时间滞后影响，同样有所波动。

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	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
<b>工业地产：</b>					
智尚中心	天津市西青区	1,243.70	-	1,906.61	7,536.91
鼎峰中心	天津市西青区	11,177.88	11,232.98	-	-
昆明科技产业园一期	云南省昆明市	23,814.78	-	-	-

电子城·（北京）科技研发中心	北京市朝阳区	-	-	-	15,997.63
电子城·（北京）IT 产业园	北京市朝阳区	-	140,742.88	143,055.76	60,649.73
<b>工业地产小计</b>		<b>36,236.35</b>	<b>151,975.86</b>	<b>144,962.37</b>	<b>84,184.27</b>
<b>商业地产：</b>					
六里屯 4 号楼	北京市朝阳区	-	-	-	12,857.14
<b>商业地产小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,857.14</b>
<b>普通住宅地产：</b>					
北京电子城·京城港一、二期	朔州市朔城区	19,903.10	21,955.46	19,437.57	1,247.57
华侨公寓	北京市朝阳区	-	-	-	885.71
丽水嘉园	北京市朝阳区	-	1.59	3,520.93	7,169.31
<b>普通住宅地产小计</b>		<b>19,903.10</b>	<b>21,957.05</b>	<b>22,958.50</b>	<b>9,302.59</b>
<b>合计</b>		<b>56,139.45</b>	<b>173,932.91</b>	<b>167,920.87</b>	<b>106,344.00</b>

## 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 2019 年 9 月末，发行人共有 7 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、鼎峰中心、北京电子城·京城港项目一期、北京电子城·京城港项目二期和中关村电子城（昆明）科技产业园一期项目，总可售面积为 60.89 万平方米，已售面积为 33.00 万平方米，整体去化水平为 54.20%。其中，北京电子城·京城港项目一期和北京电子城·京城港项目二期去化率分别为 63.68%和 72.45%，天津智尚中心和鼎峰中心项目去化率为 20.18%和 50.40%，中关村电子城（昆明）科技产业园一期项目去化率为 69.71%，其余 2 个在售项目尚未实现结转销售。发行人在售项目去化情况如下：

表：截至 2019 年 9 月末，发行人的在售项目和库存情况<sup>3</sup>

单位：万平方米、%

序号	项目名称	所在城市	开盘时间	已取得预售证面积	2016 年销售面积	2017 年销售面积	2018 年销售面积	2019 年 1-9 月销售面积	截至 2019 年 9 月末去化率

<sup>3</sup> 注：发行人在售项目中，智尚中心、鼎创中心、盈辉中心、鼎峰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。

1	智尚中心	天津	2016.08.23	9.02	1.36	0.12	0.34	-	20.18
2	鼎创中心	天津	2018.08.16	3.34	-	-	-	-	-
3	盈辉中心	天津	2019.06.02	2.03	-	-	-	-	-
4	北京电子城·京城港项目一期	山西朔州	2016.06.18	9.83	0.44	3.33	1.39	1.10	63.68
5	北京电子城·京城港项目二期	山西朔州	2016.09.20	18.48	-	3.71	6.18	3.50	72.45
6	鼎峰中心	天津	2018.02	6.27	-	-	3.16	-	50.40
7	中关村电子城（昆明）科技产业园一期	昆明	2019.09.27	11.92	-	-	-	8.31	69.71
<b>合计</b>	-	-	-	<b>60.89</b>	<b>1.80</b>	<b>7.16</b>	<b>11.07</b>	<b>12.91</b>	<b>54.20</b>

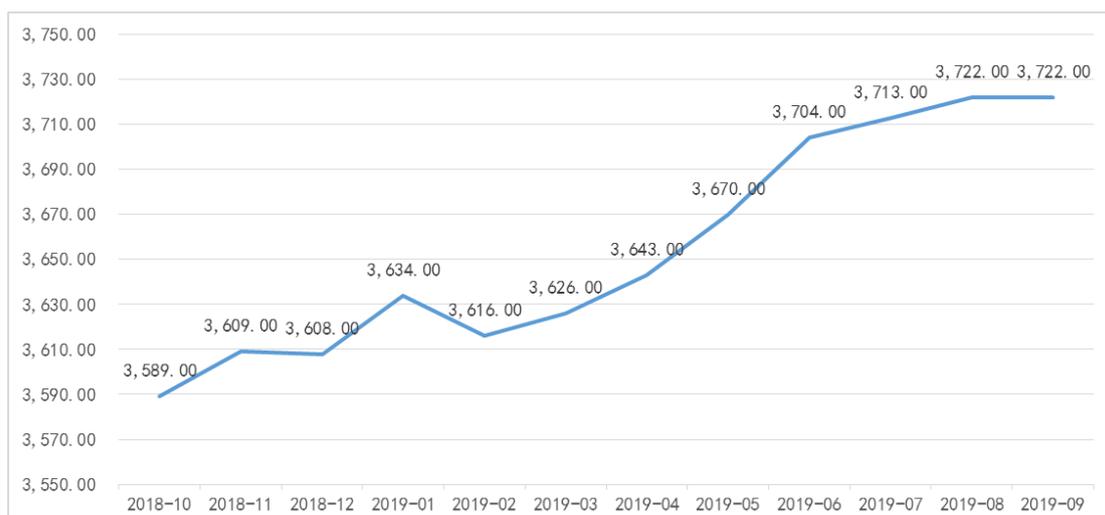
截至 2019 年 9 月末，发行人在售项目分别位于山西省朔州市、天津市和昆明市。其中位于朔州市的项目以住宅为主，位于天津市、昆明市的项目均为工业地产类项目。

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，2018 年，朔州市人均生产总值位于山西省第 2 位，全市居民人均可支配收入为 2.32 万元，人均可支配收入近三年增速分别为 6.0%、7.3%和 7.5%。

2018 年，朔州市商品房新开工面积共 104.8 万平方米，其中住宅面积 82.8 万平方米；商品房销售面积共 81.4 万平方米，其中住宅销售面积 74.0 万平方米；商品房待售面积 97.6 万平方米，减少 29.1%，其中住宅待售面积 65.3 万平方米，减少 38.7%。

据安居客网站数据，2019 年 9 月朔州二手房均价 3,722 元/平方米，较去年同期上涨 3.73%。整体较为平稳。具体情况如下：

图：朔州地区 2018 年 10 月至 2019 年 9 月二手房均价走势图

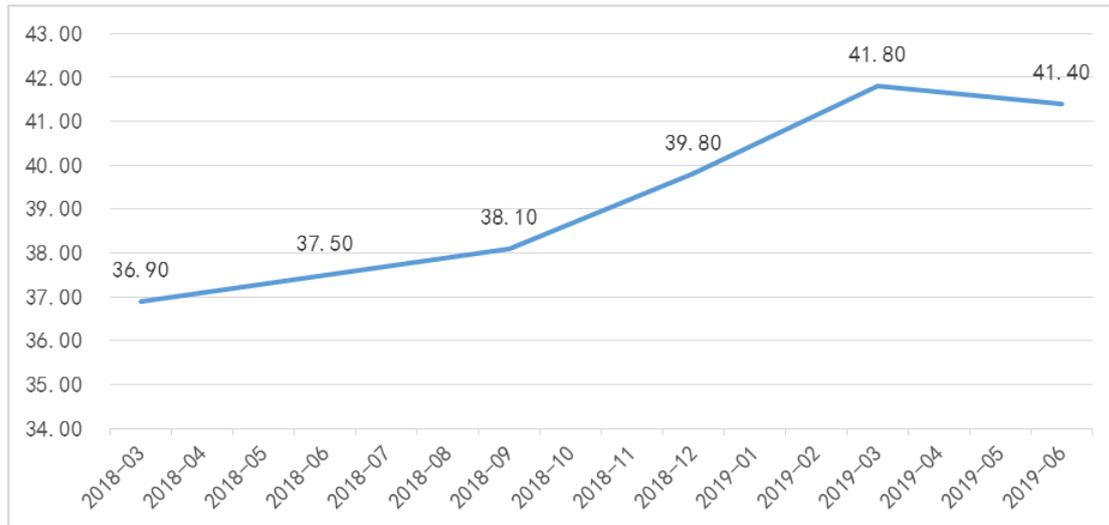


数据来源：安居客网站

截至 2019 年 6 月末，除电子城·星悦港为发行人 2019 年上半年新取得预售许可证项目，正处于前期销售推广阶段外，其他朔州地区项目整体去化情况正常。

根据天津市统计局数据，天津市 2018 年全年实现地区生产总值 18,809.64 亿元，近三年经济增速分别为 9.0%、3.6%和 3.6%；2018 年全市居民人均可支配收入 3.95 万元，近三年增速分别为 8.9%、8.7%和 6.7%。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，相较于一线城市空置率较高。根据 Wind 数据，自 2018 年以来天津地区办公楼出租率呈下滑趋势，空置率从 2018 年 3 月末的 36.90%增加至 2019 年 6 月末的 41.40%。具体情况如下：

图：天津市优质写字楼空置率情况



数据来源：Wind

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，建立区域及项目公司激励机制、市场营销奖励机制，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，发行人将根据国家“十三五”战略规划以及公司 2019、2020 年任务分解要求，有序推进各项目开发建设工作，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，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，服务政府产业升级，服务企业创新发展，推进创新链、产业链、价值

链深度融合，降低创新成本，提升创新效率；在产业布局方面，发行人将形成“平台+服务”、“产业+资本”产品体系。

## 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 2019 年 9 月末，电子城集团已建成的园区项目有 8 个，情况如下：

表：发行人已建成园区情况<sup>4</sup>

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	租售比例
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	1:13
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	1:2
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	2.33	精锐教育、青岛希杰、德中韦氏等	2003 年	1:0
4	电子城·(北京)IT 产业园 <sup>5</sup>	工业	北京市重点工程、北京市重点产业化促进项目	58.80	58 同城、东方园林、艺龙、携程、ABB 等	2005 年至今	11:82
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	0:1
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	1:0
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	10.3	/	2019 年至今	0:1
8	中关村电子城(昆明)科技产业园一期	工业	园区定位为面向东盟及南亚的集现代高科技产业、高端制造、研发、科技服务及综合配套为一	11.92	云南玫瑰堂、智慧计量检测、沈阳市振动电机、云南世海文化	2019 年至今	0:1

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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，截至报告期末，除 B3、D3 厂房尚待开发外，园区其他主体部分已建成。

			体的“互联网+”智能科技园区		传播等		
合计	--	--	134.16	--	--	--	--

发行人已建成的 8 个园区主要集中于北京市朝阳区酒仙桥，总建筑面积 134.16 万平方米，综合租售比例约为 4:13，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”）位于北京朝阳区酒仙桥路中关村电子城科技园区中心地带，是支撑电子城区域“功能升级与产业发展”的核心项目，也是发行人“十二五”期间实现“一加二”发展战略的龙头项目。项目定位为高科技企业的“总部经济平台”、“科技研发平台”、“技术创新平台”、“网络数据平台”、“产业服务平台”，总建筑面积 51.56 万平方米，项目完成后将成为中关村电子城科技园区重要的创新中心。该项目已于 2010 年 7 月开工，截至 2019 年 9 月末，已建设完成一期（3#地）、二期（4#地）和三期（5#地）项目；四期（26#地）已经取得施工许可证，计划建筑面积 10 万平方米左右，预计 2019 年下半年开工，竣工后计划进行自持出租管理。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。

电子城·（北京）IT 产业园（以下简称“IT 产业园”）位于北京朝阳区酒仙桥北路，是国内互联网、移动互联网等创新产业高度聚集区域之一，是电子城集团“十二五”期间实现“一加二”发展战略的核心项目。IT 产业园定位为电子信息及互联网高科技企业研发总部，同时为高科技研发、创意产业发展搭建创新孵化和配套服务平台。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，其中约 70%已经完成销售，其余进行自持出租，剩余最后两栋 B3、D3 厂房计划于 2019 年内开工建设，建筑面积约 7 万平方米（含地上地下面积），拟投资金额 3-4 亿（不含土地成本）。

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 2.33 万平方米，位置优越、交通便捷、配套齐备，是区域地标性建筑。2004 年底前已完成全部工程建设。

## （2）发行人在建项目情况

截至 2019 年 9 月末，发行人主要在建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	建筑面积	权益占比	整盘总投资 <sup>6</sup>	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	厦门市集美区	57.17	70%	30.00	5.75	24.25	2018 年 1 月	2020 年 9 月
2	中关村电子城（昆明）科技产业园二期	云南滇中新区临空产业园	51.51	100%	21.00	3.73	17.27	2019 年 2 月	2020 年 12 月
3	电子城·（朔州）星悦港商业一期	山西朔州	17.55	100%	9.80	3.30	6.50	2018 年 6 月	2021 年 12 月
4	智尚中心	天津市西青区	20	100%	7.00	4.83	2.17	2016 年 4 月	将根据公司安排铺排开发计划
5	盈辉中心	天津市西青区	24.24	100%	8.65	1.97	6.68	2016 年 11 月	14#楼预计 2019 年内竣工，剩余楼栋根据公司安排铺排开发计划
6	鼎创中心	天津市西青区	9.37	100%	3.66	1.55	2.11	2017 年 6 月	1#楼预计 2019 年内竣工，剩余楼栋根据公司安排铺排开发计划
7	鼎峰中心	天津市西青区	17.83	100%	7.00	3.02	3.98	2016 年 12 月	4#、5#楼预计 2019 年内完成竣工，剩

<sup>6</sup> 注：“整盘总投资额”为发行人对项目立项时确定的预计总投资额，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。

									余楼栋根据公司安排铺排开发计划
8	数字广播、电视、通信发射及接收设备技术改造项目及电子城·（北京）临空经济创新产业基地	北京市顺义区	25.23	70%	12.40	6.06	6.34	2018年8月	一期预计2020年8月30日竣工；二期待定
9	电子城·（南京）国际数码港	南京市玄武区	39.29	100%	80	41.58	38.42	2019年9月	预计2022年项目整体竣工
<b>合计</b>		-	<b>262.19</b>	-	<b>179.51</b>	<b>71.79</b>	<b>107.72</b>	-	-

截至 2019 年 9 月末，电子城集团在建项目共计 9 个。从在建项目区域布局来看，北京市、南京市、厦门市、昆明市和朔州市各分布 1 个项目，天津市分布 4 个项目。公司在建项目建筑总面积共计 262.19 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 179.51 亿元，截至 2019 年 9 月末，实际已投资额为 71.79 亿元，实际尚需投入资金额为 107.72 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，天津智尚中心、盈辉中心、鼎创中心、鼎峰中心、电子城·厦门国际创新中心项目和数字广播、电视、通信发射及接收设备技术改造项目及电子城·（北京）临空经济创新产业基地项目建设规划为集服务、研发办公一体的综合性产业园。天津智尚中心、盈辉中心、鼎创中心、鼎峰中心均为分期开发项目，其所属部分楼栋已建成并实现销售或出租，截至报告期末处于在建状态的楼栋分别为盈辉中心 14#楼、鼎创中心 1#楼以及鼎峰中心 4#、5#楼。电子城·厦门国际创新中心项目位于集美新城核心区，项目定位为移动互联、移动通信、大数据、人工智能、数字影视、文化创意、工业设计等高新产业聚集区，该项目分三期建设，项目一期已于 2018 年 1 月开工建设，项目二、三期均计划在 2019 年内开工建设。数字广播、电视、通信发射及接收设备技术改造项目及电子城·（北京）临空经济创新产业基地项目规划建设为广播、通讯设备研发测试中心和生产加工中心，该项目位于北京市顺义区临空核心区，一期预计 2020 年 8 月竣工，二期开工时间待定。

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、商业服务及配套住宅的混合型园区，预计于 2022 年整体竣工。

位于昆明滇中新区的中关村电子城（昆明）科技产业园项目二期规划建设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）星悦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。

### （3）发行人拟建项目情况

截至 2019 年 9 月末，发行人主要拟建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	建筑面积	性质	权益占比	预计尚需投资	预计竣工时间
1	电子城·（北京）国际电子总部四期（26#地）（1#楼等7项）	北京朝阳区	10.70	研发	100%	10.60	2021 年 12 月
2	电子城·（北京）IT 产业园 B3 厂房	北京朝阳区	3.41	工业	100%	1.61	待定
3	电子城·（北京）IT 产业园 D3 厂房	北京朝阳区	3.56	工业	100%	1.40	2021 年
4	来广营 89 号院	北京朝阳区	5.19	保障房	100%	1.97	2022 年 6 月
5	电子城·北戴河新区企业汇	秦皇岛市	-	-	100%	项目最终方案待定	待定
6	星悦中心	天津市西青区	29.04	工业	100%	21.39	待定
<b>合计</b>	-	-	<b>51.90</b>	-	-	<b>36.97</b>	-

截至 2019 年 9 月末，电子城集团拟建项目共计 6 个，从拟建项目区域布局来看，北京市分布 4 个项目，天津市分布 1 个项目，秦皇岛市分布 1 个项目。公司拟建项目建筑面积共计 51.90 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 2019 年 9 月末，公司拟建项目实际尚需投入资金总额为 36.97 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）国际电子总部项目四期（26#地）（1#楼等 7 项）、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。

来广营 89 号院地块位于北京市朝阳区来广营，是发行人积极配合北京市政府老城区改造政策《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境治理工作的实施意见》（京政发[2014]18 号）并通过协议转让方式取得。位于秦皇岛的电子城·北戴河新区企业汇项目是公司通过股权受让获取的土地并附地上建筑物。公司计划拆除原有建筑，新建一栋 6 层度假酒店（含配套服务用房），改造装修三栋原有建筑楼。考虑园区总体规划，项目容积率为 1.0、建筑密度为 20%，目前该项目报批程序已进行至项目立项前的现场联合踏勘完成，规划方案已报至规划部门审查。

#### （4）发行人土地储备情况

截至 2019 年 9 月末，发行人土地储备的情况如下表：

截至 2019 年 9 月末发行人的土地储备情况<sup>7</sup>

单位：万平方米、亿元、元/平方米

序号 <sup>8</sup>	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	京朝国用(2007 出)第 0480 号	电子城·(北京)国际电子总部四期(26#地)(1#楼等 7 项)	2007.11.29	协议	研发	2.44	7.42	0.65	100%	是	否	北京市朝阳区
2	京朝国用(2015 出)第 0639 号 (部分待开发地块)	电子城·(北京)IT 产业园(D3)	2005.11.11	协议	工业	1.62	2.73	-	100%	是	否	北京市朝阳区
3	京朝国用(2015 出)第 00119 号 (部分待开发地块)	电子城·(北京)IT 产业园(B3)	2015.8.4	协议	工业	1.55	2.86	-	100%	是	否	北京市朝阳区
4	京(2016)朝阳区不动产权第 0137341 号	朝阳区来广营 89 号 1 幢等 8 幢楼	2016.10.24	协议	-	1.16	-	-	100%	是	否	北京市朝阳区
5	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	6.82	-	100%	是	否	天津市西青区

<sup>7</sup> 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截至 2018 年末发行人的持有待开发的地块。

<sup>8</sup> 注：编号为 2、3、5、6、7、8、9、11 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	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	9.74	19.10	-	100%	是	否	天津市 西青区
7	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	2.98	3.75	-	100%	是	是	天津市 西青区
8	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	8.11	-	100%	是	否	天津市 西青区
9	闽(2017)厦门市不动 产权第 0054776 号 (部分待开发地块)	电子城·厦门国际 创新中心三期	2017.5.26	招、 拍、 挂	其它 商服 用地	2.20	10.73	-	70%	是	是	厦门市 集美区
10	云(2018)官渡区不动 产权第 0161733、 0231168、0161652 号	中关村电子城(昆 明)科技产业园二 期	2018.5.21 2018.8.8 2018.6.21	招、 拍、 挂	工业 厂房	9.84	15.51	1.25	100%	是	是	云南滇 中新区 临空产 业园
11	苏(2018)宁玄不动产 权第 0013679、 0020938、0013670 号	电子城·南京国际 数码港	2018.8.14	招、 拍、 挂	混合	5.64	13.34	-	100%	是	是	南京市 玄武区
12	秦昌黎国用(2016)第 00100、00099、00101 号	电子城·北戴河新 区企业汇	2016.2.22	股 权 转 让	-	1.70	-	-	100%	是	是	秦皇 岛 市
13	津(2019)西青区不动 产权第 1059342 号	星悦中心	2019.6.5	招、 拍、 挂	工业	6.12	18.36	7.17	100%	是	是	天津市 西青区
	<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>52.33</b>	-	-	-	-	-	-

截至 2019 年 9 月末，发行人土地储备面积共计 52.33 万平方米，公司现阶段的土地储备主要集中在北京、南京、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，其中，公司在北京地区的土地多为 2007 年及之前通过协议方式取得，土地获取时间较早，获取成本相对较低。

报告期内，发行人新增土地储备面积 72.39 万平方米，新增土地主要集中在厦门、昆明、南京和天津等地，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技术有限公司 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 2019 年 9 月末，该项目处于在建状态。此次交易使电子城集团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。

#### （四）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。

2016-2018 年，公司新型科技服务业务收入保持逐年增长。其中，物业管理业务收入占比相对较高，在营业收入中占比分别为 13.42%、10.41%和 10.21%，在新型科技服务收入中占比分别为 54.54%、58.76%和 55.09%。新型科技服务业务毛利率近年来有下降趋势，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。

报告期内，发行人新型科技服务业务收入构成及毛利率水平情况如下表：

表：报告期内发行人新型科技服务业务收入构成及毛利率水平情况

单位：亿元、%

项目	2019 年 1-9 月			2018 年			2017 年			2016 年		
	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率
新型科技服务	3.59	38.10	37.37	4.12	18.57	32.43	3.76	17.69	45.46	3.70	24.65	51.74
其中：园区地产出租	1.79	19.07	51.76	1.86	8.36	44.62	1.55	7.30	70.97	1.68	11.23	85.8
物业管理	1.79	19.02	22.94	2.27	10.21	22.91	2.21	10.41	27.60	2.02	13.42	23.27

## 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	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
<b>工业地产：</b>					
电子城·（北京）IT 产业园	北京市朝阳区	3,690.49	5,806.00	6,383.00	6,337.00
电子城·（北京）科技研发中心	北京市朝阳区	3,080.38	4,434.00	3,670.00	3,945.00

电子城·（北京）创新产业园	北京市朝阳区	1,664.97	1,598.00	660.00	1,039.00
电子城·（北京）科技大厦	北京市朝阳区	3,184.70	3,628.00	3,033.00	4,147.00
电子城·（北京）国际电子总部 4#地	北京市朝阳区	4,078.67	-	-	-
北京项目-其他	北京市朝阳区	2,237.56	2,940.37	1,376.12	1,095.10
智尚中心	天津市西青区	12.19	12.50	-	-
<b>工业地产小计</b>		<b>17,948.96</b>	<b>18,418.87</b>	<b>15,122.12</b>	<b>16,563.10</b>
<b>商业地产：</b>					
六里屯 10 号楼	北京市朝阳区	-	178.76	369.24	277.94
<b>商业地产小计</b>		-	<b>178.76</b>	<b>369.24</b>	<b>277.94</b>
<b>合计</b>		<b>17,948.96</b>	<b>18,597.63</b>	<b>15,491.36</b>	<b>16,841.04</b>

截至 2019 年 9 月末，发行人自持物业及其出租情况如下表：

**表：截至 2019 年 9 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	出租面积	物业概况	账面余额	出租率
电子城·（北京）科技大厦	2.33	科技企业服务机构	1.37	83%
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	49%
电子城·（北京）创新产业园	1.00	高科技创新产业发展基地	0.2	100%
电子城·（北京）科技研发中心	3.20	电子及相关产业科技研发聚集区	1.41	73%
电子城·（北京）IT 产业园	8.00	高科技产业园区	2.41	100%

公司下属的北京电子城有限责任公司是园区地产出租业务的经营主体，北京电子城有限责任公司负责日常对园区地产管理和运行。截至 2019 年 9 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、中国电信、中国平安、Wework 等多家知名公司。公司出租客户主要为大中型企业，其中中型以上企业达到 90%，客户承租面积大，平均在 7000-15000 平方米之间，目前客户的租期一般在 2-5 年，客户稳定性较高。

最近三年，发行人物业出租情况如下表：

**表：最近三年发行人物业出租收入情况**

单位：平方米、亿元

项目	经营业态	2018 年	2017 年	2016 年
出租房地产建筑面积	-	165,456.75	142,353.04	172,341.78
其中：北京产业园区	工业/研发	138,246.45	139,923.36	169,912.10
北京商业	商业	5,856.60	2,429.68	2,429.68
北京创 E+	工业/研发	19,568.70	-	-
天津创 E+	工业/研发	1,785.00	-	-
物业租金收入（亿元）	-	1.86	1.55	1.69
平均租金水平（元/平方米/天）	-	2.67	2.98	2.68

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，截至报告期末账面价值为 380.54 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

发行人子公司北京电子城物业管理有限公司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 2.02 亿元、2.21 亿元、2.27 亿元和 1.79 亿元，占主营业务收入的比重分别为 13.42%、10.41%、10.21%和 19.02%，营业毛利率保持在 25%左右，发行人物业管理收入实现了稳步增长。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。

## （五）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，2016-2018 年公司共实现广告传媒业

务板块收入 7,079.96 万元、6,848.35 万元、7,187.15 万元，营业收入较为稳定，2019 年 1-9 月实现广告传媒业务收入 2,115.47 万元。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。

## （六）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《北京电子城投资开发集团股份有限公司分、子公司管理办法（BEZ-ZD-ZL-02/01/01）》、《北京电子城投资开发集团股份有限公司组织机构设置管理制度（BEZ-ZD-ZL-02）》。

电子城集团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

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

图：公司园区地产生产、采购及销售模式流程图



### （1）土地获取

#### ①项目拓展计划、信息收集

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

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

#### ②项目可行性研究

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

#### ③项目投资决策及土地获取

项目的可行性研究报告将提交至总裁办公会审议，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 100,000m<sup>2</sup>时，可以考虑分期，每一期建筑面积原则上不少于 80,000m<sup>2</sup>，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账目报财务部门备案后方可拨付。

### (3) 向主要供应商采购情况

最近一年，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	占当期营业成本比例 (%)
供应商 1	否	14,920.29	施工总承包服务	18.83
供应商 2	否	9,585.40		12.10
供应商 3	否	7,832.27		9.89
供应商 4	否	3,911.23		4.94
供应商 5	否	2,859.30		3.61
合计		<b>39,108.48</b>	-	<b>49.37</b>

## 4. 销售及收入确认模式

## （1）销售策略制定

### a) 销售方案

电子城集团各下属公司负责各自所开发项目的销售工作。电子城集团营销管理可分为“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。
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。

营销管理阶段	阶段内容	具体工作内容
	营销总结会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

## 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

最近三年及一期，发行人对前五大客户的销售情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期前五大客户及销售情况

客户	2019 年 1-9 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（%）
客户 1	2013 年 4 月 26 日成立，是滇中新区管委会出资并直接管理的重要投融资主体和经营实体，昆明空港投资开发集团有限公司的全资子公司。	否	23,814.78	办公楼、厂房出售	24.90
客户 2	2002 年成立，是专业从事工业地产开发建设的大型国有企业集团。	否	11,178.12	办公楼出售	11.69
客户 3	1994 年成立，是中外合资的知名电气	否	3,163.76	出租、物业管理	3.31

	企业，主要生产交、直流传动及可编程控制器产品。			服务	
客户 4	2003 年成立，是全国大型人寿保险公司的北京分公司。	否	1,255.55	出租、物业管理服务	1.31
客户 5	1993 年成立，外商独资企业，为全球知名的工业自动化与驱动技术开发企业。	否	1,214.16	出租、物业管理服务	1.27
<b>合计</b>			<b>40,626.37</b>		<b>42.48</b>
<b>客户</b>	<b>2018 年度</b>				
	<b>客户简介</b>	<b>是否关联方</b>	<b>收入（万元）</b>	<b>销售类型</b>	<b>占当期营业收入的比例（%）</b>
客户 1	1992 年成立，公司是水环境综合服务商，在工业危废处置领域积累了大量的专利技术和项目资产。	否	61,690.38	办公楼、厂房出售	27.61
客户 2	2010 年成立，是一家全球性的移动互联网智能终端公司，2018 年智能终端销售占国内市场份额 19%，排名第二。	否	52,452.06	办公楼、厂房出售	23.47
客户 3	2017 年成立，专注于专业服务(咨询/财会/法律/翻译等)行业的公司。	否	26,600.44	办公楼、厂房出售	11.90
客户 4	2010 年成立，是天津市西青区属国有企业，以产业园区开发与运营、区域招商服务、产业基金投资、融资担保、产业培育等为主业。	否	11,232.98	办公楼、厂房出售	5.03
客户 5	1994 年成立，是中外合资的知名电气企业，主要生产交、直流传动及可编程控制器产品。	否	2,448.94	出租、物业管理服务	1.10
<b>合计</b>			<b>154,424.80</b>	<b>-</b>	<b>69.11</b>
<b>客户</b>	<b>2017 年度</b>				
	<b>客户简介</b>	<b>是否关联方</b>	<b>收入（万元）</b>	<b>销售类型</b>	<b>占当期营业收入的比例（%）</b>
客户 1	2000 年成立，是国内领先的互联网在线旅行服务提供商，纳斯达克上市公司。	否	35,482.53	办公楼、厂房出售	16.63
客户 2	2017 年成立，国家高新技术企业，专注于分子生物学技术和高性能计算技术在生命科学研究和人类健康领域的应用。	否	34,623.84	办公楼、厂房出售	16.23
客户 3	2017 年成立，上市公司全资子公司，其母公司主营家装设计、工程施工、主材代理、自产的木作产品配套等系列服务	否	30,321.48	办公楼、厂房出售	14.21
客户 4	2003 年成立，主要业务为文化传媒业务和金属制造业务。	否	33,192.31	办公楼、厂房出售	15.55

客户 5	2017 年成立，专注于专业服务(咨询/财会/法律/翻译等)行业的公司。	否	9,435.60	办公楼、厂房出售	4.42
合计			<b>143,055.76</b>		<b>67.04</b>
客户	2016 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（%）
客户 1	2015 年成立，外商独资企业，主营业务为软件开发技术服务。	否	61,523.81	办公楼、厂房出售	40.60
客户 2	1994 年成立，上市公司的子公司，主营业务为儿童健康领域医药产品的研发与生产。	否	12,857.14	办公楼、厂房出售	8.48
客户 3	2016 年成立，主要从事工业设施开发及投资管理服务。	否	7,536.91	办公楼、厂房出售	4.97
客户 4	1989 年成立，专业从事大中型游乐设备产品的研发、设计、制造和销售。主要客户包括迪士尼、万达集团、20th Fox、欢乐谷等。	否	5,594.37	办公楼、厂房出售	3.69
客户 5	1987 年成立，主要从事品牌女装经营，在北京、天津、西安各大知名商场都设有专柜。	否	5,389.64	办公楼、厂房出售	3.56
合计			<b>92,901.87</b>		<b>61.30</b>

报告期各期内，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、生物医药等领域的知名企业，入驻企业需征得园区所在地管委会的同意，主要客户对发行人不存在大额、长期应付款项的情况。2019 年 1-9 月，发行人对前五大客户销售集中度下降，主要是因为除对第一大和第二大客户销售内容是办公楼、厂房外，对其他客户以物业出租、提供物业管理服务为主。

### （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。

### （七）发行人未来发展战略

2019 年是公司落实“十三五”战略规划中后期任务的关键之年，公司将放眼于国家、首都发展全局，利用自身优势，持续增强科技资源整合及资本运作能力，服务政府产业转型升级、服务企业创新发展，推进创新链、产业链、价值链深度融合，提升科技创新效率。

公司通过科技空间服务、科技发展服务两大发展体系，搭建形成平台+服务、产业+资本产品体系：围绕科技创新聚集、科技产城融合、科技城市更新等平台体系，落实科技服务产业空间布局，增强和优化科技发展空间营造能力。通过科技金融服务、科技孵化服务、科技产品设计研发服务、科技成果转化服务、科技企业公共服务、科技文化融合服务等服务业务体系，提升科技创新发展服务能力。

同时，公司将深入科技服务发展内涵，把握科技产业发展动态，培育科技发展环境和驱动力，参与投入前瞻性科技领域。

围绕“构筑科技创新发展环境、促进区域经济转型增长”使命，公司将以“科技发展环境营造、科技创新发展助推”为发展模式，以“科技空间服务体系、科技

发展服务体系”为支撑，打造“科技发展空间营造能力、科技创新发展服务能力、科技资源整合及资本运作能力”三大核心竞争力，全面迈入科技服务新航程。

公司将以客户需求为导向，紧跟国家产业导向，聚焦高新技术产业和创新产业高质量发展，加强布局北京区域，择优布局华北、华东、西南、华南（东南）、华中、西北等外埠区域，聚焦经济基础和产业结构良好、科技创新资源集聚、综合交通便捷的中心城市，开展科技创新聚集平台、科技产城融合平台、科技城市更新平台业务。

## 十、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四个阶段：

#### （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〔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. 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，非常容易导致机构膨胀、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

园区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地地。

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 个省市区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。

## 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

电子城集团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

2017 年，中关村朝阳园（电子城园区）总收入累计 5,538.9 亿元，同比增长 28.61%，占中关村总收入的 10.45%；实缴税费累计 520.7 亿元，同比增长 15.88%，占中关村税费 20.04%，位列中关村各园区第二位，利润总额累计 344.1 亿元，占中关村的 7.96%，列各园区第四位。地均产出率为 212.20 亿元/平方公里。中关村朝阳园区科技创新人员快速集聚、创新成果集中释放，截至 2016 年，园区有科技活动人员 5.9 万人，占园区总从业人数 26.3%；朝阳园企业内部日常研发经费支出 205.1 亿元，同比增长 9.97%，企业研发经费强度达到 4.5%；园区企业获奖成果达 685 项，同比增长 31.2%；专利申请量、授权量快速增长，近年年均增速分别为 27.6%、27.1%。

2018 年，朝阳区实现规模以上工业总产值 741.6 亿元，同比增长 3.0%。分行业看，2018 年，在 27 个工业大类行业中，12 个行业同比增长，14 个行业产值同比下降，1 个行业与同期持平。朝阳区全社会固定资产投资同比下降 13.0%。实现社会消费品零售额 2,797.6 亿元，同比增长 1.4%。朝阳区居民人均可支配收入为 70,746 元，同比增长 9.01%。

### 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、品牌价值和影响力彰显

在第二十一届北京科技博览会、第八届“中关村创新论坛”活动中，电子城集团荣获“中关村创新发展 40 年杰出贡献奖”及“2018 中国自主创新优秀企业奖”；在《2018 年全国产城发展白皮书》发布论坛暨产城运营商 TOP30 发布会及颁奖典礼上，电子城集团获 2018 年度全国产城运营商 30 强；在 GIEC2018 第四届全球互联网经济大会电子城集团荣获 2017-2018 年度最受欢迎互联网科技服务品牌企业；电子城·朔州数码港作为电子城集团智慧城市的首个智能化社区落地项目，荣获“2018 中国产业新城运营优秀项目”奖项；电子城物业荣获 2018 年“中国物业服务百强企业”称号。

## 十一、发行人最近三年违法违规情况说明

发行人最近三年无重大违法违规情况。

## 十二、发行人关联方及关联交易情况

### （一）发行人关联方

#### 1. 发行人的控股股东

截至 2019 年 9 月末，电子城集团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“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“二、担保人基本情况”。

#### 2. 发行人的实际控制人

截至 2019 年 9 月末，电子城集团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“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人控股股东和实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

#### 3. 发行人的子公司

截至 2019 年 9 月末，发行人合并报表范围内共拥有 24 家子公司，其基本情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“1. 子公司情况”。

#### 4. 发行人的合营和联营企业

截至 2019 年 9 月末，发行人主要合营、联营公司共有 2 家，基本情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“2. 合营、联营公司情况”。

#### 5. 其他关联方情况

表：截至 2019 年 9 月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	集团内兄弟公司
北京正东动力设备安装工程有限公司	集团内兄弟公司
北京兆维电子（集团）有限责任公司	集团内兄弟公司
北京七星华电科技集团有限责任公司	集团内兄弟公司
北京北广电子集团有限责任公司	集团内兄弟公司
北京市电子工业干部学校	集团内兄弟公司
北京电子动力设备安装工程公司	集团内兄弟公司
北方华创科技集团股份有限公司	集团内兄弟公司
北京金龙大厦有限公司	母公司的控股子公司
《电子咨询时报》社有限公司	集团内兄弟公司
北京牡丹电子集团有限责任公司	其他
北京吉乐电子集团有限公司	集团内兄弟公司
北京大华无线电仪器有限责任公司	集团内兄弟公司
北京益泰电子集团有限责任公司	集团内兄弟公司
深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	其他
北京空港科技园区股份有限公司	其他
北京宇翔电子有限公司	集团内兄弟公司
北京飞行博达电子有限公司	集团内兄弟公司
北京京东方投资发展有限公司	集团内兄弟公司
北京七星飞行电子有限公司	集团内兄弟公司
北京北广科技股份有限公司	集团内兄弟公司
北方华创新能源锂电设备技术有限公司	集团内兄弟公司
厦门方长宏集团有限公司	其他
北京晨晶电子有限公司	母公司的控股子公司
北京广播电影电视设备制造有限公司	集团内兄弟公司

## （二）关联交易决策权限、决策程序

发行人按照《企业会计制度》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法规及《公司章程》的规定，已制定了《关联交易管理办法》。

根据《关联交易管理办法》，关联交易标的额达到公司规定标准的，由公司总经理办公会或下属分公司、控股子公司等达成初步意向后，第一时间向公司董事会秘书提出书面申请报告，并按照《董事会议事规则》《独立董事工作细则》

及《股东大会议事规则》等相关规定提交董事会、股东大会审议。

公司与关联人就同一标的或者公司与同一关联人在连续十二个月内达成的关联交易累计金额达到公司规定的标准的，按照上述程序进行决策。

参与关联交易实施的公司相关部门、下属分公司、控股子公司、由公司实际控制的其他公司及参股公司负责人作为信息披露的义务人，在关联交易发生时，应在第一时间书面通知董事会秘书，并由公司董事会秘书按照《上海证券交易所股票上市规则》《信息披露管理办法（董事会秘书工作细则）》等有关规定确认是否需要进行信息披露。

公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

### （三）关联交易的定价机制

根据《关联交易管理办法》，关联交易定价应当遵循符合诚实信用的原则，关联交易价格的确定应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。如有证据表明关联交易的价格过分高于或低于公允价格的，公司及关联人应书面陈述理由。如果没有确凿证据表明价格是公允的，应立即终止关联交易。关联交易应当签订书面协议，协议内容应明确、具体。

### （四）最近三年关联交易情况

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### （1）采购商品/接受劳务情况表

单位:万元

关联方	关联交易内容	2019年1-9月 发生额	2018年发生 额	2017年发生 额	2016年发生 额
北京正东电子动力集团有限公司	购买商品(供暖费)	808.73	1,911.60	1,900.31	1,507.66
北京正东动力设备安装工程有限公司	购买服务(热力工程等)	-	341.69	100.91	-
北京益泰电子集团有限责任公司	购买服务(创 E+项目)	33.90	443.78	423.17	-
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品(水费)	53.22	-	8.53	17.78

北京电子动力设备安装工程公司	购买服务(热力工程)	-	-	49.51	-
北京兆维电子(集团)有限责任公司	购买商品(运行维护安装)	-	-	14.76	11.92
北京金龙大厦有限公司	购买服务(会议费餐费)	80.66	122.28	92.91	126.78
北京吉乐电子集团有限公司	购买商品(供暖费)	87.46	86.67	83.89	76.15
《电子资讯时报》社有限公司	购买服务(咨询)	-	29.13	-	-
北京电子控股有限责任公司	购买服务(担保)	-	1,530.00	-	-
北京市电子工业干部学校	购买服务(培训费)	0.97	-	-	-
北京北广电子集团有限责任公司	购买服务(测绘费)	60.03	-	-	-

## (2) 出售商品/提供劳务情况表

单位:万元

关联方	关联交易内容	2019年1-9月发生额	2018年发生额	2017年发生额	2016年发生额
北京千住电子材料有限公司	销售商品及提供劳务(水、电、暖、物业费)	67.20	135.50	134.17	125.77
北京七星华电科技集团有限责任公司	销售商品及提供劳务(电费、供暖费)	726.65	1,175.57	1,247.10	1,036.35
北京北广电子集团有限责任公司	销售商品(电费)	291.35	389.95	389.92	368.00
北方华创科技集团股份有限公司	销售商品(电费)	-	-	73.93	132.01
北方华创科技集团股份有限公司	场地使用费	-	-	12.00	-
北京市电子工业干部学校	销售商品及提供劳务(水费、电费、物业费)	11.06	6.33	39.58	9.81
北京牡丹电子集团有限责任公司	销售商品及提供劳务(水费、电费、物业费)	464.61	586.18	518.51	613.81
北京电子控股有限责任公司	销售商品及提供劳务(制作费等)	1.66	1.69	45.00	-
北京金龙大厦有限公司	销售商品及提供劳务(水费、电费)	25.80	24.82	30.85	43.64
北京金龙大厦有限公司	销售商品	-	-	0.21	-
北京正东电子动力集团有限公司	销售商品	-	-	0.06	-
北京宇翔电子有限公司	销售商品及提供劳务(制作费)	-	-	0.08	-
北京飞行博达电子有限公司	销售商品及提供劳务(水费、电费)	-	65.17	89.39	-
北京益泰电子集团有限责任公司	销售商品及提供劳务(制作费)	-	20.35	4.72	-
北京京东方投资发展有限公司	销售商品	-	-	0.09	-
北京大华无线电器件有限责任公司	销售商品及提供劳务(制作费)	-	4.62	-	-

北方华创新能源锂电设备技术有限公司	销售商品及提供劳务(电费)	1.54	58.13	-	-
北京七星飞行电子有限公司	销售商品及提供劳务(制作费)	-	-	0.16	-

## 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表

单位:万元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	托管收益/承包收益定价依据	2019年1-9月确认的托管收益/承包收益	2018年度确认的托管收益/承包收益	2017年度确认的托管收益/承包收益	2016年度确认的托管收益/承包收益
北京电子控股有限责任公司	北京电子城有限责任公司	房屋建筑物	以资产经营收入扣除管理成本及委托方固定收益后的净额作为受托方年度确认的托管收益。	401.49	616.93	766.56	712.19
北京电子控股有限责任公司	北京电子城物业管理有限公司			55.25	-	57.87	46.13

## 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	2019年1-9月确认的租赁收入	2018年确认的租赁收入	2017年确认的租赁收入	2016年确认的租赁收入
北京晨晶电子有限公司	房屋建筑物	294.94	-	-	-
电子城华平东久(宁波)投资管理有限公司	房屋建筑物	54.65	-	-	-

(2) 本公司作为承租方

单位:万元

出租方名称	租赁资产种类	2019年1-9月确认的租赁费	2018年确认的租赁费	2017年确认的租赁费	2016年确认的租赁费
北京吉乐电子集团有限公司	房屋建筑物	1,726.64	2,497.15	1,909.55	1,026.03
北方华创科技集团股份	房屋建筑	-	611.11	-	-

有限公司	物				
北京广播电视设备制造有限公司	房屋建筑物	501.69	324.72	-	-
北京飞行博达电子有限公司	房屋建筑物	436.51	-	-	-
北京飞行博达微电子技术有限公司	房屋建筑物	349.21	-	-	-

#### 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
<b>2019 年 9 月末</b>				
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.10.21	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.6.22	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城有限责任公司	45,000.00	2015.8.27	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	2019.1.21	2022 年 1 月 21 日	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	1,650.00	2019.7.15	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
<b>2018 年末</b>				
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.10.21	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.6.22	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
北京电子城有限责任公司	45,000.00	2015.8.27	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	30,000.00	2018.6.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
<b>2017 年末</b>				
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.10.21	2021.10.20	否

北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.06.22	2019.6.21	是
北京电子城有限责任公司	45,000.00	2015.8.27	2018.8.26	是
<b>2016 年末</b>				
北京电子城有限责任公司	50,000.00	2016.10.21	2021.10.20	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	是否提供反担保
<b>2019 年 9 月末</b>					
北京电子控股有 限责任公司	1,700,00.00	2018.1.24	至被担保的债务履行期限届满 之日后两年止	否	是
<b>2018 年末</b>					
北京电子控股有 限责任公司	1,700,00.00	2018.1.24	至被担保的债务履行期限届满 之日后两年止	否	是

## 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
<b>2019 年 1-9 月拆入</b>				
深圳市前海圣辉堂信息科技有 限公司	900.00	2017.12.05	项目开发完毕	资金占用费按一年期银行同期贷 款利率 4.35% 计息
北京空港科技园区股份有限公 司	9,297.29	2019.04.15	2020.04.14	资金占用费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	300.00	2019.7.30	2019.12.2	资金占用费按一年期银行同期贷 款利率 4.35% 计息
<b>2018 年拆入</b>				
深圳市前海圣辉堂信息科技有 限公司	900.00	2017.12.05	项目开发完毕	资金占用费按一年期银行同期贷 款利率 4.35% 计息
上海久貔实业有限公司	15,100.00	2018.06.20	2020.06.20	不计息 <sup>9</sup>

<sup>9</sup> 公司的全资子公司电子城有限与东久（上海）投资管理咨询有限公司（以下简称“东久上海”）于 2018 年 6 月 14 日签署了《电子城南京国际数码港项目之合作经营协议》（以下简称“合作协议”），共同开发电子城南京国际数码港项目。按合作协议约定，2018 年 6 月 20 日前，东久上海全资子公司上海久貔实业有限公司（以下简称“上海久貔”）为项目公司提供首期股东借款 1.51 亿元，借款利率依照公允合理的市场利率定价。由于上海久貔未能按原合作协议于 2018 年 11 月 30 日前如期提供第二期股东借款，经三方友好协商，电子城有限与东久上海、上海久貔签署补充协议，公司受让上海久貔持有的项目公司股权并偿还少数股东借款全部本金 1.51 亿元且本期借款不计息。

2017 年拆入				
深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	900.00	2017.12.05	2018.12.04	资金占用费按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息
北京空港科技园区股份有限公司	10,883.90	2017.10.25	2018.10.30	资金占用费按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息
2016 年拆入				
深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	4,500.00	2016.12.05	2017.12.04	资金占用费按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息

## 6. 关联方资产转让、债务重组情况

单位:万元

关联方	关联交易内容	发生额
<b>2019 年 1-9 月</b>		
-	-	-
<b>2018 年</b>		
-	-	-
<b>2017 年</b>		
-	-	-
<b>2016 年</b>		
北京电子控股有限责任公司	转让秦皇岛电子城房地产开发有限公司股权	9,665.64
北京电子控股有限责任公司	转让北京方略博华文化传媒有限公司股权	2,884.99

## 7. 关键管理人员报酬

单位:万元

项目	2019 年 1-9 月发生额	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
关键管理人员报酬	700.08	788.70	558.55	415.82

## 8. 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(以下简称“空港公司”),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技术有限公司(以下简称“北广通信”)后,空港公司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,空港公司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空港公司作为担保,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，空港公司向北广科技支付 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。北广通信自工商局获得股权转让变更登记受理通知单后，由空港公司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。北广通信成为公司的控股子公司。

## 9. 发行人应收、应付关联方款项

### (1) 应收项目

单位:万元

项目名称	关联方	2019 年 9 月末 账面余额	2018 年账面 余额	2017 年账面余 额	2016 年账面余 额
应收账款	北京七星华电科技集团有限公 司	86.12	52.57	-	121.96
	北京市电子工业干部学校	-	-	-	2.63
	北京七星华创电子股份有限公司	-	-	-	4.09
	北京千住电子材料有限公司	5.41	0.48	-	-
	北方华创科技集团股份有限公司	-	9.00	9.00	-
	北京金龙大厦有限公司	52.00	27.22	7.44	-
	北京牡丹电子集团有限责任公司	257.47	49.08	50.00	110.12
	北京北广电子集团有限责任公司	-	-	-	5.40
	北京飞行博达电子有限公司	-	-	37.49	-
	电子城华平东久（宁波）投资管理 有限公司	10.60	-	-	-
	北京益泰电子集团有限责任公司	-	-	18.32	18.32
	北京北方华创新能源锂电装备技术 有限公司	-	58.43	-	-
<b>合计</b>		<b>411.60</b>	<b>196.78</b>	<b>122.26</b>	<b>262.51</b>
预付款项	北京正东动力设备安装工程有限公 司	-	7.93	34.71	-
	北京吉乐电子集团有限公司	181.69	-	159.13	-
	北京益泰电子集团有限责任公司	-	14.94	-	-
	北京广播电影电视设备制造有限公	-	206.32	-	-

	司				
<b>合计</b>		<b>181.69</b>	<b>229.18</b>	<b>193.84</b>	<b>0.00</b>
其他应收款	北京吉乐电子集团有限公司	501.26	501.26	501.26	501.26
	北京电子工业干部学校	1.55	-	-	-
	北京广播电影电视设备制造有限公司	206.32	206.32	-	-
<b>合计</b>		<b>709.12</b>	<b>707.57</b>	<b>501.26</b>	<b>501.26</b>
其他流动资产	北京北广科技股份有限公司	-	35,000.00	35,000.00	-
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>35,000.00</b>	<b>35,000.00</b>	<b>-</b>

## (2) 应付项目

单位:万元

项目名称	关联方	2019年9月末账面余额	2018年末账面余额	2017年末账面余额	2016年末账面余额
应付账款	北京益泰电子集团有限责任公司	126.43	218.49	-	-
	北京电子动力设备安装工程公司	-	-	-	285.79
	北京兆维电子(集团)有限责任公司	-	-	-	1.73
	北京电子控股有限责任公司	-	140.00	133.33	-
	北京正东动力设备安装工程有限公司	28.35	31.77	-	-
	北京正东电子动力集团有限公司	1,478.07	669.34	674.65	63.61
	北方华创科技集团股份有限公司	-	87.30	-	-
	北京电子动力设备安装工程公司	-	54.72	-	-
	北京吉乐电子集团有限公司	-	83.64	-	-
	北京飞行博达电子有限公司	349.21	-	-	-
<b>合计</b>		<b>1,982.06</b>	<b>1,285.27</b>	<b>807.99</b>	<b>351.13</b>
预收款项	北京益泰电子集团有限责任公司	-	-	3.07	-
	北京千住电子材料有限公司	11.45	-	12.31	6.34
	北京电子工业干部学校	-	10.59	-	-
	北京牡丹电子集团有限责任公司	-	10.50	-	-
	北京晨晶电子有限公司	97.51	97.51	-	-

合计		108.95	118.60	15.38	6.34
其他应付款	北京电子控股有限责任公司	-	-	7.41	84.59
	北京兆维电子（集团）有限责任公司	-	-	-	2.96
	深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	900.00	900.00	900.00	4,500.00
	北京空港科技园区股份有限公司	9,297.29	-	10,883.90	-
	北京晨晶电子有限公司	110.57	110.57	-	-
	上海久隰实业有限公司	-	15,100.00	-	-
	厦门方长宏集团有限公司	300.00			
	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	19.82			
合计	10,627.68	16,110.57	11,791.31	4,587.55	

### 十三、发行人最近三年资金被违规占用情况及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

由于发行人控股股东北京电控对发行人发行“国金-电子城物业资产支持证券”提供担保增信措施，发行人就此向控股股东北京电控提供反担保，担保金额不超过 170,000.00 万元，担保起始日为 2018 年 1 月 24 日，担保到期日为至被担保的债务履行期限届满之日后两年止。除此之外，发行人最近三年内不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

### 十四、发行人信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排董事会秘书负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券

相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1. 债券存续期内，发行人将在本期债券存续期内在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

2. 公司在债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项，公司在三个交易日内书面通知债券受托管理人，并按照法律、法规和规则的规定，同时以上海证券交易所标准格式及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及影响，并提出有效且切实可行的应对措施。

重大事项包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人或本期债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）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；
- （6）发行人放弃债权或财产，或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产、依法进入破产程序或对债券持有人权益有重大影响的其他重大事项的决定；

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚或重大行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）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；

（11）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；

（12）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或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）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；

（16）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发行人的实际控制人、控股股东涉嫌犯罪被立案调查或发生变更、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动，董事长或者总经理无法履行职责；

（19）发行人与债券受托管理人发生债权债务等利害关系，或发生其他对债券持有人投资决策有重大影响的事项。

（20）违反执行相关房地产行业政策和市场调控政策情况的事项。

（21）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

3. 《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中对存续期相关信息披露的要求

### （1）发行人信息披露安排

本期债券存续期内，发行人将在定期报告中，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，以上海证券交易所标准格式进行及时准确披露。

本期债券存续期内，若募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，或公司发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策的情形，发行人将在临时报告中以上海证券交易所标准格式进行及时准确的披露。

### （2）受托管理人信息披露安排

根据《债券受托管理协议》约定，债券受托管理人持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。发行人募集资金使用及专项账户运作情况将定期在受托管理事务报告中披露，受托管理事务报告将在每年 6 月 30 日前向市场公告；对于公司债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，以及发行人发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策等情形，受托管理人将及时发布临时受托管理事务报告。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

## 第六节 财务会计信息

### 一、发行人财务报表的编制情况

#### （一）财务报表的审计情况

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》编制了 2016 年、2017 年和 2018 年年度财务报表及 2019 年半年度财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度、2017 年度和 2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告。（中审亚太审字（2017）010095 号、中审亚太审字（2018）010034A 号和中审亚太审字（2019）010042A 号）。

未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2016 年、2017 年和 2018 年财务数据均引自上述经审计的财务报表。2019 年 1-9 月财务数据未经审计。本募集说明书中财务分析数据均引自上述财务报表的当期实际数据。

#### （二）会计政策变更

##### 1. 根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》更新会计政策

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。发行人按照财政部的要求时间开始执行签署该项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。发行人不存在此类业务，无需对财务报表和辅助的披露进行调整。

##### 2. 根据《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》更新会计政

## 策

2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。发行人按照财政部的要求时间开始执行签署该项会计准则。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，发行人将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入其他收益。

### **3. 根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》更新会计政策**

2017 年 12 月 25 日，财政部以财会[2017]30 号发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，利润表新增“资产处置收益”行项目，反应企业处置非流动资产的损益。发行人按照财政部要求时间开始执行。

执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》之前，发行人将处置非流动资产的利得或损失计入营业外收支。执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》之后，发行人将处置非流动资产的利得或损失计入资产处置收益，并对可比期间的比较数据进行了调整。发行人可比期间不存在上述业务无需进行追溯调整。

### **4. 根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》更改会计政策**

财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并

入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。

根据财政部会计司 2018 年 9 月 7 日发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，发行人将作为个人所得税的扣缴义务人收到的扣缴税款手续费，作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列，对可比期间的比较数据进行调整。

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，2018 年度和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对 2018 年度和比较期间的发行人合并及公司净利润、合并及公司股东权益无影响。

上述的比较报表对公司 2017 年度财务报表的主要影响如下：

**表：2018 年财务报表对期初追溯重述情况**

上期期末报表科目	报表金额（万元）	本期期初报表科目	报表金额（万元）
应收票据	234.97	应收票据及应收账款	5,275.29
应收账款	5,040.32		
应收利息	3,776.59	其他应收款	8,735.28
其他应收款	4,958.68		
应付利息	3,662.54	其他应付款	20,726.35
其他应付款	17,063.81		
其他收益	6,734.44	其他收益	6,755.91
营业外收入	26.34	营业外收入	0.87

### （三）其他期初重大调整事项

2019 年 4 月，发行人子公司北京电子城空港有限公司收购北京北广通信技术有限公司部分股权，收购完成额后公司持股 70%，属于同一控制下企业合并。按照同一控制下企业合并的相关规定，在 2019 年 1-9 月财务报表编制时，对 2019 年度期初数及上年同期相关财务报表数据进行追溯调整。

对发行人上期财务报表的主要影响如下：

**表：2019 年 1-9 月财务报表对期初追溯重述情况**

单位：万元

影响科目	追溯后报表金额	上期报表金额	影响金额
货币资金	388,895.32	388,811.73	83.59
存货	639,688.22	639,257.97	430.25
其他流动资产	19,300.85	17,833.95	1,466.90
固定资产	18,264.64	5,482.30	12,782.34
在建工程	9,505.98	6,909.21	2,596.77
无形资产	20,766.70	2,952.14	17,814.56
递延所得税资产	48,902.55	48,708.34	194.21
应交税费	199,561.73	199,551.42	10.31
资本公积	295,466.97	281,088.79	14,378.18
未分配利润	245,004.23	245,237.31	-233.08
少数股东权益	50,158.96	28,945.73	21,213.23
财务费用	3,943.43	3,943.57	-0.14

由于发行人 2019 年 1-9 月财务报表未经审计，本募集说明书引用的发行人 2018 年财务数据来自 2018 年经审计的财务报表，不进行上述追溯调整。

## 二、发行人合并报表范围的变化

### （一）2019 年 1-9 月合并报表范围变化情况及原因

2019 年 1-9 月，电子城集团纳入合并范围内的子公司共计 24 家，较 2018 年增加 4 家，分别为电子城集团以现金出资新设立的子公司和同一控制下的合并子公司。

#### 1. 2019 年 1-9 月新纳入合并报表范围的子公司

##### （1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2019 年 1-9 月，电子城集团以现金出资新设立并纳入合并范围的子公司情况如下：

**表：2019 年 1-9 月电子城集团以现金出资新设立的子公司情况**

序号	公司	设立日期	出资金额（万元）	持股比例
----	----	------	----------	------

序号	公司	设立日期	出资金额（万元）	持股比例
1	云南创易佳科技发展有限责任公司	2018.12.26	300.00	100%
2	北京电子城城市更新科技发展有限公司	2019.03.07	100.00	100%
3	天津星悦商业管理有限公司	2019.06.06	1,000.00	100%

## (2) 同一控制下企业合并

表：2019 年 1-9 月电子城集团同一控制下合并子公司情况

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
北京北广通信技术有限公司	70.00%	同一实际控制人	2019.4.30	股东变更登记	443.16	-443.54	-	0.052

## 2. 2019 年 1-9 月不再纳入合并报表范围的子公司

2019 年 1-9 月，电子城集团不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

## 3. 2019 年 1-9 月纳入发行人合并报表范围内子公司

2019 年 1-9 月纳入发行人合并报表范围内子公司

序号	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
1	北京电子城有限责任公司	北京	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
2	北京电子城物业管理有限公司	北京	物业管理	100.00	同一控制下的企业合并
3	电子城（天津）投资开发有限公司	天津	投资管理	100.00	投资设立
4	秦皇岛电子城房地产开发有限公司	秦皇岛	房地产	100.00	投资设立
5	北京科创空间投资发展有限公司	北京	科技服务	50.00	投资设立
6	北京方略博华文化传媒有限公司	北京	广告传媒	50.50	同一控制下的企业合并
7	北京电子城空港有限公司	北京	房地产	57.15	投资设立
8	北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	北京	科技服务	66.00	投资设立
9	北京电控合力开发建设有限公司	北京	房地产	100.00	同一控制下的企业合并
10	朔州电子城数码港开发有限公司	朔州	房地产	100.00	投资设立

序号	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
11	电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	天津	房地产	100.00	投资设立
12	电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	天津	房地产	100.00	投资设立
13	电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	天津	房地产	100.00	投资设立
14	电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	天津	房地产	100.00	投资设立
15	北京科迪双加科技发展有限公司	北京	科技服务	60.00	投资设立
16	天津创易佳科技发展有限公司	天津	科技服务	100.00	投资设立
17	北京电子城慧谷置业有限公司	北京	房地产	70.00	投资设立
18	中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	昆明	房地产	100.00	投资设立
19	电子城投资开发（厦门）有限公司	厦门	房地产开发	100.00	投资设立
20	北京电子城（南京）有限公司	南京	房地产开发	100.00	投资设立
21	云南创易佳科技发展有限责任公司	昆明	科技服务	100.00	投资设立
22	北京电子城城市更新科技发展有限公司	北京	科技空间服务	100.00	投资设立
23	北京北广通信技术有限公司	北京	科技空间服务	70.00	同一控制下的企业合并
24	天津星悦商业管理有限公司	天津	市场管理服务、商品房销售代理、自有房屋租赁	100.00	投资设立

## （二）2018 年合并报表范围变化情况及原因

2018 年，电子城集团纳入合并范围内的子公司共计 20 家，较 2017 年增加 3 家，全部为电子城集团以现金出资新设立的子公司。

2018 年度，发行人合并范围新增 3 家公司，均为发行人以现金出资新设立的子公司，新设立子公司有利于发行人拓展开发南京玄武区优质地块，提升科技服务能力，有效支撑其经营持续性和战略转型方向。

### 1. 2018 年度新纳入合并报表范围的子公司

2018 年，电子城集团以现金出资新设立子公司情况如下：

**表：2018 年电子城集团以现金出资新设立的子公司情况**

序号	公司	设立日期	出资金额（万元）	持股比例
1	北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	2018.2.5	1,320.00	66%
2	北京电子城（南京）有限公司	2018.6.15	5,100.00	100%
3	天津创易佳科技发展有限公司	2018.6.11	300.00	100%

**2. 2018 年度不再纳入合并报表范围的子公司**

2018 年，电子城集团不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

**（三）2017 年度合并报表范围变化情况及原因**

2017 年，电子城集团纳入合并范围内的子公司共计 17 家，较 2016 年增加 3 家，全部为电子城集团以现金出资新设立的子公司。

**1. 2017 年度新纳入合并报表范围的子公司**

2017 年，电子城集团以现金出资新设立子公司情况如下：

**表：2017 年电子城集团以现金出资新设立的子公司情况**

序号	公司	设立日期	出资金额（万元）	持股比例
1	电子城投资开发（厦门）有限公司	2016.12.29	21,600.00	100%
2	北京电子城空港有限公司	2017.10.11	5,715.00	57.15%
3	北京科迪双加科技发展有限公司	2017.10.30	300.00	60%

**2. 2017 年度不再纳入合并报表范围的子公司**

2017 年，电子城集团不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

**（四）2016 年度合并报表范围变化及原因**

2016 年，电子城集团纳入合并范围内的子公司共计 14 家，较 2015 年增加 4 家，其中有 3 家为电子城集团以现金出资新设立的子公司，有 1 家为同一控制下的企业合并的子公司。

**1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司**

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2016 年，电子城集团以现金出资新设立子公司如下：

**表：2016 年电子城集团以现金出资新设立的子公司情况**

序号	公司	设立日期	出资金额（万元）	持股比例
1	北京科创空间投资发展有限公司	2015.11.13	1,500.00	50%
2	北京电子城慧谷置业有限公司	2016.10.18	7,000.00	70%
3	中关村电子城(昆明)科技产业园开发建设有限公司	2016.11.29	5,000.00	100%

注：公司与北京电子控股有限责任公司、五八有限公司以及创业黑马（北京）科技股份有限公司共同出资设立北京科创空间投资发展有限公司，于 2015 年 11 月 13 日注册成立。公司持股 50%，北京电子控股有限责任公司持股 20%，公司于 2016 年 1 月完成对该子公司的注资，由于本公司与北京电子控股有限责任公司为一致行动人，本公司 2016 年度将北京科创空间投资发展有限公司纳入合并范围。

## （2）同一控制下企业合并

**表：2016 年电子城集团同一控制下合并子公司情况**

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
北京方略博华文化传媒有限公司	50.50%	同一实际控制人	2016.12.31	股东变更登记	7,185.54	475.94	7,591.30	949.41

## 2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

2016 年，电子城集团不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

## （五）报告期内合并报表范围变化的影响

发行人报告期内合并报表范围变化为公司根据业务发展需要进行的正常调整，未构成重大资产重组，未对公司整体业务发展和盈利水平产生重大不利影响。

### 三、发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表

#### （一）合并财务报表

发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1. 合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	143,931.78	388,811.72	595,400.62	476,075.67
应收票据及应收账款	28,720.60	4,530.37	5,275.29	5,418.78
其中：应收票据	242.93	243.50	234.97	-
应收账款	28,477.67	4,286.87	5,040.32	5,418.78
预付款项	30,072.57	18,788.51	16,509.84	61,504.47
其他应收款	40,780.49	42,737.08	8,735.28	4,356.29
其中：应收利息	132.49	464.18	3,776.59	725.08
应收股利	-	-	-	-
存货	777,513.09	639,257.97	344,223.21	227,567.49
其他流动资产	17,575.40	17,833.94	12,838.18	14,575.43
<b>流动资产合计</b>	<b>1,038,593.93</b>	<b>1,111,959.59</b>	<b>982,982.41</b>	<b>789,498.13</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	25,619.27	23,803.59	6,912.49	7,066.73
长期股权投资	4,244.93	4,295.85	3,652.96	3,626.53
投资性房地产	155,685.68	154,038.57	45,786.52	47,561.97
固定资产	17,650.29	5,482.30	12,435.05	12,694.27
在建工程	12,485.48	6,909.21	71.49	-
无形资产	20,131.75	2,952.14	3,049.52	3,058.29
长期待摊费用	6,495.62	5,071.48	3,766.08	1,308.91
递延所得税资产	16,215.53	48,708.34	38,352.60	36,641.00
其他非流动资产	-	35,000.00	35,000.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>258,528.55</b>	<b>286,261.48</b>	<b>149,026.72</b>	<b>111,957.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,297,122.48</b>	<b>1,398,221.08</b>	<b>1,132,009.13</b>	<b>901,455.84</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	70,000.00	-	-	-
应付票据及应付账款	65,047.32	43,905.58	65,177.74	36,004.58

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其中：应付票据	-	-	-	-
应付账款	65,047.32	43,905.58	65,177.74	36,004.58
预收款项	12,048.16	20,946.67	42,754.50	7,028.88
应付职工薪酬	1,771.91	1,412.51	1,057.96	857.72
应交税费	26,022.05	199,551.43	158,087.86	162,725.06
其他应付款	41,578.11	39,006.71	20,726.35	10,931.85
其中：应付利息	7,674.28	5,005.00	3,662.54	1,867.01
应付股利	76.00	76.00	-	-
一年内到期的非流动负债	85,650.70	45,136.93	68.21	324.66
其他流动负债	9,560.45	9,476.65	9,476.68	9,471.94
<b>流动负债合计</b>	<b>311,678.69</b>	<b>359,436.47</b>	<b>297,349.29</b>	<b>227,344.70</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	38,919.04	48,919.86	52,788.41	8,171.82
应付债券	285,470.36	284,277.78	119,039.52	54,525.54
长期应付款	4,597.47	4,704.30	2,141.72	1,725.05
递延收益	11,081.68	12,382.28	9,367.54	2,404.73
递延所得税负债	678.94	650.02	1,427.24	1,465.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>340,747.49</b>	<b>350,934.25</b>	<b>184,764.44</b>	<b>68,292.94</b>
<b>负债合计</b>	<b>652,426.18</b>	<b>710,370.72</b>	<b>482,113.73</b>	<b>295,637.64</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	111,858.50	111,858.50	79,898.93	79,898.93
资本公积	247,007.58	281,088.79	281,088.79	281,088.79
其它综合收益	2,036.82	1,950.06	4,281.73	4,397.41
盈余公积	18,769.96	18,769.96	18,473.24	17,312.10
未分配利润	243,550.10	245,237.32	251,767.53	217,020.70
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>623,222.96</b>	<b>658,904.62</b>	<b>635,510.21</b>	<b>599,717.93</b>
少数股东权益	21,473.34	28,945.73	14,385.18	6,100.28
<b>股东权益合计</b>	<b>644,696.30</b>	<b>687,850.35</b>	<b>649,895.39</b>	<b>605,818.20</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,297,122.48</b>	<b>1,398,221.08</b>	<b>1,132,009.13</b>	<b>901,455.84</b>

## 2. 合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>95,630.43</b>	<b>223,444.38</b>	<b>213,397.46</b>	<b>151,553.90</b>
其中：营业收入	95,630.43	223,444.38	213,397.46	151,553.90
<b>二、营业总成本</b>	<b>106,133.97</b>	<b>168,163.10</b>	<b>152,640.07</b>	<b>98,434.92</b>
其中：营业成本	70,137.85	79,217.24	81,082.93	48,391.86
税金及附加	4,080.94	63,713.62	61,346.91	38,341.62

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用	2,667.69	5,010.47	3,382.54	2,152.31
管理费用	13,441.70	11,978.40	12,209.95	10,151.80
研发费用	294.64	-	-	-
财务费用	12,429.62	6,886.36	-3,682.91	-4,119.64
其中：利息费用	14,969.31	14,442.46	3,091.05	450.06
减：利息收入	2,627.98	7,706.45	6,813.61	-4,605.25
资产减值损失	-	1,357.01	-1,699.35	3,516.97
加：其他收益	5,728.82	4,031.57	6,759.91	-
投资收益	-50.92	237.53	225.19	2,828.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-50.92	159.52	149.71	158.51
信用减值损失	-3,081.53	-	-	-
资产处置收益	10.51	35.39	22.40	-
<b>三、营业利润</b>	<b>-4,815.13</b>	<b>59,585.77</b>	<b>67,764.90</b>	<b>55,947.58</b>
加：营业外收入	26,230.43	1,502.22	0.87	627.93
减：营业外支出	4.29	38.80	4.28	13.37
<b>四、利润总额</b>	<b>21,411.01</b>	<b>61,049.20</b>	<b>67,761.49</b>	<b>56,562.14</b>
减：所得税费用	8,212.12	21,384.76	16,712.52	14,477.65
<b>五、净利润</b>	<b>13,198.89</b>	<b>39,664.43</b>	<b>51,048.97</b>	<b>42,084.48</b>
归属于母公司股东的净利润	13,870.48	40,986.78	50,849.07	41,995.41
少数股东损益	-671.60	-1,322.35	199.90	89.07
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>86.76</b>	<b>-2,331.68</b>	<b>-115.68</b>	<b>-2,062.47</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>13,285.65</b>	<b>37,332.76</b>	<b>50,933.29</b>	<b>40,022.02</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	13,957.24	38,655.11	50,733.39	39,932.95
归属于少数股东的综合收益总额	-671.60	-1,322.35	199.90	89.07
<b>八、每股收益</b>				
（一）基本每股收益	0.12	0.37	0.64	0.64
（二）稀释每股收益	0.12	0.37	0.64	0.64

### 3. 合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	60,199.88	219,130.63	274,545.50	160,357.05
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	27,424.88	38,520.74	24,230.94	10,897.14
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>87,624.76</b>	<b>257,651.37</b>	<b>298,776.44</b>	<b>171,254.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	204,960.20	492,208.51	130,451.13	148,775.47
支付给职工以及为职工支付的现金	11,423.63	11,716.63	9,038.46	7,864.73
支付的各项税费	150,200.39	79,389.37	100,544.39	45,008.63
支付其他与经营活动有关的现金	10,457.31	57,861.18	7,943.77	9,631.75

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流出小计	377,041.53	641,175.68	247,977.75	211,280.58
经营活动产生的现金流量净额	-289,416.77	-383,524.31	50,798.69	-40,026.38
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	184.79
取得投资收益收到的现金	-	94.64	198.77	2,916.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	194.24	74.86	25.02	10.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>194.24</b>	<b>169.50</b>	<b>223.79</b>	<b>3,111.30</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,528.96	3,093.92	1,454.10	2,819.66
投资支付的现金	25,393.10	20,500.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	35,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>28,922.06</b>	<b>23,593.92</b>	<b>36,454.10</b>	<b>2,819.66</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28,727.82</b>	<b>-23,424.42</b>	<b>-36,230.31</b>	<b>291.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	16,635.30	8,085.00	242,155.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	16,635.30	8,085.00	4,500.00
取得借款收到的现金	106,222.11	45,242.94	44,716.59	8,171.82
发行债券收到的现金	-	170,000.00	65,000.00	55,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,597.29	16,900.00	10,883.90	4,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>115,819.40</b>	<b>248,778.24</b>	<b>128,685.49</b>	<b>309,827.32</b>
偿还债务支付的现金	6,084.25	4,910.89	100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,120.09	30,854.04	18,871.45	15,676.89
支付其他与筹资活动有关的现金	15,210.00	15,726.23	3,850.65	12,865.16
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>51,414.33</b>	<b>51,491.16</b>	<b>22,822.09</b>	<b>28,542.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>64,405.07</b>	<b>197,287.08</b>	<b>105,863.40</b>	<b>281,285.26</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-253,739.52</b>	<b>-209,661.65</b>	<b>120,431.78</b>	<b>241,550.52</b>
加：期初现金及现金等价物余额	384,387.64	593,965.69	473,533.91	231,983.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>130,648.11</b>	<b>384,304.04</b>	<b>593,965.69</b>	<b>473,533.91</b>

## （二）母公司财务报表

发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1. 母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	73,851.04	125,311.75	168,359.58	248,204.85
应收票据及应收账款	-	-	136.38	129.93
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	136.38	129.93
预付款项	710.21	612.47	808.95	2,532.46
其他应收款	387,877.60	272,491.52	289,093.21	156,715.23
其中：应收利息	2,158.22	147.74	1,128.83	215.44
应收股利	-	-	-	-
存货	6,314.52	6,314.52	6,314.27	6,828.28
其他流动资产	-	-	504.64	4,605.50
<b>流动资产合计</b>	<b>468,753.36</b>	<b>404,730.27</b>	<b>465,217.02</b>	<b>419,016.25</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	21,700.00	20,000.00	-	-
持有至到期投资	10,000.00	10,000.00	-	-
长期股权投资	172,080.44	171,030.79	154,081.81	148,268.81
投资性房地产	5,858.19	6,220.93	6,704.59	7,188.24
固定资产	99.15	64.62	73.78	85.64
无形资产	16.74	44.94	31.94	2.19
长期待摊费用	3,405.79	3,783.12	2,860.23	27.57
递延所得税资产	1,742.03	754.16	103.43	661.53
<b>非流动资产合计</b>	<b>214,902.34</b>	<b>211,898.56</b>	<b>163,855.79</b>	<b>156,233.99</b>
<b>资产总计</b>	<b>683,655.70</b>	<b>616,628.83</b>	<b>629,072.81</b>	<b>575,250.24</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	70,000.00	-	-	-
应付票据及应付账款	148.68	347.39	509.35	55.84
其中：应付票据	-	-	-	-
应付账款	148.68	347.39	509.35	55.84
预收款项	-	-	65.73	2,129.86
应付职工薪酬	964.95	766.17	568.73	447.46
应交税费	259.89	65.47	34.82	7,627.58
其他应付款	9,539.94	3,895.21	4,045.74	2,014.93
其中：应付利息	3,490.39	3,584.93	3,584.93	1,847.08
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	240.00	240.00	-	80.00
其他流动负债	9,495.02	9,458.73	9,458.73	9,458.73
<b>流动负债合计</b>	<b>90,648.48</b>	<b>14,772.96</b>	<b>14,683.10</b>	<b>21,814.40</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	-	-

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付债券	119,454.59	119,272.32	119,039.52	54,525.54
长期应付款	1,540.44	1,647.27	2,120.47	1,703.80
其中：长期应付款	-	-	850.00	440.00
专项应付款	-	-	1,270.47	1,263.80
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	647.11
<b>非流动负债合计</b>	<b>120,995.03</b>	<b>120,919.60</b>	<b>121,159.99</b>	<b>56,876.45</b>
<b>负债合计</b>	<b>211,643.52</b>	<b>135,692.56</b>	<b>135,843.09</b>	<b>78,690.84</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	111,858.50	111,858.50	79,898.93	79,898.93
资本公积	312,973.22	312,973.22	312,973.22	312,973.22
盈余公积	24,922.94	24,922.94	24,626.21	23,465.07
未分配利润	22,257.52	31,181.61	75,731.36	80,222.18
<b>股东权益合计</b>	<b>472,012.18</b>	<b>480,936.27</b>	<b>493,229.72</b>	<b>496,559.39</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>683,655.70</b>	<b>616,628.83</b>	<b>629,072.81</b>	<b>575,250.24</b>

## 2. 母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>3,042.44</b>	<b>3,950.15</b>	<b>6,651.47</b>	<b>21,887.10</b>
减： 营业成本	2,502.83	3,588.43	2,754.56	5,445.74
税金及附加	74.99	121.83	1,270.35	7,630.22
销售费用	110.63	460.27	175.46	333.81
管理费用	6,937.13	6,120.35	6,137.12	5,354.82
财务费用	-2,448.35	-3,543.64	-2,571.09	-4,149.90
其中：利息费用	5,997.44	6,144.65	4,118.33	-
减：利息收入	8,466.65	9,820.98	6,715.87	-
资产减值损失	-	42.22	51.20	26.46
加： 其他收益	-	9.06	671.70	-
投资收益	9,549.66	5,144.84	12,098.00	6,022.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	549.66	384.27	98.00	-477.98
信用减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>5,414.87</b>	<b>2,314.61</b>	<b>11,603.58</b>	<b>13,267.98</b>
加：营业外收入	-	1.90	-	52.89
减：营业外支出	2.21	-	1.53	0.01
<b>三、利润总额</b>	<b>5,412.66</b>	<b>2,316.51</b>	<b>11,602.05</b>	<b>13,320.86</b>
减：所得税费用	-987.86	-650.73	-9.38	1,804.22
<b>四、净利润</b>	<b>6,400.53</b>	<b>2,967.24</b>	<b>11,611.43</b>	<b>11,516.64</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
六、综合收益总额	6,400.53	2,967.24	11,611.43	11,516.64

### 3. 母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,311.96	4,286.62	4,925.31	24,585.32
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	12,255.90	3,944.45	2,929.15	3,581.35
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>15,567.86</b>	<b>8,231.07</b>	<b>7,854.46</b>	<b>28,166.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,190.20	2,463.80	1,700.63	206.30
支付给职工以及为职工支付的现金	4,823.14	4,867.76	3,477.84	3,264.45
支付的各项税费	262.30	137.39	4,642.77	7,357.37
支付其他与经营活动有关的现金	7,250.06	2,277.49	3,421.84	4,460.98
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>14,525.69</b>	<b>9,746.44</b>	<b>13,243.08</b>	<b>15,289.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,042.17</b>	<b>-1,515.36</b>	<b>-5,388.62</b>	<b>12,877.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	9,000.00	4,760.57	12,000.00	6,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.01	-	0.02	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	112,742.51	226,808.00	28,654.67	34,322.11
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>121,742.52</b>	<b>231,568.57</b>	<b>40,654.69</b>	<b>40,822.11</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	156.62	1,640.60	840.38	2,053.14
投资支付的现金	2,200.00	46,564.70	5,715.00	14,550.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	220,549.25	203,400.00	156,056.29	133,948.29
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>222,905.86</b>	<b>251,605.30</b>	<b>162,611.67</b>	<b>150,552.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-101,163.34</b>	<b>-20,036.72</b>	<b>-121,956.98</b>	<b>-109,729.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	237,655.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	70,000.00	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	65,000.00	55,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	80,000.00	83,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>150,000.00</b>	<b>83,000.00</b>	<b>65,000.00</b>	<b>292,655.50</b>
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,232.72	21,172.55	17,157.60	15,604.62
支付其他与筹资活动有关的现金	80,110.00	83,330.00	250.65	314.53
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>101,342.72</b>	<b>104,502.55</b>	<b>17,408.25</b>	<b>15,919.15</b>

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量净额	48,657.28	-21,502.55	47,591.75	276,736.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-51,463.89	-43,054.63	-79,753.85	179,883.97
加：期初现金及现金等价物余额	124,034.48	167,089.11	246,842.96	66,958.98
六、期末现金及现金等价物余额	72,570.59	124,034.48	167,089.11	246,842.96

#### 四、最近三年及一期主要财务指标及计算方法

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月/9 月末	2018 年/末	2017 年/末	2016 年/末
资产总额	1,297,122.48	1,398,221.08	1,132,009.13	901,455.84
负债总额	652,426.18	710,370.72	482,113.73	295,637.64
全部债务	480,040.10	378,334.57	171,896.14	63,022.02
所有者权益	644,696.30	687,850.35	649,895.39	605,818.20
营业总收入	95,630.43	223,444.38	213,397.46	151,553.90
利润总额	21,411.01	61,049.20	67,761.49	56,562.14
净利润	13,198.89	39,664.43	51,048.97	42,084.48
扣除非经常性损益后净利润	-10,210.24	36,451.11	45,497.91	38,777.62
归属于母公司所有者的净利润	13,870.48	40,986.78	50,849.07	41,995.41
经营活动产生现金流量净额	-289,416.77	-383,524.31	50,798.69	-40,026.38
投资活动产生现金流量净额	-28,727.82	-23,422.42	-36,230.31	291.64
筹资活动产生现金流量净额	64,405.07	197,287.08	105,863.40	281,285.26
流动比率	3.33	3.09	3.31	3.47
速动比率	0.84	1.32	2.15	2.47
资产负债率（%）	50.30	50.81	42.59	32.8
债务资本比率（%）	42.68	35.48	20.92	9.42
营业毛利率（%）	26.15	64.51	61.93	68.30
平均总资产报酬率（%）	2.89	6.54	7.42	8.22
加权平均净资产收益率（%）	2.06	6.36	8.25	9.73
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.51	5.65	7.38	8.98
EBITDA	41,952.74	80,879.05	74,191.90	60,138.40

EBITDA 全部债务比	0.09	0.21	0.43	0.95
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	2.39	3.72	9.68	28.64
应收账款周转率(次)	5.84	47.91	40.81	29.31
存货周转率(次)	0.10	0.16	0.28	0.26

注：上述指标均依据合并报表口径计算，2019 年 1-9 月指标未经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

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

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

营业毛利率=(主营业务营业收入-主营业务营业成本)/主营业务营业收入；

平均总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 五、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

## （一）资产结构分析

表：发行人最近三年及一期末资产结构主要数据

单位：万元、%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016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	143,931.78	11.10	388,811.72	27.81	595,400.62	52.60	476,075.67	52.81
应收票据	242.93	0.02	243.50	0.02	234.97	0.02	0.00	0.00
应收账款	28,477.67	2.20	4,286.87	0.31	5,040.32	0.45	5,418.78	0.60
预付款项	30,072.57	2.32	18,788.51	1.34	16,509.84	1.46	61,504.47	6.82
应收利息	132.49	0.01	464.18	0.03	3,776.59	0.33	725.08	0.08
其他应收款	40,648.00	3.13	42,272.90	3.02	4,958.68	0.44	3,631.21	0.40
存货	777,513.09	59.94	639,257.97	45.72	344,223.21	30.41	227,567.49	25.24
其他流动资产	17,575.40	1.35	17,833.94	1.28	12,838.18	1.13	14,575.43	1.62
<b>流动资产合计</b>	<b>1,038,593.93</b>	<b>80.07</b>	<b>1,111,959.59</b>	<b>79.53</b>	<b>982,982.41</b>	<b>86.84</b>	<b>789,498.13</b>	<b>87.58</b>
可供出售金融资产	25,619.27	1.98	23,803.59	1.70	6,912.49	0.61	7,066.73	0.78
长期股权投资	4,244.93	0.33	4,295.85	0.31	3,652.96	0.32	3,626.53	0.40
投资性房地产	155,685.68	12.00	154,038.57	11.02	45,786.52	4.04	47,561.97	5.28
固定资产	17,650.29	1.36	5,482.30	0.39	12,435.05	1.10	12,694.27	1.41
在建工程	12,485.48	0.96	6,909.21	0.49	71.49	0.01	0.00	0.00
无形资产	20,131.75	1.55	2,952.14	0.21	3,049.52	0.27	3,058.29	0.34
长期待摊费用	6,495.62	0.50	5,071.48	0.36	3,766.08	0.33	1,308.91	0.15
递延所得税资产	16,215.53	1.25	48,708.34	3.48	38,352.60	3.39	36,641.00	4.06
其他非流动资产	0.00	0.00	35,000.00	2.50	35,000.00	3.09	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>258,528.55</b>	<b>19.93</b>	<b>286,261.48</b>	<b>20.47</b>	<b>149,026.72</b>	<b>13.16</b>	<b>111,957.71</b>	<b>12.42</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,297,122.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,398,221.08</b>	<b>100</b>	<b>1,132,009.13</b>	<b>100</b>	<b>901,455.84</b>	<b>100</b>

最近三年及一期末，电子城集团资产总额分别为 901,455.84 万元、1,132,009.13 万元、1,398,221.08 万元和 1,297,122.48 万元。公司总资产总体处于稳步上升趋势，年均复合增长率为 14.15%。

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 87.58%、86.84%、79.53%和 80.07%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 12.42%、13.16%、20.47%和 19.93%。电子城集团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。

2017 年末公司资产规模较 2016 年末增加 230,553.29 万元，增幅 25.58%，主要系业务规模持续扩大导致其他应收款以及存货大幅上升，同时公司装修工程增

加导致长期待摊费用增加，以及控股子公司预付股权收购款导致其他非流动资产增加所致。2018 年末公司资产规模较 2017 年末增加 266,211.95 万元，增幅 23.52%，主要系公司 2018 年新购入地块和项目保证金上升导致存货和其他应收款规模大幅上升，同时 2018 年房屋建筑物电子城国际总部 4 号楼投入使用导致公司投资性房地产规模大幅上升。截至 2019 年 9 月 30 日，公司资产总额为 1,297,122.48 万元，资产规模较 2018 年末减少 101,098.60 万元，降幅 7.23%，主要系公司缴付大额税费所致。

## 1. 货币资金

最近三年及一期末，电子城集团的货币资金分别为 476,075.67 万元、595,400.62 万元、388,811.72 万元和 143,931.78 万元，占总资产比例分别为 52.81%、52.60%、27.81%和 11.10%。

2017 年末，公司货币资金较 2016 年末增加 119,324.95 万元，增幅 25.06%，主要原因系公司 2017 年度销售预收购房款的增加以及 2017 年度银行借款、发行中期票据而获得的融资款增加，导致公司银行存款大幅增加。

2018 年末，公司货币资金较 2017 年末减少 206,588.90 万元，降幅 34.70%，主要原因系 2018 年新购入土地及建设成本增多。

2019 年 9 月末，公司货币资金较 2018 年末减少 244,879.94 万元，降幅 62.98%，主要原因系 2019 年 1-9 月公司购置土地、项目建设付现以及支付税金较多。

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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	10.46	1.26	1.28	1.59
银行存款	130,658.91	384,324.04	594,108.41	474,691.78
其他货币资金	13,262.41	4,486.42	1,290.93	1,382.30
合计	143,931.78	388,811.72	595,400.62	476,075.67

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：发行人最近三年末银行存款及其他货币资金受限情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>银行存款：</b>			
其中：政府专项资金	0.00	122.74	1,138.20
住房维修基金	21.26	21.26	21.26
<b>小计</b>	<b>21.26</b>	<b>144.00</b>	<b>1,159.46</b>
<b>其他货币资金：</b>			
其中：住房维修基金	1,277.27	1,270.47	1,263.80
保函保证金	3,209.15	20.46	118.50
<b>小计</b>	<b>4,486.42</b>	<b>1,290.93</b>	<b>1,382.30</b>
<b>合计</b>	<b>4,507.68</b>	<b>1,434.93</b>	<b>2,541.75</b>

最近三年末，发行人受限货币资金分别为 2,541.75 万元、1,434.93 万元和 4,507.68 万元，分别占发行人货币资金的 0.53%、0.24%和 1.16%。发行人主要受限货币资金为保函保证金及住房维修基金。

## 2. 应收票据及应收账款

最近三年及一期末，电子城集团的应收票据及应收账款分别为 5,418.78 万元、5,275.29 万元、4,530.37 万元和 28,720.6 万元，占总资产比例分别为 0.60%、0.47%、0.32%和 2.22%，发行人最近三年应收票据及应收账款规模呈下降趋势，且总体金额较小，占比较低。2019 年 9 月末相比 2018 年末增加 24,190.23 万元，增幅 533.96%，主要系权责发生制核算阶段性增加。

表：发行人应收票据及应收账款结构

单位：万元

项 目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
应收票据	242.93	0.85%	243.5	5.37%	234.97	4.45%	-	-
应收账款	28,477.67	99.15%	4,286.87	94.63%	5,040.32	95.55%	5,418.78	100.00%
<b>合计</b>	<b>28,720.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,530.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,275.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,418.78</b>	<b>100.00%</b>

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	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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	-	-	910.99	819.90	3,633.33	3,270.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	5,806.64	1,519.77	6,413.98	1,464.76	5,955.12	899.68
其中：账龄组合	5,806.64	1,519.77	6,413.98	1,464.76	5,955.12	899.68

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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
合计	5,806.64	1,519.77	7,324.98	2,284.65	9,588.45	4,169.68

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 2018 年末，计提坏账准备 1,519.77 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	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日			2016 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	3,368.16	58.01%	168.41	4,009.80	62.52%	200.49	3,963.33	66.55%	198.17
1 至 2 年	308.02	5.30%	30.80	1,066.72	16.63%	106.67	394.68	6.63%	39.47
2 至 3 年	932.43	16.06%	186.49	212.88	3.32%	42.58	450.49	7.56%	90.10
3 至 4 年	85.98	1.48%	25.79	10.80	0.17%	3.24	31.84	0.53%	9.55
4 至 5 年	7.52	0.13%	3.76	3.99	0.06%	2.00	1,104.79	18.55%	552.39
5 年以上	1,104.52	19.02%	1,104.52	1,109.79	17.30%	1,109.79	10.00	0.17%	10.00
合计	5,806.64	100.00%	1,519.77	6,413.98	100.00%	1,464.76	5,955.12	100.00%	899.68

截至 2018 年末，发行人应收账款余额的期末余额前五名金额合计 3,447.61 万元，占应收账款期末余额合计数的比例为 59.37%，相应计提坏账准备合计 1,343.50 万元，综合计提比例 38.97%。

### 3. 预付款项

最近三年及一期末，电子城集团预付款项主要包括预付土地款、土地购买押金及工程款等项目，预付款项分别为 61,504.47 万元、16,509.84 万元、18,788.51 万元和 30,072.57 万元，占总资产比例分别为 6.82%、1.46%、1.34%和 2.32%。公司预付款项以预付土地出让金和工程款为主。

2017 年末，预付款项较 2016 年末减少 44,994.63 万元，降幅 73.61%，主要系公司在厦门市的土地完成挂牌手续及工程款完成结算。2018 年末预付款项较 2017 年末增加 2,278.67 万元，增幅 13.80%，其中账龄在 1 年以内的预付款项账

面余额为 5,367.17 万元，较 2017 年末增加 3,875.42 万元，主要为尚未结清的预付工程款。

2019 年 9 月末，预付款项较 2018 年末增加 11,284.06 万元，增幅为 60.06%，主要原因系公司项目建设的推进，预付工程款有所增加。

公司预付款项账龄结构如下表所示：

表：发行人最近三年末预付款项账龄主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,367.17	28.57	1,491.75	9.04	48,224.46	78.41
1 到 2 年	388.34	2.07	1,819.41	11.02	233.51	0.38
2 到 3 年	0.00	--	160.18	0.97	11.20	0.02
3 年以上	13,033.00	69.36	13,038.50	78.97	13,035.30	21.19
合计	18,788.51	100.00	16,509.84	100.00	61,504.47	100.00

截至 2018 年末，公司预付款项前五名明细如下表所示：

表：预付款项前五名主要数据

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	预付款时间	原因
山西省朔州市朔城区政府	9,530.00	50.72	2013 年 4 月	土地尚未完成挂牌手续
北京市马坊工业区投资服务中心	3,500.00	18.63	2008-2009 年	土地购买押金，尚未收回
北京市第三建筑工程有限公司	3,014.53	16.04	2018 年 7 月	工程尚未开工
北京政华建业建设投资有限公司	997.27	5.31	2018 年 7 月	工程尚未开工
欢朋酒店管理（广州）有限公司	216.98	1.15	2017 年 5 月	服务尚未提供
合计	14,985.40	91.85	--	--

截至 2019 年 9 月末，公司预付款项前五名明细如下表所示：

表：预付款项前五名主要数据

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	预付款时间	原因
------	------	----	-------	----

单位名称	期末余额	占比	预付款时间	原因
山西省朔州市朔城区政府	9,530.00	31.69	2013 年 4 月	土地尚未完成挂牌手续
北京市第三建筑工程有限公司	3,958.96	13.16	2018 年 7 月	工程尚未开工
中建三局集团有限公司	3,547.92	11.80	2019 年 9 月	工程尚未开工
中国建筑一局（集团）有限公司	3,533.68	11.75	2019 年 1 月	工程尚未开工
北京市马坊工业区投资服务中心	3,500.00	11.64	2008-2009 年	土地购买押金，尚未收回
<b>合计</b>	<b>24,070.56</b>	<b>80.04</b>	-	-

#### 4. 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 4,356.29 万元、8,735.28 万元、42,737.08 万元和 40,780.49 万元，占总资产比例分别为 0.48%、0.77%、3.06%和 3.14%，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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收利息	132.49	0.32%	464.18	1.09%	3,776.59	43.23%	725.08	16.64%
其他应收款	40,648.00	99.68%	42,272.90	98.91%	4,958.68	56.77%	3,631.21	83.36%
<b>合计</b>	<b>40,780.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>42,737.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,735.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,356.29</b>	<b>100.00%</b>

发行人其他应收款主要是押金保证金。最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 3,631.21 万元、4,958.68 万元、42,272.90 万元和 40,648.00 万元，占总资产的比例分别为 0.40%、0.44%、3.02%和 3.13%，报告期内总体呈上升趋势，但总体占比仍较小。

2017 年末，发行人其他应收款较 2016 年末增加 1,327.47 万元，增幅 36.56%，主要系公司开发昆明项目对昆明市公共资源交易中心转让保证金所致。

2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 37,314.22 万元，增幅 752.50%，主要原因系公司因拓展南京项目根据与当地政府协议而向南京铁北实业投资有限公司支付大额押金保证金。

2019 年 9 月末，发行人其他应收款较 2018 年末减少 1,624.9 万元，降幅 3.84%，

变动幅度较小。

### （1）其他应收款账龄分析

最近三年，电子城集团其他应收款主要为项目保证金，其他应收款账龄以 1 年以内较为集中，电子城集团按照账龄计提比例对其计提坏账准备。

表：发行人最近三年其他应收账款账龄主要数据

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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
1 年以内	42,926.95	2,146.35	4,055.41	202.77	2,307.34	115.37
1-2 年	805.38	80.54	285.11	28.51	897.48	89.75
2-3 年	272.29	54.46	763.49	152.70	39.27	7.85
3-4 年	733.86	220.16	39.27	11.78	3.00	0.90
4-5 年	37.37	18.68	3.00	1.50	6.57	3.28
5 年以上	13.25	13.25	19.27	19.27	13.71	13.71
合计	44,789.09	2,533.43	5,165.57	416.54	3,267.36	230.86

### （2）其他应收款按款项性质分类情况

表：发行人最近三年及一期末其他应收账款账面余额数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金保证金	44,946.49	44,789.09	4,540.25	3,228.00
备用金	32.57	17.25	209.65	594.76
其他往来款项	34.82	0.00	625.32	39.32
合计	45,013.88	44,806.34	5,375.22	3,862.07

### （3）其他应收款的前五位情况

表：发行人最近一期末其他应收款前五位主要数据

单位：万元

2019 年 9 月 30 日					
单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
南京铁北实业投资有限公司	履约保证金和押金	36,006.48	1-2 年	79.99	3,600.65
南京市财政局	押金保证金	2,855.18	1 年以内	6.34	142.76
广东粤财信托有限公司	保证金	1,792.60	1-2 年	3.98	179.26
朔州市住房公积金管理中心	保证金	1,322.28	1-3 年	2.94	141.18
昆明市官渡区人力资源和社会保	保证金	1,130.00	1-2 年	2.51	113.00

障局					
合计	-	43,106.54	-	95.76%	4,176.85

#### （4）公司其他应收款构成及分类情况

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 2016 年、2017 年、2018 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和未经审计的发行人 2019 年 1-9 月财务报告，报告期内，发行人其他应收款中不存在非经营性款项，具体统计情况如下：

表：发行人最近三年及一期末其他应收款性质分类

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末
经营性款项	45,013.88	44,806.34	5,375.22	3,862.07
非经营性款项	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	45,013.88	44,806.34	5,375.22	3,862.07

最近三年及一期末，公司其他应收款分类为经营性款项的账面余额分别为 3,862.07 万元、5,375.22 万元、44,806.34 万元和 45,013.88 万元。发行人最近三年末经营性其他应收款项较上年大幅增加主要系公司业务规模扩大，开发项目增加大额项目保证金所致。

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。

#### 5. 存货

最近三年及一期末，公司的存货余额分别为 227,567.49 万元、344,223.21 万元、639,257.97 万元和 777,513.09 万元，占总资产的比例分别为 25.24%、30.41%、45.72%和 59.94 %。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	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	104.71	0.01	0.00	0.00	6.76	0.00	90.22	0.04
库存商品	82.95	0.01	82.95	0.01	86.92	0.03	99.19	0.04
开发成本	717,559.73	72.29	549,527.74	85.96	244,031.81	70.89	206,454.64	90.72
开发产品	59,746.48	7.68	89,628.06	14.02	100,076.06	29.07	20,891.15	9.18
低值易耗品	19.22	0.002	19.22	0.00	21.65	0.01	32.30	0.01
<b>合计</b>	<b>777,513.09</b>	<b>100.00</b>	<b>639,257.97</b>	<b>100.00</b>	<b>344,223.21</b>	<b>100.00</b>	<b>227,567.49</b>	<b>100.00</b>

2017 年末存货余额较 2016 年末增加 116,655.71 万元，增幅 51.26%，因发行人项目开工增加，开发产品占存货比重也相对较高。2018 年末存货余额较 2017 年末增加 295,034.76 万元，增幅 85.71%，因发行人 2018 年土地储备和项目规模均大幅上升，故导致存货量大幅上升。

2017 年末开发产品较 2016 年末增加 79,184.91 万元，增幅为 379.04%，主要因 IT 产业园办公楼、朔州数码港、天津智尚中心等项目部分标段竣工投入销售所致。2018 年末开发成本较 2017 年末增加 295,034.76 万元，增幅为 125.19%，主要因购入南京项目土地导致开发成本增加所致。

2019 年 9 月末，公司存货较 2018 年末增加 138,255.12 万元，增幅为 21.63%，主要原因是公司项目开发投入增加以及合并子公司新纳入在开发项目增加了开发成本。

最近三年及一期末，电子城集团存货开发成本主要项目明细如下：

表：发行人 2019 年 9 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	预计总投资	期末数	期初数
工业厂房及写字楼	2005 年	2017-2022 年	194.21 亿元	685,251.48	527,105.20
住宅及商服楼	2015 年	2017-2020 年	20.87 亿元	31,216.67	22,120.58
广告设计开发成本	-	-	-	1,091.58	301.97
<b>合计</b>	-	-	-	<b>717,559.73</b>	<b>549,527.74</b>

表：发行人 2018 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	预计总投资	期末数	期初数
工业厂房及写字楼	2005 年	2017-2022 年	194.21 亿元	527,105.20	209,192.55
住宅及商服楼	2015 年	2017-2020 年	20.87 亿元	22,120.58	34,496.11
广告设计开发成本	-	-	-	301.97	343.15
<b>合计</b>	-	-	-	<b>549,527.74</b>	<b>244,031.81</b>

表：发行人 2017 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	预计总投资	期末数	期初数
工业厂房及写字楼	2005 年	2017-2019 年	80.71 亿元	209,192.55	155,940.70
住宅及商服楼	2015 年	2017-2020 年	18.65 亿元	34,496.11	50,437.05
广告设计开发成本	-	-	-	343.15	76.89
<b>合计</b>	-	-	-	<b>244,031.81</b>	<b>206,454.64</b>

表：发行人 2016 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	预计总投资	期末数	期初数
工业厂房及写字楼	2005 年	2017-2019 年	80.71 亿元	155,940.70	116,291.55
住宅及商服楼	2015 年	2017-2020 年	18.65 亿元	50,437.05	23,164.74
广告设计开发成本	-	-	-	76.89	209.22
<b>合计</b>	-	-	-	<b>206,454.64</b>	<b>139,665.52</b>

最近三年及一期末，电子城集团存货开发产品主要项目明细如下：

表：发行人最近三年及一期末开发产品明细情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日				
	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
北京园区办公楼	2018 年	2,886.70	-	2,886.70	-
朔州数码港住宅	2018 年	40,452.82	612.99	14,484.24	26,581.57
天津智尚中心	2018 年	37,059.66	-	4,289.20	32,770.46
天津鼎峰中心	2018 年	9,228.88	-	8,834.43	394.45

<b>合 计</b>		<b>89,628.06</b>	<b>612.99</b>	<b>30,494.57</b>	<b>59,746.48</b>
<b>项目</b>	<b>2018 年 12 月 31 日</b>				
北京园区办公楼	2018 年	24,382.15	116,334.84	137,830.29	2,886.70
朔州数码港住宅	2018 年	36,906.86	20,615.86	17,069.90	40,452.82
天津智尚中心	2018 年	38,787.05	-	-	37,059.66
天津鼎峰中心	2018 年	-	18,201.35	8,972.47	9,228.88
<b>合计</b>	-	<b>100,076.06</b>	<b>155,152.05</b>	<b>165,600.06</b>	<b>89,628.06</b>
<b>项目</b>	<b>2017 年 12 月 31 日</b>				
IT 产业园办公楼	2017 年	-	61,201.96	36,819.80	24,382.15
丽水嘉园商品房	2008-2010 年	542.13	-	542.13	-
朔州数码港	2018 年	6,147.78	47,355.03	16,595.96	36,906.86
天津智尚中心	2018 年	14,201.23	26,266.48	1,680.66	38,787.05
<b>合计</b>	-	<b>20,891.15</b>	<b>134,823.47</b>	<b>55,638.55</b>	<b>100,076.06</b>
<b>项目</b>	<b>2016 年 12 月 31 日</b>				
IT 产业园办公楼	2016 年	-	10,028.57	10,028.57	-
丽水嘉园商品房	2008-2010 年	1,687.48	-	1,145.35	542.13
朔州数码港	2016 年	-	7,266.16	1,118.38	6,147.78
天津智尚中心	2016 年	-	20,995.47	6,794.24	14,201.23
其他	-	-	4,824.56	4,824.56	-
<b>合计</b>	-	<b>1,687.48</b>	<b>43,114.76</b>	<b>23,911.09</b>	<b>20,891.15</b>

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。

## 6. 其他流动资产

电子城集团的其他流动资产主要是预缴土地增值税、待抵扣进项税、预缴企业所得税等。最近三年及一期末，公司其他流动资产账面余额分别为 14,575.43 万元、12,838.18 万元、17,833.94 万元和 17,575.40 万元，占总资产比例分别为 1.62%、1.13%、1.28%和 1.35%。其中 2018 年末较 2017 年末增加 4,995.77 万元，增幅 38.91%，主要原因系预缴税金增加；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 258.54 万元，降幅为 1.45%，变动较小。

## 7. 可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产主要是发行人按成本计量的对外投资。最近三年及一期末,发行人可供出售金融资产账面价值分别为 7,066.73 万元、6,912.49 万元、23,803.59 万元和 25,619.27 万元, 占总资产比例分别为 0.78%、0.61%、1.70%和 1.98%。其中 2018 年末较 2017 年末增加 16,891.10 万元, 增幅 244.36%, 主要系发行人当期新增对北京燕东微电子有限公司 20,000.00 万元的投资。

## 8. 长期股权投资

电子城集团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, 长期股权投资余额分别为 3,626.53 万元、3,652.96 万元、4,295.85 万元和 4,244.93 万元, 占总资产比例分别为 0.40%、0.32%、0.31%和 0.33%。

表：2019 年 9 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

序号	被投资单位	期末余额
<b>合营企业</b>		
1	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	363.54
	小计	<b>363.54</b>
<b>联营企业</b>		
2	北京千住电子材料有限公司	3,881.39
	小计	<b>3,881.39</b>
	<b>合计</b>	<b>4,244.93</b>

截至 2019 年 9 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。

## 9. 投资性房地产

电子城集团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 47,561.97 万元、45,786.52 万元、154,038.57 万元和 155,685.68 万元, 占总资产比例分别为 5.28%、4.04%、11.02%和 12.00%。

2017 年末, 公司投资性房地产账面价值较 2016 年末减少 1,775.46 万元, 降幅 3.73%, 主要因公司处置了持有的账面价值为 4,824.56 万元的房屋建筑物, 获得处置收益为 24,899.52 万元。2018 年末, 公司投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 108,252.06 万元, 增幅 236.43%, 主要是因电子城·国际电子总部 4#

地项目在报告期内竣工并作为持有性物业，导致存货中转入投资性房地产的房屋建筑物增加 118,365.29 万元。2019 年 9 月末，投资性房地产账面价值较 2018 年末增加 1,647.11 万元，增幅 1.07%，变动较小。

电子城集团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。

电子城集团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。

截至 2019 年 9 月末，公司主要投资性房地产情况如下：

**表：发行人 2019 年 9 月末主要投资性房地产情况**

单位：万平方米、亿元

物业名称	定位	建筑面积	投入时间	出租率	期末余额
电子城·（北京）国际电子总部 4#地	高科技企业、研发总部、跨国企业总部	17.2	2018 年	49%	11.38
电子城·（北京）IT 产业园	高科技产业园区	8.00	2005 年	100%	2.41
电子城·（北京）科技研发中心	电子及相关产业科技研发集聚区	4.16	2003 年	73%	1.41
电子城·（北京）科技大厦	科技企业服务机构	2.33	2003 年	83%	1.37
电子城·（北京）创新创新产业园	高科技创新产业发展基地	1.00	2001 年	100%	0.2
<b>合计</b>	--	<b>32.69</b>	--	--	<b>16.77</b>

2016-2018 年，公司持有性物业出租租金收入逐年增长，具体情况如下：

**表：发行人近三年投资性房地产租金收入情况**

项目	2018 年	2017 年	2016 年
平均租金水平 （元/平方米/天）	2.67	2.98	2.68
物业租金收入（亿元）	1.61	1.39	1.68

公司园区载体租赁业务客户以大中型企业客户为主，租赁期限为2-5年为主，物业出租较为稳定。

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2018年末，公司未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为404.22万元，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）	404.22	拆迁方尚未办理完毕产权证书

## 10. 固定资产

电子城集团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12,694.27万元、12,435.05万元、5,482.30万元和17,650.29万元，占总资产比重分别为1.41%、1.10%、0.39%和1.36%。

表：发行人最近三年及一期末固定资产主要数据

单位：万元、%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	16,861.74	95.53	4,734.72	86.36	11,550.62	92.89	11,944.37	94.09
机器设备	83.87	0.48	94.24	1.72	127.59	1.03	160.94	1.27
运输工具	166.05	0.94	136.85	2.50	206.55	1.66	146.96	1.16
电子及其他设备	538.63	3.05	516.48	9.42	550.29	4.43	442.00	3.48
合计	17,650.29	100.00	5,482.30	100	12,435.05	100	12,694.27	100

2017年末固定资产账面价值较2016年末减少259.21万元，降幅为2.04%，较年初基本持平，变化幅度较小。

2018 年末固定资产账面价值较 2017 年末减少 6,952.76 万元，降幅为 55.91%，主要是因为公司 2018 年将电子城 IT 产业园 B 区 5 号办公楼转为投资性房地产，导致固定资产中的房屋建筑物转出而减少。

2019 年 9 月末，固定资产账面价值较 2018 年末增加 12,167.99 万元，主要是受同一控制下企业合并的影响。

### 11. 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 0.00 万元、71.49 万元、6,909.21 万元和 12,485.48 万元，占总资产比重分别为 0.00%、0.01%、0.49%和 0.96%，占比极低。其中 2018 年末较 2017 年末增加 6,837.72 万元，增幅 9,564.58%，主要系当年秦皇岛酒店项目账面价值增加 6,335.06 万元。2019 年 9 月末，在建工程较 2018 年末增加 5,576.27 万元，主要是受同一控制下企业合并的影响。

### 12. 长期待摊费用

最近三年及一期末，发行人长期待摊费用账面价值分别为 1,308.91 万元、3,766.08 万元、5,071.48 万元和 6,495.62 万元，占总资产比重分别为 0.15%、0.33%、0.36%和 0.50%，占比极低。其中 2018 年末较 2017 年末增加 1,305.40 万元，增幅 34.66%，2017 年末较 2016 年末增加 2,457.16 万元，增幅 187.73%，主要系当年待摊装修费增加所致。

### 13. 递延所得税资产

最近三年及一期末，电子城集团递延所得税资产账面价值分别为 36,641.00 万元、38,352.60 万元、48,708.34 万元和 16,215.53 万元，占总资产比例分别为 4.06%、3.39%、3.48%和 1.25%。

2018 年末递延所得税资产较 2017 年末增加 10,355.75 万元，增幅 27.00%，主要系 2018 年销售利润较好，预提较多的土地增值税，产生了较多的递延所得税资产。

2019 年 9 月末，递延所得税资产较 2018 年末减少 32,492.81 万元，降幅 66.71%，主要系预提土地增值税减少导致递延所得税资产规模下降。

发行人近三年及一期末递延所得税资产明细如下表所示：

表：发行人近三年及一期末递延所得税资产主要数据

单位：万元、%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产减值准备	2,022.52	12.47	1,255.75	2.58	952.82	2.48	1,377.66	3.76
可抵扣亏损	5,548.02	34.21	4,034.50	8.28	2,383.57	6.21	2,040.09	5.57
预提土地增值税	5,894.15	36.35	40,407.24	82.96	29,789.46	77.67	32,020.77	87.39
预提费用成本	647.39	3.99	906.41	1.86	3,352.76	8.74	728.00	1.99
递延收益	1,968.74	12.14	1,969.75	4.04	1,785.70	4.66	444.11	1.21
其他	134.71	0.83	134.70	0.28	88.29	0.23	30.37	0.08
<b>合计</b>	<b>16,215.53</b>	<b>100.00</b>	<b>48,708.34</b>	<b>100.00</b>	<b>38,352.60</b>	<b>100.00</b>	<b>36,641.00</b>	<b>100.00</b>

#### 14. 其他非流动资产

电子城集团的其他非流动资产主要为预付股权收购款。最近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 0.00 万元、35,000.00 万元、35,000.00 万元和 0.00 万元，占总资产比例分别为 0.00%、3.09%、2.50%和 0.00%。发行人其他非流动资产规模最近两年没有产生变化。截至 2019 年 9 月末，发行人股权收购完成工商变更手续，预付股权收购款冲减为零，其他流动资产账面价值为 0.00 万元。

公司第十届董事会第二十一次会议及电子城集团 2017 年第二次临时股东大会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将项目土地及地上建筑物等资产注入北京北广通信技术有限公司后，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空港公司作为担保，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 35,000.00 万元。最终股权收购价款以项目公司股权评估价值为准。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。北京电子城空港有限公司于 2017 年 10 月 25 日支付完毕预付股权收购款 35,000.00 万元。

2019 年 4 月 2 日，公司收到北京市国资委《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，北广科技已将其所持北广通信 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，取得新的营业执照。

## （二）负债结构分析

表：发行人最近三年及一期末负债基本结构情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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	70,000.00	10.73	-	-	-	-	-	-
应付账款	65,047.32	9.97	43,905.58	6.18	65,177.74	13.52	36,004.58	12.18
预收款项	12,048.16	1.85	20,946.67	2.95	42,754.50	8.87	7,028.88	2.38
应付职工薪酬	1,771.91	0.27	1,412.51	0.20	1,057.96	0.22	857.72	0.29
应交税费	26,022.05	3.99	199,551.43	28.09	158,087.86	32.79	162,725.06	55.04
应付利息	7,674.28	1.18	5,005.00	0.70	3,662.54	0.76	1,867.01	0.63
应付股利	76.00	0.01	76.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	33,827.83	5.18	33,925.71	4.78	17,063.81	3.54	9,064.84	3.07
一年内到期的非流动负债	85,650.70	13.13	45,136.93	6.35	68.21	0.01	324.66	0.11
其他流动负债	9,560.45	1.47	9,476.65	1.33	9,476.68	1.97	9,471.94	3.20
<b>流动负债合计</b>	<b>311,678.69</b>	<b>47.77</b>	<b>359,436.47</b>	<b>50.60</b>	<b>297,349.29</b>	<b>61.68</b>	<b>227,344.70</b>	<b>76.90</b>
长期借款	38,919.04	5.97	48,919.86	6.89	52,788.41	10.95	8,171.82	2.76
应付债券	285,470.36	43.76	284,277.78	40.02	119,039.52	24.69	54,525.54	18.44
长期应付款	4,597.47	0.70	4,704.30	0.66	2,141.72	0.44	1,725.05	0.58
递延收益	11,081.68	1.70	12,382.28	1.74	9,367.54	1.94	2,404.73	0.81
递延所得税负债	678.94	0.10	650.02	0.09	1,427.24	0.30	1,465.80	0.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>340,747.49</b>	<b>52.23</b>	<b>350,934.25</b>	<b>49.40</b>	<b>184,764.44</b>	<b>38.32</b>	<b>68,292.94</b>	<b>23.10</b>
<b>负债总计</b>	<b>652,426.18</b>	<b>100</b>	<b>710,370.72</b>	<b>100</b>	<b>482,113.73</b>	<b>100</b>	<b>295,637.64</b>	<b>100</b>

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，最近一期末有所下降。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 295,637.64 万元、482,113.73 万元、710,370.72 万元和 652,426.18 万元，年均复合增长率为

33.35%。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款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 227,344.70 万元、297,349.29 万元、359,436.47 万元和 311,678.69 万元，占负债总额的比例分别为 76.90%、61.68%、50.60%和 47.77%。最近三年及一期末，电子城集团流动负债所占比重持续下降。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延收益等构成。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 68,292.94 万元、184,764.44 万元、350,934.25 万元和 340,747.49 万元，占负债总额的比例分别为 23.10%、38.32%、49.40%和 52.23%。

### 1. 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 70,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 10.73%。

2016-2018 年，公司无短期借款。2019 年 1-9 月，公司新增短期借款 70,000.00 万元，原因是公司控股股东北京电控对其发放委托贷款，该笔贷款期限 1 年，贷款利率为委托贷款发放日同期基准利率，到期日为 2020 年 4 月 24 日，受托银行为北京银行金运支行。

### 2. 应付票据及应付账款

报告期内，发行人无应付票据。

最近三年及一期末，电子城集团应付账款主要为应付建筑工程款、劳务款等，公司应付账款余额分别为 36,004.58 万元、65,177.74 万元、43,905.58 万元和 65,047.32 万元，占负债总额的比例分别 12.18%、13.52%、6.18%和 9.97%。

2017 年末应付账款余额较 2016 年末增加 29,173.16 万元，增幅 81.03%。主要系 2017 年应付工程款增加所致。

2018 年末应付账款余额较 2017 年末减少 21,272.17 万元，降幅 32.64%。主要系应付工程款减少所致。

2019年9月末,应付账款余额较2018年末增加21,141.74万元,增幅48.15%。主要原因系2019年前三季度新开工面积增加,应付工程款随之增加。

最近三年及一期末,公司应付账款按照性质分类情况如下:

表: 发行人最近三年及一期末应付账款按照性质分类数据

单位: 万元

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
工程款	61,257.42	40,936.17	62,718.80	34,507.60
劳务款	1,521.74	2,628.58	1,653.12	1,343.48
设备款	80.97	12.33	15.10	21.30
能源款	1,275.69	-	-	-
房租	436.71	-	-	-
其他	474.78	328.50	790.72	132.21
合计	<b>65,047.32</b>	<b>43,905.58</b>	<b>65,177.74</b>	<b>36,004.58</b>

最近三年末,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	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	20,036.83	45.64	46,830.54	71.85	28,103.15	78.05
1至2年	17,363.83	39.55	15,909.35	24.41	6,369.38	17.69
2至3年	6,377.09	14.52	1,170.95	1.80	212.45	0.59
3年以上	127.82	0.29	1,266.90	1.94	1,319.61	3.67
合计	<b>43,905.58</b>	<b>100.00</b>	<b>65,177.74</b>	<b>100.00</b>	<b>36,004.58</b>	<b>100.00</b>

### 3. 预收款项

公司最近三年所产生的预收款项主要为物业销售预收款。最近三年及一期末,公司预收款项余额分别为7,028.88万元、42,754.50万元、20,946.67万元和12,048.16万元,占负债总额的比例分别为2.38%、8.87%、2.95%和1.85%。

表: 发行人最近三年及一期末预收账款基本结构

单位: 万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房款	3,881.41	32.22	15,917.11	75.99	38,193.23	89.33	4,599.38	65.44
物业管理费	469.62	3.90	700.57	3.34	932.27	2.18	644.48	9.17
劳务费	1,356.36	11.26	724.90	3.46	2,096.61	4.90	578.09	8.22
租金	6,340.42	52.63	3,584.99	17.11	1,531.57	3.58	1,206.86	17.17
其他	0.35	0.003	19.10	0.09	0.83	0.0019	0.07	0.001
<b>合计</b>	<b>12,048.16</b>	<b>100.00</b>	<b>20,946.67</b>	<b>100.00</b>	<b>42,754.50</b>	<b>100.00</b>	<b>7,028.88</b>	<b>100.00</b>

2017 年末预收款项较 2016 年末增加 35,725.62 万元，增幅 508.27%，主要因朔州电子城项目积极开展营销推广工作，开盘预售金额大幅增加所致。

2018 年末预收款项较 2017 年末减少 21,807.83 万元，降幅 51.01%，主要因预收购房款结转收入致预收款项余额降低。2019 年 6 月末预收款项较 2018 年末减少 12,411.26 万元，降幅 59.25%。最近三年及一期末，电子城集团预收款项变动与业务经营情况相契合，符合园区地产行业物业开发运营的特点。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

表：发行人最近三年末预收账款账龄基本结构

单位：万元、%

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	20,111.77	96.01	41,681.80	97.49	6,270.20	89.21
1 至 2 年	175.13	0.84	401.02	0.94	66.88	0.95
2 至 3 年	139.77	0.67	55.98	0.13	54.66	0.78
3 年以上	520.00	2.48	615.69	1.44	637.14	9.06
<b>合计</b>	<b>20,946.67</b>	<b>100.00</b>	<b>42,754.50</b>	<b>100.00</b>	<b>7,028.88</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

#### 4. 应付职工薪酬

发行人应付职工薪酬主要为应付社会保险费。最近三年及一期末，发行人应付职工薪酬余额分别为 857.72 万元、1,057.96 万元、1,412.51 万元和 1,771.91 万

元，占负债总额的比例分别为 0.29%、0.22%、0.20% 和 0.27%，占比极低。其中 2018 年末较 2017 年末增加 354.54 万元，增幅 33.51%，主要系当年应付社会保险费增加 207.73 万元。

## 5. 应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 162,725.06 万元、158,087.86 万元、199,551.43 万元和 26,022.05 万元，占负债总额的比例分别为 55.04 %、32.79 %、28.09 % 和 3.99%，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。

2018 年末应交税费较 2017 年末增加 41,463.57 万元，增幅为 26.23%。有所上升，主要系 2018 年公司销售业绩较好导致应交土地增值大幅增长。

2019 年 9 月末应交税费较 2018 年末减少 173,529.38 万元，降幅 86.96%，余额大幅下降，主要由于 2019 年前三季度内公司的应交税费集中到税期，应交土地增值税和企业所得税余额随之下降。

表：发行人最近三年及一期末应交税费基本结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
增值税	444.33	1.71	6,484.19	3.25	11,723.43	7.42	3,311.48	2.04
企业所得税	457.46	1.76	18,689.07	9.37	16,791.42	10.62	17,631.89	10.84
个人所得税	164.12	0.63	33.09	0.02	37.02	0.02	28.94	0.02
城市维护建设税	79.11	0.30	449.74	0.23	826.17	0.52	218.40	0.13
土地增值税	23,687.10	91.03	173,377.85	86.88	128,097.65	81.03	141,361.50	86.87
教育费附加	58.26	0.22	321.24	0.16	590.12	0.37	156.00	0.10
其他	1,131.67	4.35	196.25	0.10	22.05	0.01	16.86	0.01
<b>合计</b>	<b>26,022.05</b>	<b>100</b>	<b>199,551.43</b>	<b>100</b>	<b>158,087.86</b>	<b>100</b>	<b>162,725.06</b>	<b>100</b>

## 6. 其他应付款

最近三年及一期末，电子城集团其他应付款（不包括应付利息和应付股利）余额主要为应付企业间借款、暂收款和押金保证金。公司其他应付款余额分别为 9,064.84 万元、17,063.81 万元、33,925.71 万元和 33,827.83 万元，占负债总额的

比例分别为 3.07%、3.54%、4.78%和 5.18%。

公司近三年及一期末其他应付款款项构成如下表所示：

表：发行人最近三年及一期末其他应付款款项构成

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
押金及保证金	20,832.73	61.58	7,644.08	22.53	4,397.78	22.53	2,711.40	29.91
应付暂收单位、个人款项	2,497.81	7.38	10,281.64	30.31	882.13	30.31	1,853.44	20.45
企业间借款	10,497.29	31.03	16,000.00	47.16	11,783.90	47.16	4,500.00	49.64
合计	33,827.83	100	33,925.71	100	17,063.81	100	9,064.84	100

2017 年末，其他应付款余额较 2016 年末增加 7,998.97 万元，增幅 88.24%；2018 年末其他应付款余额较 2017 年末增加 16,861.90 万元，增幅 98.82%。

公司其他应付款余额最近三年保持增长态势，主要是因为近年来公司为了拓展业务，与其他企业合作开发项目增加，由于新设控股子公司及其经营活动对资金需求上升，向少数股东处拆借资金增多，其他应付款关联方款项大幅增加。2017 年，公司向深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司拆入资金 900.00 万元用于子公司慧谷置业所开发项目，向北京空港科技园区股份有限公司拆入资金 10,883.90 万元用于子公司电子城空港所开发项目；2018 年，公司向上海久隰实业有限公司拆入资金 15,100.00 万元用于南京项目建设。

另外，随着园区物业出租面积增加，公司租赁业务保证金随之增加以及项目开工建设，向建筑方收取的工程质量保证金增加，导致公司其他应付款增加。

2019 年 9 月末，其他应付款余额较 2018 年末减少 97.88 万元，变动较小。

公司近三年末其他应付款账龄结构如下表所示：

表：发行人近三年末其他应付款账龄基本结构

单位：万元、%

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	30,092.64	88.70	15,005.01	87.93	5,810.39	64.10

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 至 2 年	3,140.13	9.26	604.90	3.54	824.10	9.09
2 至 3 年	606.37	1.79	424.16	2.49	792.84	8.75
3 年以上	86.56	0.26	1,029.74	6.03	1,637.51	18.06
合计	<b>33,925.71</b>	<b>100.00</b>	<b>17,063.81</b>	<b>100.00</b>	<b>9,064.84</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年 9 月末，发行人账龄超过一年的重要其他应付款情况如下：

表：2019 年 9 月末发行人账龄超过一年的重要其他应付款情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	未偿还/结转原因	是否经营性款项	期末余额
深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	关联方	企业间借款，还款期限未到	是	900.00
北京数海互联科技有限公司	非关联方	保证金，尚在租期	是	530.95
北京城建建设工程有限公司	非关联方	质保金，尚在质保期	是	401.46
万国数据服务有限公司	非关联方	未结算	是	200.00
中易购(北京)金融服务外包有限公司	非关联方	保证金，尚在租期	是	232.33
合计	—	—	—	<b>2,264.74</b>

## 7. 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为 324.66 万元、68.21 万元、45,136.93 万元和 85,650.70 万元，占负债总额的比例分别为 0.11%、0.01%、6.35%和 13.13%，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递延收益等。报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债呈波动性上升趋势，主要系一年内到期的长期借款转入金额增加所致。

表：发行人一年内到期的非流动负债结构

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	44,565.52	98.73%	-	-	-	-
1 年内到期的长期应付款	240.00	0.53%	-	-	-	-
1 年内到期的递延收益	331.41	0.73%	68.21	100.00%	324.66	100.00%
合计	<b>45,136.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>68.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>324.66</b>	<b>100.00%</b>

## 8. 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 8,171.82 万元、52,788.41 万元、48,919.86 万元和 38,919.04 万元，占负债总额的比例分别为 2.76 %、10.95 %、6.89 %和 5.97%。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。2019 年 9 月末，长期借款余额较 2018 年末减少 10,000.82 万元，降幅 20.44%，主要系公司长期借款转入一年内到期的非流动负债金额较多所致；2017 年末较 2016 年末增加 44,616.59 万元，增幅 545.98%，主要系子公司北京电子城为开发 IT 产业园 C 区项目、国际电子总部 5 号地项目等增加向银行的借款所致。

## 9. 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 54,525.54 万元、119,039.52 万元、284,277.78 万元和 285,470.36 万元，占负债总额比例分别为 18.44 %、24.69 %、40.02 %和 43.76 %。报告期各期末，发行人应付债券逐年增加，占负债总额的比重大幅提升。

2016 年 2 月 26 日和 2017 年 7 月 7 日，公司分别发行 5.50 亿元和 6.50 亿元中期票据，2018 年 5 月 16 日，公司全资子公司北京电子城有限发行 18.00 亿元资产支持证券，因而发行人报告期各期末应付债券账面余额均保持上升趋势。

截至 2018 年末，发行人应付债券明细情况如下：

**表：截至 2018 年末发行人应付债券明细数据**

单位：万元

项目	发行日期	期限	发行金额	2018 年偿还额	期末余额
16 京电城投 MTN001	2016-02-26	5 年	55,000.00	-	54,742.64
17 京电城投 MTN001	2017-07-07	5 年	65,000.00	-	64,529.68
国金-电子城物业租金资产支持专项计划	2018-05-16	3 年	180,000.00	6,809.84	165,005.45
<b>合计</b>	-	-	-	<b>6,809.84</b>	<b>284,277.78</b>

国金-电子城物业租金资产支持专项计划于 2018 年 5 月 16 日发行成立，融资期限不超过 21 年，每 3 年附带一次售回及购回权利。资产支持证券总规模为人民币 18.00 亿元，其中，优先 A 级资产支持证券 14.30 亿元，优先 B 级资产支

持证券 2.70 亿元，次级资产支持证券规模为 1.00 亿元由发行人认购持有，实际收到资金净额 17.00 亿元，其中，优先 A 级资产支持证券设置分期摊还条款，2018 年当期已偿还本金 6,809.84 万元。

## 10. 长期应付款

发行人长期应付款主要由中期票据承销费用、资产管理计划承销费、住房维修基金等构成。最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 1,725.05 万元、2,141.72 万元、4,704.30 万元和 4,597.47 万元，占负债总额的比例分别为 0.58%、0.44%、0.66% 和 0.70%，占比极低。其中 2018 年末较 2017 年末增加 2,562.58 万元，增幅 119.65%，主要系国金-电子城物业租金资产支持专项计划于当年设立，新增应付资产管理计划承销费 3,035.77 万元。

## 11. 递延收益

最近三年及一期末，公司递延收益的余额分别为 2,404.73 万元、9,367.54 万元、12,382.28 万元和 11,081.68 万元，占负债总额的比例分别为 0.81%、1.94%、1.74% 和 1.70%。2017 年末和 2018 年末，公司递延收益均大幅上升，增幅分别为 289.55% 和 32.18%，主要因公司获得政府补助、扶持资金、支持奖励款等增多所致。

2019 年 9 月末，递延收益较 2018 年末减少 1,300.60 万元，降幅 10.50%，主要原因系递延收益结转计入其他收益。

发行人近三年各期期末递延收益明细情况如下：

表：发行人近三年末递延收益明细数据

单位：万元

项目	2016 年 期末余额	2017 年 期末余额	2018 年 期末余额	与资产/收益相关
电子城企业公共服务配套平台一期	45.83	-	-	与资产有关
产业发展扶持资金	647.11	-	-	与收益有关
西青开发区扶持资金	1,711.78	7,120.43	7,547.57	与收益有关
滇中新区财政补贴	-	2,247.11	3,599.81	与收益有关
支持奖励款	-	-	1,234.90	与收益有关
合计	2,404.73	9,367.54	12,382.28	-

## 12. 递延所得税负债

发行人递延所得税负债主要由可供出售金融资产公允价值变动产生。最近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为 1,465.80 万元、1,427.24 万元、650.02 万元和 678.94 万元，占负债总额的比例分别为 0.50%、0.30%、0.09%和 0.10%，占比极低。

### （三）现金流量分析

表：发行人最近三年及一期现金流量结构情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流入	87,624.76	257,651.37	298,776.44	171,254.20
经营活动产生的现金流出	377,041.53	641,175.68	247,977.75	211,280.58
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-289,416.77</b>	<b>-383,524.31</b>	<b>50,798.69</b>	<b>-40,026.38</b>
投资活动产生的现金流入	194.24	169.50	223.79	3,111.30
投资活动产生的现金流出	28,922.06	23,593.92	36,454.10	2,819.66
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28,727.82</b>	<b>-23,424.42</b>	<b>-36,230.31</b>	<b>291.64</b>
筹资活动产生的现金流入	115,819.40	248,778.24	128,685.49	309,827.32
筹资活动产生的现金流出	51,414.33	51,491.16	22,822.09	28,542.05
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>64,405.07</b>	<b>197,287.08</b>	<b>105,863.40</b>	<b>281,285.26</b>
现金及现金等价物净增加额	-253,739.52	-209,661.65	120,431.78	241,550.52
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>130,648.11</b>	<b>384,304.04</b>	<b>593,965.69</b>	<b>473,533.91</b>

#### 1. 经营活动产生的现金流量

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，电子城集团经营活动产生的现金流量净额分别为-40,026.38 万元、50,798.69 万元、-383,524.31 万元和 -289,416.77 万元。发行人经营活动现金流量净额 2017 年较 2016 年增加 90,825.07 万元，主要因 2017 年园区物业销售回笼资金大幅增加所致；2018 年较 2017 年下降 434,323.00 万元，降幅较大，主要因 2018 年发行人子公司南京电子城竞得南京市玄武区优质地块，支付土地款项增多；2019 年 1-9 月经营活动现金流量净额为负，主要是支付大额土地增值税及土地出让金所致。

公司作为园区开发企业，影响公司各年经营性现金流量净额的主要因素为：

一是土地款出让金的支付，二是其他成本和税费支出。由于公司园区项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合园区开发行业特征。

## 2. 投资活动产生的现金流量

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，电子城集团投资活动产生的现金流量净额分别为 291.64 万元、-36,230.31 万元、-23,424.42 万元和 -28,727.82 万元。2017 年度、2018 年度公司投资活动现金流净额持续为负，主要系取得投资收益所收到的现金减少所致。2019 年 1-9 月公司投资活动现金流净额较上年同期降幅较大，主要系投资付现金额增加所致。

2017 年公司投资活动产生的现金流出金额较大，主要为发行人子公司电子城空港向关联方支付预付股权收购款 35,000.00 万元，以获取北京北广通信技术有限公司 70%的股权。北广通信拥有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。此次交易使电子城集团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。2019 年 6 月 18 日，发行人支付了剩余股权收购款，上述股权收购事项完成。

## 3. 筹资活动产生的现金流量

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，电子城集团筹资活动产生的现金流量净额分别为 281,285.26 万元、105,863.40 万元、197,287.08 万元和 64,405.07 万元。发行人筹资活动现金流量净额 2017 年较 2016 年减少 175,421.87 万元，主要因 2016 年公司非公开发行股票筹资金额较大；2018 年较 2017 年增加 91,423.68 万元，筹资活动净现金流增长主要系公司 2018 年资产支持证券的发行所致。2019 年 1-9 月，公司筹资活动现金流净额较上年同期降幅较大，主要系公司融资收现同比减少及还贷付现同比增加所致。

### （四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期偿债指标主要数据

项目	2019 年 9 月末/2019 年 1-9 月	2018 年 12 月末/2018 年度	2017 年 12 月末 /2017 年度	2016 年 12 月末 /2016 年度
流动比率（倍数）	3.33	3.09	3.31	3.47
速动比率（倍数）	0.84	1.32	2.15	2.47
资产负债率（合并）（%）	50.30	50.81	42.59	32.80
扣除预收账款后资产负债率（合并）（%）	49.37	49.31	38.81	32.02
资产负债率（母公司）（%）	30.96	22.01	21.59	13.68
息税折旧摊销前利润（万元）	41,952.74	80,879.05	74,191.90	60,138.40
EBITDA 利息保障倍数	2.39	3.72	9.68	28.64

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 3.47、3.31、3.09 和 3.33，速动比率分别为 2.47、2.15、1.32 和 0.84，基本保持稳定，且流动比率始终大于 3，说明公司短期偿债能力较好。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，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司合并报表的资产负债率分别为 32.80%、42.59%、50.81%和 50.30%，扣除预收账款后资产负债率分别为 32.02%、38.81%、49.31%和 49.37%，母公司的资产负债率分别为 13.68%、21.59%、22.01%和 30.96%，负债经营规模整体略有上升趋势，但负债水平仍处于较低位置。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。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 60,138.40 万元、74,191.90 万元、80,879.05 万元和 41,952.74 万元，近三年 EBITDA 逐年上升；最近三年及一期，EBITDA 利息保障倍数分别为 28.64、9.68、3.72 和 2.39，利息保障倍数相对较高，但下降势明显，主要因为公司报告期内发行中期票据及资产支持证券等债务融资金额较大。总体来看，发行人对利息支出的保障能力较强。

#### （五）资产运营效率分析

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	2019 年 9 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末
应收账款周转率	5.84	47.91	40.81	29.31
存货周转率	0.10	0.16	0.28	0.26

发行人最近三年及一期应收账款周转率分别为 29.31 次、40.81 次、47.91 次和 5.84 次；存货周转率分别为 0.26 次、0.28 次、0.16 次和 0.10 次。由于房地产行业应收账款较少，而存货占总资产的比例较大，因此，存货周转率能更有效的反应企业资产周转能力。

近三年，公司存货周转率有波动下降趋势，主要系公司拓展南京电子城等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，公司存货周转率将逐步提升。

## （六）盈利能力分析

表：发行人最近三年及一期主要盈利数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>95,630.43</b>	<b>223,444.38</b>	<b>213,397.46</b>	<b>151,553.90</b>
<b>减：营业总成本</b>	<b>106,133.97</b>	<b>168,163.10</b>	<b>152,640.07</b>	<b>98,434.92</b>
营业成本	70,137.85	79,217.24	81,082.93	48,391.86
税金及附加	4,080.94	63,713.62	61,346.91	38,341.62
销售费用	2,667.69	5,010.47	3,382.54	2,152.31
管理费用	13,441.70	11,978.40	12,209.95	10,151.80
财务费用	12,429.62	6,886.36	-3,682.91	-4,119.64
加：其他收益	5,728.82	4,031.57	6,759.91	-
投资收益	-50.92	237.53	225.19	2,828.60
信用减值损失	-3,081.53	-	-	-
资产处置收益	10.51	35.39	22.40	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-4,815.13</b>	<b>59,585.77</b>	<b>67,764.90</b>	<b>55,947.58</b>
加：营业外收入	26,230.43	1,502.22	0.87	627.93
减：营业外支出	4.29	38.80	4.28	13.37
<b>三、利润总额</b>	<b>21,411.01</b>	<b>61,049.20</b>	<b>67,761.49</b>	<b>56,562.14</b>
减：所得税费用	8,212.12	21,384.76	16,712.52	14,477.65
<b>四、净利润</b>	<b>13,198.89</b>	<b>39,664.43</b>	<b>51,048.97</b>	<b>42,084.48</b>

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：归属于母公司股东的净利润	13,870.48	40,986.78	50,849.07	41,995.41

## 1. 盈利指标分析

发行人营业收入、营业成本变动情况及毛利率情况分析详见“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人主营业务情况”之“（二）主营业务具体情况”。

最近三年及一期，公司营业利润分别为 55,947.58 万元、67,764.90 万元、59,585.77 万元和-4,815.13 万元；营业利润率分别为 36.92%、31.74%、26.67%和 -5.04%。利润总额分别为 56,562.14 万元、67,761.49 万元、61,049.20 万元和 21,411.01 万元；实现净利润分别为 42,084.48 万元、51,048.97 万元、39,664.43 万元和 13,198.89 万元，净利润率分别为 27.77%、23.92%、17.75%和 13.80%。2019 年 1-9 月的营业利润率与净利润率差距较大的原因为 2019 年 1-9 月有大额的营业外收入，营业外收入增长较多主要是由于公司收到大额客户违约金以及无偿受让子公司的股权收益。

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 68.07%、62.00%、64.55%和 26.66%，其中园区地产销售业务的毛利率分别为 77.17%、67.12%、73.73%和 17.88%。

2017 年毛利率较 2016 年下降 6.07 个百分点，主要原因系 2017 年公司朔州住宅项目营业收入在总收入中的占比大幅提升，朔州销售均价低于北京地区，毛利率水平相对较低，进而拉低整体业务毛利率。2018 年毛利率较 2017 年上升 2.55 个百分点。最近三年，电子城集团主营业务毛利率总体波动幅度较小，维持在 62%以上的相对高位，显著高于同行业其他公司的毛利率水平。

## 2. 期间费用分析

### 发行人最近三年及一期期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	2,667.69	2.79	5,010.47	2.24	3,382.54	1.59	2,152.31	1.42

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 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
管理费用	13,441.70	14.06	11,978.40	5.36	12,209.95	5.72	10,151.80	6.70
研发费用	294.64	0.31	-	-	-	-	-	-
财务费用	12,429.62	13.00	6,886.36	3.08	-3,682.91	-1.73	-4,119.64	-2.72
合计	28,833.65	30.15	23,875.22	10.69	11,909.58	5.58	8,184.47	5.40

最近三年，公司期间费用合计分别为 8,184.47 万元、11,909.58 万元和 23,875.22 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.40%、5.58%和 10.69%。近三年公司期间费用与当期营业收入的比例总体来看保持稳定小幅增长。

公司销售费用主要包括职工薪酬、中介机构（咨询服务）费、广告费、折旧摊销、办公费等。最近三年，公司销售费用分别为 2,152.31 万元、3,382.54 万元和 5,010.47 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.42%、1.59%和 2.24%，销售费用的占比基本稳定。公司 2018 年销售费用较上年增幅较大，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、办公费用等。最近三年，公司管理费用分别为 10,151.80 万元、12,209.95 万元和 11,978.40 万元，与当期营业收入的比例分别为 6.70%、5.72%和 5.36%，管理费用的占比有小幅下降趋势。

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-4,119.64 万元、-3,682.91 万元和 6,886.36 万元，占当期营业收入的比例分别为-2.72%、-1.73%和 3.08%。其中，利息支出分别为 450.06 万元、3,091.05 万元和 14,442.46 万元。随着近年来公司逐年通过债务融资工具进行融资，公司财务费用增长较快。

公司 2018 年期间费用占营业收入的比例较 2017 年有较大幅度增长，主要因为公司的利息支出大幅增加，导致财务费用上升过快。

2019 年 1-9 月，公司期间费用合计 28,833.65 万元，占营业收入的比例为

30.15%，其中销售费用 2,667.69 万元，占营业收入的比例为 2.79%；管理费用 13,441.70 万元，占营业收入的比例为 14.06%；财务费用 12,429.62 万元，占营业收入的比例为 13.00%；新增研发费用 294.64 万元，占营业收入的比例为 0.31%，。

### 3. 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	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
权益法核算的长期股权投资收益	-50.92	159.52	149.71	158.51
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	78.01	75.48	77.17
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	2,592.93
<b>合计</b>	<b>-50.92</b>	<b>237.53</b>	<b>225.19</b>	<b>2,828.60</b>

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 2,828.60 万元、225.19 万元、237.53 万元和 -50.92 万元，公司投资收益主要来自权益法核算的长期股权投资收益及处置可供出售金融资产取得的投资收益。投资收益的波动主要是因为被投资单位净利润的变化。

### 4. 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	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
政府补助	-	100.00	-	626.82
罚款及违约金	8,339.91	1,349.48	-	-
无偿受让小股东股权	17,818.46	-	-	-
其他	72.06	52.75	0.87	1.11
<b>合计</b>	<b>26,230.43</b>	<b>1,502.22</b>	<b>0.87</b>	<b>627.93</b>

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 627.93 万元、0.87 万元、1,502.22 万元和 26,230.43 万元。公司营业外收入主要为政府补助、罚款补偿金、无偿受让小股东股权及其他。2018 年营业外收入较大，主要因收到大额罚款补偿金。

2019 年 1-9 月公司营业外收入较高的原因系公司无偿受让子公司小股东股权收益以及收到违约金合计金额较大。其中，公司无偿受让子公司小股东股权收益 17,818.46 万元，具体是因为子公司小股东上海久貔实业有限公司未如约按期提供第二次股东借款，根据双方签署的协议无偿受让其超额持有的北京电子城（南京）有限公司 43.92%的股权。此外，上海久貔实业有限公司支付给公司违约金 8,000.00 万元。

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	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
对外捐赠	2.21	-	-	5.00
违约金支出	2.08	33.60	-	-
非流动资产毁损报废损失	-	3.56	3.43	6.36
其他	-	1.64	0.85	2.02
<b>合计</b>	<b>4.29</b>	<b>38.80</b>	<b>4.28</b>	<b>13.37</b>

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 13.37 万元、4.28 万元、38.80 万元和 4.29 万元。公司营业外支出主要构成为对外捐赠、违约金支出、非流动资产毁损报废损失及其他。2018 年公司营业外支出相对较大，主要因当年支付违约金 33.60 万元所致。

## 5. 近一期营业收入、净利润分析

2019 年,公司全面迈入科技服务发展新航程,着力打造以“科技空间服务”及“科技发展服务”两大体系为主的产业发展新格局,北京核心资产以持有为主,京外项目销售为主,公司目前处于转型过渡期。结合公司未来战略发展,年初制定了目标任务和经营计划,上半年经营成果符合预期。对北京地区项目的出售减少,转为以自持出租为主,对发行人短期内营业收入状况产生影响。

2019 年 1-9 月,发行人实现营业收入和归属于母公司所有者的净利润分别为 95,630.43 万元和 13,870.48 万元,去年同期分别为 136,476.31 万元和 30,372.05 万元。2019 年 1-9 月,发行人营业收入和归属于母公司所有者的净利润较去年同期分别下降 29.93%和 54.33%,主要系园区地产销售业务结转收入减少以及期间费用增加所致。

发行人主营业务为园区地产开发，营业收入受单个项目开发及结转时点的影响较大。2019 年 1-9 月，受项目开发及结转阶段性下降的影响，公司营业收入和归属于母公司所有者的净利润同比下降。具体到项目来看，2019 年 1-9 月，发行人园区地产销售业务结转收入 56,139.45 万元，结转销售项目包括电子城·京城港一、二期、鼎峰中心、智尚中心和昆明一期项目，分别位于朔州、天津和昆明地区；2018 年 1-9 月，发行人园区地产销售业务结转收入 93,305.67 万元，结转销售项目包括电子城·IT 产业园和电子城·京城港一、二期，位于北京和朔州地区。具体情况如下：

表：发行人结转销售项目情况

单位：万元

2019 年 1-9 月结转销售项目			
销售项目	项目所在地	结转收入	结转成本
电子城·京城港一、二期	朔州市朔城区	19,903.10	14,367.39
智尚中心	天津市西青区	1,243.70	678.21
鼎峰中心	天津市西青区	11,177.88	8,449.80
昆明一期	云南省昆明市	23,814.78	23,442.84
合计		<b>56,139.45</b>	<b>46,938.24</b>
2018 年 1-9 月结转销售项目			
销售项目	项目所在地	结转收入	结转成本
电子城·京城港一、二期	朔州市朔城区	13,864.28	10,731.21
电子城·IT 产业园	北京市朝阳区	88,290.82	14,502.07
合计		<b>102,155.10</b>	<b>25,233.28</b>

发行人位于北京地区的项目由于土地获取时间较早，成本较低，位于天津和朔州的项目土地均为发行人近年通过“招、拍、挂”方式取得，成本持平于市场水平；同时受供求关系影响，北京地区项目平均毛利率水平显著高于天津和朔州地区。因此发行人 2019 年 1-9 月营业收入、归属于母公司所有者净利润较上年同期有所下滑。

此外，发行人 2019 年 1-9 月期间费同比上升 85.56%，进一步压缩归属于母公司所有者的净利润。发行人期间费用主要为管理费用和财务费用，其中管理费用同比增加 4,766.20 万元，增幅 54.94%，主要系公司处于高速发展期，各地人员增加、新项目拓展等因素所致；财务费用同比增加 8,486.19 万元，增幅 215.20%，主要系资产支持证券利息同比增加 3,805.06 万元、银行委托贷款利息同比增加

1,353.33 万元、已结转完成项目后续使用银行借款支付工程尾款导致费用化利息增加等所致。

2019 年 1-9 月, 发行人归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 -10,210.24 万元。非经常性损益金额为 24,080.73 万元, 主要为发行人取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益, 具体是因为发行人根据与子公司小股东上海久貔实业有限公司签署的协议, 无偿受让其超额持有的北京电子城(南京)有限公司 43.92%的股权, 收益共计 17,818.46 万元。

### (七) 所有者权益分析

表：发行人最近三年及一期末合并报表所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	111,858.50	17.35	111,858.50	16.26	79,898.93	12.29	79,898.93	13.19
资本公积	247,007.58	38.31	281,088.79	40.86	281,088.79	43.25	281,088.79	46.40
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	2,036.82	0.32	1,950.06	0.28	4,281.73	0.66	4,397.41	0.73
盈余公积	18,769.96	2.91	18,769.96	2.73	18,473.24	2.84	17,312.10	2.86
未分配利润	243,550.10	37.78	245,237.32	35.65	251,767.53	38.74	217,020.70	35.82
少数股东权益	21,473.34	3.33	28,945.73	4.21	14,385.18	2.21	6,100.28	1.01
<b>所有者权益合计</b>	<b>644,696.30</b>	<b>100.00</b>	<b>687,850.35</b>	<b>100.00</b>	<b>649,895.39</b>	<b>100.00</b>	<b>605,818.20</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末, 发行人所有者权益分别为 605,818.20 万元、649,895.39 万元、687,850.35 万元和 644,696.30 万元。最近三年末, 发行人所有者权益总额较稳定, 且呈现增长态势。最近一期末, 发行人所有者权益总额较上年末小幅下降 6.27%, 主要原因系 2019 年 1-9 月发行人合并同一控制下企业, 由于公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值具有差额, 相应调减了资本公积。

截至报告期末, 发行人不存在发行在外的优先股、永续债等其他权益工具。

#### 1. 股本

最近三年及一期末, 发行人股本分别为 79,898.93 万元、79,898.93 万元、

111,858.50 万元和 111,858.50 万元。

公司于 2018 年送股 31,959.57 万元，送股后股本总额为 111,858.50 万元。

## 2. 未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 217,020.70 万元、251,767.53 万元、245,237.32 万元和 243,550.10 万元。2017 年末未分配利润较 2016 年末增加 34,746.83 万元，增幅 16.01%；2018 年末未分配利润较 2017 年末减少 6,530.21 万元，下降 2.59%，下降的原因是 2018 年列入转作股本的普通股股利金额为 31,959.57 万元。

由于园区地产行业的行业特点导致企业的未分配利润占比相对较高，尤其是处于项目拓展期的园区开发企业，必须保证项目的周转顺畅。

## 3. 资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 281,088.79 万元、281,088.79 万元、281,088.79 万元和 247,007.58 万元，最近三年末没有发生变化，最近一期末较上年末减少 34,081.21 万元，主要原因系 2019 年 1-9 月发行人合并同一控制下企业，由于公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值具有差额，相应调减了资本公积。

## 4. 少数股东权益

发行人少数股东权益为并表公司其他合作方投入及后期利润分配而形成的少数股东权益。最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 6,100.28 万元、14,385.18 万元、28,945.73 万元和 21,473.34 万元。2017 年末少数股东权益较 2016 年末增加 8,284.90 万元；2018 年末少数股东权益较 2017 年末增加 14,560.55 万元，系少数股东投入增加所致；2019 年 9 月末少数股东权益较 2018 年末减少 7,472.39 万元，主要系子公司南京电子城少数股东退出所致。

### （八）未来发展目标及保持盈利能力可持续性的措施

发行人未来发展目标及保持盈利能力可持续性的措施参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人主营业务概况”之“（七）发行人未来发

展战略”。

### （九）重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响

报告期内，发行人不存在重大资产重组事项。

## 六、发行人有息债务情况

### （一）发行人有息债务情况

报告期内，发行人的有息债务构成主要是长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债（计息债务部分）和其他应付款中的计息债务。其中，其他应付款中的计息债务是发行人自少数股东处拆入的计息的企业间借款，因此将其调整至有息债务。截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人的有息债务余额分别为 393,763.16 万元和 489,965.98 万元，其构成情况如下：

表：发行人 2018 年末及 2019 年 9 月末有息负债情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	70,000.00	14.29	-	-
一年内到期的长期借款及应付债券	85,079.29	17.36	44,565.52	11.32
其他应付款中的计息债务	10,497.29	2.14	16,000.00	4.06
长期借款	38,919.04	7.94	48,919.86	12.42
应付债券	285,470.36	58.26	284,277.78	72.20
合计	<b>489,965.98</b>	<b>100.00</b>	<b>393,763.16</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年 9 月末，发行人应付债券、一年内到期的非流动负债和短期借款是有息负债的主要构成部分，分别占有息负债总额的比例为 58.26%、17.36% 和 14.29%。发行人最近一期末有息负债较 2018 年末增长 24.43%，主要原因系发行人控股股东北京电控对其发放委托贷款 70,000.00 万元，该笔委托贷款期限为 1 年期，构成发行人的新增短期借款。

截至 2019 年 9 月末，发行人主要银行借款情况如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人主要银行借款情况

单位：万元

借款人	借款机构	借款余额	借款利率	担保方式
北京电子城有限责任公司	建设银行望京支行	46,603.05	基准利率+45bp	保证
北京电子城有限责任公司	北京银行金运支行	18,298.02	4.9875%	保证
北京电子城有限责任公司	北京银行金运支行	23,828.39	4.9875%	保证
电子城投资开发（厦门）有限公司	工商银行厦门杏林支行	23,440.33	基准利率+浮动利率	保证
电子城投资开发（厦门）有限公司	建设银行集美支行	7,774.54	4.37-4.75%	保证
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	华夏银行车公庄支行	2,500.00	5.2250%	保证
北京北广通信技术有限公司	北京银行金运支行	1,554.00	4.9875%	抵押
<b>合计</b>	--	123,998.33	--	--

截至 2019 年 9 月末，公司累计获取银行借款余额为人民币 123,998.33 万元，包括保证借款和抵押借款。公司与国内各大银行建立了长期、友好的合作关系，目前已经与北京银行、建设银行、工商银行等银行等建立了合作关系，公司稳步推进银行授信获取工作。公司严格遵守银行结算规则，按时归还银行贷款本息，公司信用良好。公司不存在名股实债、夹层融资的情况。

## （二）发行人债务期限结构情况

表：截至 2018 年末发行人有息负债期限结构情况

单位：万元

类型	一年内到期的长期借款	其他应付款	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	44,565.52	16,000.00	-	-	60,565.52
1-2 年期	-	-	44,583.20	-	44,583.20
2 年以上	-	-	4,336.67	284,277.78	288,614.44
合计	44,565.52	16,000.00	48,919.86	284,277.78	393,763.16

截至 2018 年末，发行人有息负债到期期限主要集中在 2 年以上。

## （三）发行人信用融资与担保融资的结构情况

截至 2018 年末，发行人有息负债中担保融资余额为 258,490.83 万元，包括向银行的保证借款和设置资产抵押的物业租金资产证券化融资；信用融资余额为 135,272.33 万元，包括中期票据融资和企业间借款。具体情况如下：

表：发行人 2018 年末信用融资与担保融资结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日	
	余额	占比
担保融资	258,490.83	65.65
信用融资	135,272.33	34.35
合计	<b>393,763.16</b>	<b>100.00</b>

#### （四）发行人存续期内的直接债务融资发行情况

表：截至募集说明书签署日发行人直接债务融资情况

序号	债券简称	期限 (年)	规模 (亿元)	票面利率 (%)	起息日期	到期日期	主承销商	兑付情况
1	16 京电城投 MTN001	5 年	5.50	4.03	2016-2-29	2021-2-28	北京银行、华夏银行	正常
2	17 京电城投 MTN001	5 年	6.50	5.50	2017-7-7	2022-7-7	北京银行、华夏银行	正常
3	PRDZC 优 A	3 年	14.30	5.60	2018-5-16	2021-5-16	国金证券	正常
	18DZC 优 B	3 年	2.70	5.88				
	18DZC 次	3 年	1.00	-				
	合计	-	<b>30.00</b>	-	-	-	-	-

#### （五）本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；
2. 假设本期债券的募集资金净额为 8 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
3. 假设本期债券募集资金净额 8 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表；
4. 假设本期债券于 2019 年 9 月 30 日完成发行。
5. 本期债券募集资金 8 亿元，假设其中：5 亿元用于偿还其他短期借款；3 亿元用于园区项目建设。

本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行对发行人合并资产负债表结构影响测算表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,038,593.93	1,068,593.93	30,000.00
非流动资产合计	258,528.55	258,528.55	0
<b>资产总计</b>	<b>1,297,122.48</b>	<b>1,327,122.48</b>	<b>30,000.00</b>
流动负债合计	311,678.69	261,678.69	-50,000.00
非流动负债合计	340,747.49	420,747.49	80,000.00
<b>负债合计</b>	<b>652,426.18</b>	<b>682,426.18</b>	<b>30,000.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>50.30%</b>	<b>51.42%</b>	<b>1.12%</b>
<b>流动比率</b>	<b>3.33</b>	<b>4.08</b>	<b>0.75</b>

## 七、发行人重大或有事项、承诺事项、日后事项及其他重要事项

### （一）发行人担保情况

截至 2019 年 9 月末，发行人对其他单位的担保包括对购房公司客户、个人客户的阶段性担保 169,342.00 万元，占净资产比重为 26.27%；对合并范围内子公司向银行借款提供的担保 226,650.00 万元，占净资产的比重为 35.16%；以及因控股股东为发行人提供担保而向控股股东提供的反担保 170,000.00 万元，占其净资产的比重为 26.37%。

上述担保事项均经过发行人董事会、股东大会审议通过，履行了必要的内部程序。除上述担保外，发行人无对其他单位进行担保的情况。

#### 1. 发行人对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见“第五节发行人基本情况”中“十二、发行人关联方及关联交易情况”相关内容。

#### 2. 发行人对外担保（对购房公司、个人客户的担保）情况

公司作为园区地产开发商，为购房客户按揭贷款提供阶段性担保，是房地产行业的商业惯例。根据相关的贷款管理办法规定，开发商在完成项目交付使用后，需督促办理按揭贷款的购房客户配合银行办理《房屋他项权证》等文件，在相关文件办妥并交银行收执前，开发商必须为该等客户提供阶段性担保，该项阶段性

连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。

截至 2019 年 9 月末，公司为银行向购房个人客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 36,180.00 万元，占净资产的比重为 5.61%。

截至 2019 年 9 月末，公司共为 9 家公司客户提供担保，担保金额合计为 133,162.00 万元，占净资产的比重为 20.65%。担保的公司客户明细如下：

**表：截至 2019 年 9 月末公司对外担保（对公司客户担保）情况**

单位：万元

担保方	担保方与发行人关系	被担保方	担保金额	担保类型	担保到期日	是否存在反担保	是否为关联方担保
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京远东信通科技有限公司	1,670.00	连带责任担保	2021/12/26	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	荣联数讯（北京）信息技术有限公司	19,000.00	连带责任担保	2025/12/7	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京实宝来游乐设备有限公司	2,937.00	连带责任担保	2028/6/21	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京岳梧科技有限公司	32,300.00	连带责任担保	2028/12/13	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京京韩嘉信商贸有限公司	2,829.00	连带责任担保	2028/12/19	否	否
电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	全资子公司	北京中冶锦都科技有限公司	3,947.00	连带责任担保	2028/12/23	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京艺龙信息技术有限公司	19,692.00	连带责任担保	2029/10/21	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	中南红（北京）文化有限公司	18,400.00	连带责任担保	2029/11/29	否	否
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京东方园林环境股份有限公司	32,387.00	连带责任担保	2030/3/22	否	否
合计			<b>133,162.00</b>	-	-	-	-

在对公司客户担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，公司有权收回已售房屋，公司该项对外担保风险较小。

### 3. 发行人对子公司的担保情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人对合并范围内子公司向银行借款提供担保，担保余额合计为 226,650.00 万元，占净资产的比重为 35.16%，主要情况如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人对子公司的担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保类型	担保起始日	担保到期日
公司	北京电子城有限责任公司	50,000.00	连带责任担保	2016/10/21	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
公司	北京电子城有限责任公司	50,000.00	连带责任担保	2016/6/22	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
公司	北京电子城有限责任公司	45,000.00	连带责任担保	2015/8/27	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
公司	电子城投资开发（厦门）有限公司	20,000.00	连带责任担保	2018/6/28	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
公司	电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	连带责任担保	2019/1/21	2022/1/21
公司	电子城投资开发（厦门）有限公司	10,000.00	连带责任担保	2019.9.23	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
公司	中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	40,000.00	连带责任担保	2019.9.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
公司	北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	1,650.00	连带责任担保	2019.7.15	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止
合计		226,650.00	-	-	-

#### 4. 发行人对外担保（对控股股东的反担保）情况

截至 2019 年 9 月 30 日，由于发行人控股股东北京电控对其发行“国金-电子城物业资产支持证券”提供担保增信措施，发行人就此向控股股东北京电控提供反担保，担保金额不超过 170,000.00 万元，占净资产的比重为 26.37%，主要情况如下：

表：截至 2019 年 9 月末公司对外担保（对控股股东反担保）情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保类型	担保起始日	担保到期日
公司	北京电子控股有限责任公司	不超过 170,000.00	反担保	2018/1/24	至被担保的债务履行期限届满之日后两年止

## （二）发行人未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 年 9 月末，公司及其合并报表范围内子公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

## （三）发行人重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重大承诺事项情况如下：

2018 年 7 月 30 日公司第十届董事会第三十二次会议通过了《公司拟参与关联公司北京电控产业投资有限公司增资的议案》，公司拟与北京电子控股有限责任公司（简称“北京电控”）、京东方科技集团股份有限公司（简称“京东方”）、北方华创科技集团股份有限公司（简称“北方华创”），共同增资北京电控全资子公司北京电控产业投资有限公司（简称“电控产投”）。

电控产投目前注册资本 3,000 万元，增资完成后注册资本为人民币 60,000 万元。其中，北京电控拟增资 27,000 万元，增资完成后的持股比例为 50.00%；公司拟以自有资金增资人民币 10,000 万元，增资完成后的持股比例为 16.67%；京东方拟增资人民币 10,000 万元，增资完成后的持股比例为 16.67%；北方华创拟增资人民币 10,000 万元，增资完成后的持股比例为 16.67%。电控产投通过基金投资和股权直投两种方式对符合投资方向的项目进行投资，以有限合伙人身份发起设立基金并通过基金投资为主要投资模式，对符合投资方向的项目进行投资，初期主要投向科技服务集成电路装备、物联网智慧端口产业链上下游三个产业领域；后续逐步拓展至文化创意、新能源等产业领域。截至 2018 年 12 月 31 日，公司尚未实际出资。截至本募集说明书撰写日，公司已对电控产投增资 1,700.00 万元。

除上述事项外，公司无其他需要披露的重大承诺事项。

#### （四）发行人资产负债表日后事项

##### 1. 利润分配情况

公司董事会于 2019 年 4 月 25 日召开第四十二次会议，批准 2018 年度利润分配预案，分配现金股利 153,246,151.17 元。

##### 2. 其他资产负债表日后事项说明

（1）2019 年 3 月 27 日，经公司第十届董事会第四十次会议审议通过《关于受让控股公司北京电子城（南京）有限公司股权的议案》，同意公司全资子公司北京电子城有限责任公司（简称“电子城有限”）受让东久上海全资子公司上海久貔实业有限公司（以下简称“上海久貔”）实际持有的北京电子城（南京）有限公司（简称“南京电子城”）5.08%股权，受让价格以经过北京市国资委认可的具有相应资质的评估公司对南京电子城净资产价值评估后的结果为基准测算。股权受让完成后，南京电子城将成为电子城有限全资子公司。

（2）经公司 2019 年 1 月 29 日，第十届董事会第三十八次会议审议通过，投资设立全资子公司北京电子城城市更新科技发展有限公司，注册资本人民币 5,000 万元，2019 年 3 月 7 日该公司设立完毕。

#### （五）其他重要财务事项

为了进一步建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司高级管理人员及核心骨干、核心业务人员、特别是科技服务产业关键岗位业务骨干的积极性，有效地将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，公司计划开展股票期权激励计划。

##### 1. 激励计划的股票来源

本期激励计划的股票来源为公司向激励对象定向发行公司 A 股普通股股票。

##### 2. 激励计划的股票种类和数量

本期计划的激励额度为 11,115,750 份股票期权，约占公司已发行股本总额 1,118,585,045 股的 1%，累计不超过公司股本总额的 10%。其中首次授予 9,997,400 股，预留授予 1,118,350 股。每份股票期权在满足行权条件的情况下，拥有在在

效期内以行权价格购买 1 股公司股票的权利。

### 3. 激励计划的分配

激励计划的激励对象、可获授股票期权数量及比例如下所示：

姓名	职务	获授权益 (股)	占授予总量比例(%)	占股本总额比例(%)
龚晓青	党委书记/总裁	314400	2.83	0.03
敬艳彤	党委副书记/纪委书记	236100	2.12	0.02
赵萱	副总裁	236100	2.12	0.02
吕延强	副总裁/董事会秘书	236100	2.12	0.02
张南	副总裁	236100	2.12	0.02
杨红月	副总裁	236100	2.12	0.02
张玉伟	副总裁	236100	2.12	0.02
贾浩宇	副总裁	236100	2.12	0.02
其他核心骨干员工（83 人）*		8030300	72.42	0.72
预留		1118350	10.06	0.10
<b>合计</b>		<b>11115750</b>	<b>100.00</b>	<b>1.00</b>

注：由于丁珊珊女士因个人原因离职，根据《上市公司股权激励管理办法》等规范性文件及公司《股票期权激励计划（草案）》的规定，该人不再作为本期股权激励计划授予对象。首次授予的激励对象人数由 92 名调整为 91 名，首次授予的股票期权数量由 10,067,500 份调整为 9,997,400 份。

### 4. 股票期权行权价格和行权价格的确定方法

首次授予的股票期权的行权价格为 6.78 元/股，不低于公司股票票面金额，取下列两个价格较高者：（1）《激励计划（草案）》公布前 1 个交易日公司股票交易均价；（2）《激励计划（草案）》公布前 20、60 或 120 个交易日公司股票交易均价之一；同时，首次授予的股票期权行权价格不低于下列价格较高者：（1）股权激励计划草案摘要公布前一个交易日的公司标的股票收盘价；（2）股权激励计划草案摘要公布前 30 个交易日内的公司标的股票平均收盘价。此外，本激励计划授予的股票期权的行权价格应不低于最近一个会计年度每股净资产（2018 年度已公告《业绩快报》每股净资产值为 5.89 元/股）。

预留部分股票期权在每次授予前，须召开董事会，并披露授予情况的摘要。

授予价格不得低于股票票面金额，且原则上不得低于下列价格较高者：（1）审议授予预留部分股票期权的董事会决议公告前 1 个交易日的公司股票交易均价；（2）审议授予预留部分股票期权的董事会决议公告前 1 个交易日的公司股票收盘价；（3）审议授予预留部分股票期权的董事会决议公告前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一；（4）审议授予预留部分股票期权的董事会决议公告前 30 个交易日的公司股票平均收盘价；（5）上市公司股票期权的行权价格应不低于最近一个会计年度每股净资产。

## 5. 激励对象获授期权的条件

公司和激励对象只有在同时满足下列条件时，公司方可依据本激励计划向激励对象进行股票期权的授予：

（1）公司未发生以下任一情形：

①最近一个会计年度财务会计报告被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；

②最近一个会计年度财务报告内部控制被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的审计报告；

③最近 36 个月内出现过未按法律法规、公司章程、公开承诺进行利润分配的情形；

④法律法规规定不得实行股权激励的；

⑤证监会认定的其他情形。

（2）激励对象未发生以下任一情形：

①最近 12 个月内被证券交易所认定为不适当人选；

②最近 12 个月内被中国证监会及其派出机构认定为不适当人选；

③最近 12 个月内因重大违法违规行为被中国证监会及其派出机构行政处罚或者采取市场禁入措施；

④具有《公司法》规定的不得担任公司董事、高级管理人员情形的；

⑤法律法规规定不得参与上市公司股权激励的；

⑥中国证监会认定的其他情形。

(3) 首期授予公司股票期权业绩考核的全部条件：

①2018 年营业总收入不低于 22 亿元，且不低于对标企业 50 分位值水平；

②2018 年 EOE 指标不低于 12%，且不低于对标企业 50 分位值水平；

③2018 年新型科技服务收入不低于 3.8 亿元；

④以 2017 年总资产为基数，2018 年总资产增长率不低于 5%；（2017 年经审计的总资产为 113.20 亿元）

EOE 为净资产现金回报率，计算公式为 EBITDA 除以平均净资产，EBITDA 为扣除所得税、利息支出、折旧和摊销（包括激励成本摊销）之前的净利润，平均净资产为期初与期末所有者权益的平均数。在计算 EOE 时，股权激励有效期内重大会计政策变化所导致的影响应予以剔除，保持指标在有效期内可比。

新型科技服务是指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，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。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。

本公司新型科技服务收入包括：科技服务平台的持有经营服务、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。

总资产增长率反映的是企业本期资产规模的增长情况，计算公式为本年总资产增长额除以年初资产总额×100%，其中本年总资产增长额等于年末资产总额减去年初资产总额。

以上授予条件全部达成后，公司向激励对象授予股票期权，若其中一项不达标，则本激励计划终止实施。因会计政策变更导致指标计算口径发生变化的，统一按照原政策规定进行计算。

(4) 预留授予公司股票期权业绩考核的全部条件:

①2018 年营业总收入不低于 22 亿元，且不低于对标企业 50 分位值水平；

②2018 年 EOE 指标不低于 12%，且不低于对标企业 50 分位值水平；

③2018 年新型科技服务收入不低于 3.8 亿元；

④以 2017 年总资产为基数，2018 年总资产增长率不低于 5%；（2017 年经审计的总资产为 113.20 亿元）

以上授予条件全部达成后，公司向激励对象授予股票期权，若其中一项不达标，则本激励计划终止实施。

对标企业样本公司系按照申银万国行业分类标准并选取与电子城主营业务相近的园区地产服务类上市公司作为对标对象。在年度考核过程中行业样本如出现主营业务、经营模式发生重大变化或出现偏离幅度过大的样本极值，则将由公司董事会在年终考核时剔除或更换样本。

## 6. 激励对象行权的条件

激励对象行使已获授的股票期权除满足上述条件外，必须同时满足如下条件：

(1) 满足公司业绩考核要求

本计划授予的股票期权，在行权期的 3 个会计年度中，分年度进行绩效考核并行权，以达到绩效考核目标作为激励对象的行权条件。

首期授予和预留股票期权的各年度绩效考核目标如下表所示：

行权期	行权比例	业绩考核目标
第一个行权期	1/3	(1) 2020 年营业总收入不低于 26.62 亿元（以 2018 年授予目标值为基准，年复合增长率 $\geq 10\%$ ），且不低于对标企业 75 分位值； (2) 2020 年 EOE $\geq 12\%$ ，且不低于对标企业 75 分位值； (3) 2020 年新型科技服务收入不低于 4.598 亿元（以 2018 年授予目标值为基准，年复合增长率 $\geq 10\%$ ）； (4) 以 2017 年总资产为基数，2020 年总资产复合增长率不低于 5%； (2017 年经审计的总资产为 113.20 亿元)
第二个行权期	1/3	(1) 2021 年营业总收入不低于 29.26 亿元（以 2018 年授予目标值为基准，年复合增长率 $\geq 10\%$ ），且不低于对标企业 75 分位值； (2) 2021 年 EOE $\geq 12\%$ ，且不低于对标企业 75 分位值；

		<p>(3) 2021 年新型科技服务收入不低于 5.0578 亿元（以 2018 年授予目标值为基准，年复合增长率<math>\geq 10\%</math>）；</p> <p>(4) 以 2017 年总资产为基数，2021 年总资产复合增长率不低于 5%；（2017 年经审计的总资产为 113.20 亿元）</p>
第三个行权期	1/3	<p>(1) 2022 年营业总收入不低于 32.21 亿元（以 2018 年授予目标值为基准，年复合增长率<math>\geq 10\%</math>），且不低于对标企业 75 分位值；</p> <p>(2) 2022 年 EOE<math>\geq 12\%</math>，且不低于对标企业 75 分位值；</p> <p>(3) 2022 年新型科技服务收入不低于 5.56358 亿元（以 2018 年授予目标值为基准，年复合增长率<math>\geq 10\%</math>）；</p> <p>(4) 以 2017 年总资产为基数，2022 年总资产复合增长率不低于 5%；（2017 年经审计的总资产为 113.20 亿元）</p>

若出现可行权上一年度考核不合格的情况，激励对象当年度股票期权的可行权额度不可行权，作废处理。

为落实北京电控“转型、创新、开放、融合”发展理念，公司正在以“助力企业创新发展，服务区域产业升级”为目标，按照“以特色物理空间为载体，以创新的基础服务为支撑，以整合商务服务为重点，以关键的产业服务为引领”的思路，推动公司向科技服务企业战略转型。围绕发展科技服务产业，公司一方面持续优化科技服务载体的开发业务，一方面积极提升新型科技服务平台的能力建设，力求充分发挥北京电控科技产业势能优势和公司多年精耕产业园区所形成的资源优势，推动创新链和产业链有机融合，降低创新成本，提高创新效率，以新的发展模式和经营方式落实国家创新驱动战略。故设定新型科技服务收入指标，以更好推动、保障公司转型成功。

## （2）个人业绩考核要求

董事会薪酬与考核委员会根据公司《绩效管理规定》对激励对象进行业绩考核并确定考核结果，激励对象在近两年度绩效考核满足条件的前提下，才能部分或全额行权当期权益，具体比例依据激励对象个人绩效考核结果确定。行权期内，激励对象近两年度连续获得绩效考核等级为 B 及以上，则可以行权当期全部份额；行权期内，激励对象近两年度的考核结果中若出现其中一年绩效等级为 C，则当期股票期权的行权比例为 80%，不能行权部分由公司统一注销；行权期内，激励对象近两年度的考核结果中若出现连续两年绩效等级为 C，则当期股票期权的行权比例为 60%，不能行权部分由公司统一注销；行权期内，激励对象近两年度的考核结果中若存在至少一年绩效等级为 D，则取消当期份额，当期全部份额

由公司统一注销，具体如下：

个人绩效等级	S	A	B	其中一年为 C	连续两年为 C	其中一年为 D
行权比例	100%			80%	60%	0

个人当年实际行权额度 = 行权比例 × 个人当年计划行权额度。

子公司激励人员的考核参照公司的《绩效管理规定》，结合子公司的实际经营情况，制定各自的绩效管理辦法，统一纳入公司绩效考核管理体系。

## 7. 股权激励计划的实施进度

(1) 公司于 2019 年 4 月 10 日召开第十届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于公司股票期权激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于公司股票期权激励计划考核方案的议案》、《关于公司股票期权激励计划管理办法的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》等与本激励计划相关的议案，其中公司董事龚晓青属于本激励计划的激励对象，已回避表决。公司独立董事就本激励计划的相关事项发表了独立意见。

(2) 公司于 2019 年 4 月 10 日召开第十届监事会第二十次会议，审议通过了《关于公司股票期权激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于公司股票期权激励计划考核方案的议案》、《关于公司股票期权激励计划管理办法的议案》、《公司股票期权激励计划（草案）激励对象名单》等议案，并对本激励计划及其激励对象名单进行核查，发表了核查意见。

(3) 北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下称“北京市国资委”）于 2019 年 6 月 12 日出具《关于北京电子城投资开发集团股份有限公司实施股票期权激励计划的批复》（京国资[2019]74 号），原则同意公司实施股票期权激励计划。

(4) 公司于 2019 年 7 月 12 日召开第十一届监事会第二次会议，审议通过了《关于股票期权激励计划激励对象名单公示情况及审核意见的议案》。

(5) 公司于 2019 年 7 月 29 日召开 2019 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司股票期权激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于公司股票期权

激励计划考核方案的议案》、《关于公司股票期权激励计划管理办法的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》等议案。

(6) 公司于 2019 年 8 月 5 日召开第十一届董事会第四次会议，审议通过了《关于调整公司股票期权激励计划人员名单的议案》、《关于向公司首期股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》；公司董事龚晓青先生、张玉伟先生系本期公司股票期权激励计划的激励对象，作为关联董事，对本议案回避表决。公司独立董事对本期激励计划的授予事项发表了独立意见。

(7) 公司于 2019 年 8 月 5 日召开第十一届监事会第三次会议，审议通过了《关于调整公司股票期权激励计划人员名单的议案》、《关于向公司首期股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》。

截至 2019 年 8 月 5 日，发行人已完成股票期权激励计划的首期授予工作。

除上述事项外，发行人无其他财务重要事项。

## 八、发行人资产受限情况

截至 2019 年 9 月末，发行人受限资产为 73,994.76 万元，占发行人净资产的比重为 11.48%，主要为部分货币资金和因借款而抵押的投资性房地产。具体情况如下：

表：2019 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

科目	用途	账面价值
货币资金	保函保证金、住房维修基金	13,283.67
在建工程	用作贷款抵押物	29,683.95
投资性房地产	用作贷款抵押物	31,027.14
合计		73,994.76

## 第七节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人于 2019 年 7 月 31 日召开的第十一届董事会第三次会议及于 2019 年 8 月 16 日召开的 2019 年第五次临时股东大会审议，同意发行人发行规模不超过 27 亿元（含 27 亿元）的公司债券，拟分期发行。发行人 2019 年 9 月 18 日召开的第十一届董事会第六次会议将债券发行额度调整为公开发行不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券。中国证监会出具“证监许可[2019]2444 号”文件核准发行人面向合格投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元的公司债券。本期债券发行规模为不超过 8 亿元（含）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款和园区项目建设，其中，用于偿还公司借款的募集资金不超过（含）5 亿元，剩余部分用于园区项目建设。根据本期债券发行时间和实际发行规模、公司债务结构调整计划和园区项目资金需求等情况，未来可能调整募集资金用于偿还公司借款和园区项目建设的具体金额。

根据上海证券交易所于 2016 年 10 月 28 日发布的《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》及其他相关法律法规的相关规定，发行人承诺本期债券募集资金不用于购置土地，不用于普通商业住宅地产开发。

#### （一）偿还公司借款

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 5 亿元的募集资金用于偿还公司借款，具体为偿还发行人委托贷款，该笔委托贷款本金为 7 亿元，委托人为发行人控股股东北京电子控股有限责任公司，具体情况如下：

表：本期债券募集资金拟偿还的债务明细

借款人	委托人	受托放款机构	债务金额（万元）	本期债券拟偿还金额（万元）	起息日	到期日
北京电子城投资开发集团股份有限公司	北京电子控股有限责任公司	北京银行金运支行	70,000.00	50,000.00	2019.04.24	2020.04.24

## （二）园区项目建设

本期公司债募集资金的剩余部分拟用于中关村电子城（昆明）科技产业园二期和电子城·厦门国际创新中心的项目建设。

从本期债券申报时至本期债券募集说明书公告日，如公司已自筹资金预先投入拟募投项目。本期债券发行后，公司拟安排对应金额的募集资金置换自筹资金。上述置换完成后，拟募投项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

表：本期债券募集资金用于项目的概况

单位：万元

项目名称	项目性质	项目总投资	项目已投资额	资本金到位情况	已获融资情况	项目总体进度 <sup>10</sup>
中关村电子城（昆明）科技产业园二期	工业厂房、研发办公楼及配套	210,000.00	58,615.53	18,311.00	7,553.31	分为四个标段，预计 2020 年 12 月全部竣工。
电子城·厦门国际创新中心	研发、服务一体的综合产业园	300,000.00	67,101.28	24,600.00	40,122.63	分三期建设，预计于 2022 年 12 月全部竣工。
合计	-	510,000.00	125,716.81	42,911.00	47,675.94	-

### 1、中关村电子城（昆明）科技产业园二期项目

#### （1）项目背景

中关村电子城（昆明）科技产业园项目是昆明市、滇中新区与中关村、北京电子城集团合作搭建的产业招商运营平台，主要承接京津冀、长三角、珠三角等地区高新技术产业转移。滇中新区是国务院批复的第 15 个国家级新区，项目位

<sup>10</sup> 注：详细开发进度情况参见下文中对项目具体情况介绍。

于滇中新区空港经济区核心区，紧邻长水国际机场，长水国际机场正在扩建 T2 航站楼，建成后将成为国际航空枢纽，面向南亚、东南亚的窗口；未来渝昆高铁、沪昆高铁、昆明地铁 6 号线延长线、地铁 9 号线都将在 T2 设站点，项目距离 T2 距离车程不到 5 分钟，交通区位优势明显。

## （2）项目基本情况

中关村电子城（昆明）科技产业园项目共有 7 个地块，分三期开发完成。项目法人中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司。项目位于昆明市滇中新区临空产业园（不包含空港智园，项目西至 97 号路，东至 98 号路，北至 105 号路，南至云水路）。一期项目基本建成，处于后期收尾阶段，销售情况良好，目前主要为项目二期的开发建设，二期项目建设内容为工业厂房、研发办公楼及配套设施；项目二期包括三个地块，其中 43 号地块总建筑面积 179,278.99 平方米，地上建筑面积 172,097.52 平方米，单体建筑 24 栋；44 号地总建筑面积 156,029.56 平方米，地上建筑面积 147,952.97 平方米，单体建筑 18 栋；48 号地总建筑面积 179,801.4 平方米，地上建筑面积 177,899.13 平方米，单体建筑 14 栋。中关村电子城（昆明）科技产业园二期三个地块分四个标段进行建设施工，其中四标段开工时间为 2019 年 2 月 27 日，目前部分厂房结构已封顶，宿舍楼基础施工已完成，预计 10 月底完成竣工备案。二标段开工时间为 2019 年 3 月 19 日，目前大厂房处于结构施工阶段，高层研发楼及宿舍楼正在进行桩基试验。一标段与三标段目前正在进行招投标等前期工作。

项目二期总投资 210,000.00 万元。截至 2019 年 12 月底，二期项目已投资 58,615.53 万元，计划将部分本期募集资金投入到该项目中。

中关村电子城（昆明）科技产业园项目位于云南滇中新区临空产业园内，定位于打造成为西南地区现代科技服务企业集聚区、面向东盟及南亚的临空制造企业集聚区、跨境电商及科技服务企业集聚区、生命健康装备智造企业集聚区、虚拟现实硬件产业集聚区，以及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。抓住滇中新区建设面向南亚、东南亚辐射中心重要支点的机遇，借助中关村科技创新技术转移全国布局的发展契机，紧抓珠三角、长三角产业转移时机，充分发挥昆明当地资源、成本和区位优势，将园区打造为辐射东

盟及南亚的科技制造产业示范园。

项目公司建成物业将对外销售，销售价格通过市场比较法、成本定价法进行定价。通过与周边可比项目的比较，并综合考虑交通区位、品质、产品类型、园区品牌、周边配套等因素，结合项目的目标成本进行定价。预计实现销售收入约 23 亿元，项目内部收益率较高。

### （3）项目批复、核准情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	《投资项目备案证》	项目代码： 2018-530200-70-03-002878	云南滇中新区行政审批局
环评	《建设项目环境影响登记表》	备案号：20185301000600000346	无
土地	《中华人民共和国不动产权证书》	云（2018）官渡区不动产权第 0161733 号； 云（2018）官渡区不动产权第 0231168 号； 云（2018）官渡区不动产权第 0140836 号	昆明市国土资源局
用地规划	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	云滇中新区空港 201800008 号	云南省昆明空港经济区规划局
工程规划	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	云滇中新区空港 201800037 号； 云滇中新区空港 201800038 号； 云滇中新区空港 201800039 号	云南省昆明空港经济区规划局
施工许可	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	滇中空港 201904 号； 滇中空港 201911 号； 滇中空港 201915 号	云南省昆明空港经济区住房和城乡建设管理局

## 2、电子城·厦门国际创新中心项目

### （1）项目背景

电子城·厦门国际创新中心项目占地面积约 10 万 m<sup>2</sup>，总建设规模约 57 万 m<sup>2</sup>，是电子城集团布局福建的首个重点发展项目，也是集团科技空间体系中的重要支撑项目，将重点推动移动互联、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。项目位于集美新城核心区，作为跨岛发展的首个标杆示范区域，享有便捷的交通和成熟的配套优势；同时集美作为传统的文教区，13 所高校资源不仅奠定了区域浓厚的文化底蕴，也为项目带来了丰厚的人才支撑；随着杏林湾营运中心和软件园三期的逐步落成，集美新城的商务办公氛

围和产业聚集优势日益凸显。

作为省、市两级产业平台重点项目，享受厦门市、集美区双重政策利好。项目位处软件园三期与集美动漫小镇规划范围内，享受片区内最优政策支持，包含税收优惠、企业研发奖励、人才奖励等多维度的政策保障，为企业发展营造良好的营商环境。同时，作为集美区的重要招商平台项目，与集美区政府建立了完备的联合招商机制，通过引进龙头、引进行业先进实力企业等方式带动区域产业升级，促进区域经济发展。

## （2）项目基本情况

本项目建设用途为集服务、研发办公一体的综合性产业园，项目法人单位为电子城投资开发（厦门）有限公司。项目位于厦门市集美区 11-12 片区集美大道与杏林湾路交叉口北侧。

本项目总占地面积 103179.581 平方米，总建筑面积约 571677.38 平方米，分三期建设。一期（地块 2）地上总建筑面积约 85000 平方米，建筑密度 40%，绿化率 20%；一期（地块 4）地上总建筑面积约 60030 平方米，建筑密度 45%，绿化率 15%；二期（地块 1）地上总建筑面积约 115000 平方米，建筑密度 40%，绿化率 20%；二期（地块 3）地上总建筑面积约 34030 平方米，建筑密度 45%，绿化率 15%；三期（地块 5）地上总建筑面积约 106000 平方米，建筑密度 40%，绿化率 20%。

**建设进度情况：**项目一期于 2018 年 1 月开工，目前结构正负零已施工完成，局部完成至结构三层，预计于 2020 年 6 月建成；项目二期预计于 2019 年 8 月开工，目前施工总包招标已完成，预计于 2021 年 6 月建成；项目三期预计于 2019 年底开工，目前处于施工图设计阶段，预计于 2022 年 12 月建成。

**资金使用情况：**本项目总投资 300,000.00 万元，其中土建投资 195,000 万元，设备投资 25,000 万元，其他投资 80,000 万元。截至 2019 年 12 月底，项目已投资 67,101.28 万元，其中投入自有资金 24,600.00 万元，项目对外融资 40,122.63 万元，融资来源为银行贷款。本期公司债券募集资金主要用于项目一期、二期和三期开发建设。

本项目位于厦门市集美区，作为省、市两级产业平台重点项目，享受厦门市、集美区双重政策利好。项目位处软件园三期与集美动漫小镇规划范围内，享受片区内最优政策支持，包含税收优惠、企业研发奖励、人才奖励等多维度的政策保障，为企业发展营造良好的营商环境。同时，作为集美区的重要招商平台项目，与集美区政府建立了完备的联合招商机制，通过引进龙头、引进行业先进实力企业等方式带动区域产业升级，促进区域经济发展。

本项目拟通过租售并举的方式实现收入，依据市场定价，按照现有数据测算，内部收益率较高。项目的具体预期效益测算情况如下：

年度	销售面积（m <sup>2</sup> ）	销售总价（万元）	年均价（元）
2019	52661	43,573.00	8,274.00
2020	59966	53,147.00	8,863.00
2021	57152	54,046.00	9,457.00
2022	55238	57,171.00	10,350.00
2023	13148	15,115.00	11,496.00

### （3）项目批复、核准情况

批文类型	批文名称	文号	发文机关
立项	《厦门市企业投资项目备案证明》	集发展备案【2017】087号	厦门市集美区发展和改革局
环评	《关于电子城投资开发（厦门）有限公司电子城·厦门国际创新中心环境影响报告表的批复》	厦环（集）审[2018]050号	厦门市环境保护局集美分局
土地	《中华人民共和国不动产权证书》	闽（2017）厦门市不动产权第0054776号	厦门市国土资源及房产管理局
用地规划	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第350211201712029号	厦门市规划委员会
工程规划	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第350211201712078号； 建字第350211201812020号； 建字第350211201812024号	厦门市规划委员会
施工许可	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	350211201802110101； 350211201801090101 350211201812250101 350211201812280101 350211201812250201	厦门市集美区建设局

### 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

#### （一）募集资金使用计划调整的申请

公司募集资金应当按照监管部门核准的用途使用，对确有合理原因需要调整募集资金用途的，需由公司财务部门向总裁提出书面请示。

#### （二）募集资金使用计划调整的分级审批权限及决策程序

发行人调整偿还债务具体明细的，经总裁审批后即可执行，并及时进行临时信息披露；调整募集资金用途的，调整事项需向总裁提出书面请示，并经董事会审批通过提交债券持有人会议审议，审议通过后方可执行，并及时进行信息披露。

#### （三）募集资金使用计划调整的风险控制措施

发行人将按照核准的用途以及公司内部资金计划制度的安排使用募集资金，发行人将通过执行募集资金管理制度、与债券受托管理人及资金监管银行签订资金监管协议、与债券受托管理人签订债券受托管理协议及《债券持有人会议规则》，对募集资金的监管进行持续的监督，严格控制募集资金使用计划调整可能存在的风险，切实保障投资者的利益。

### 五、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

以 2019 年 9 月末公司财务数据为基准进行模拟，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的资产负债率由 50.30% 变动为 51.42%，上升 1.12 个百分点。

## （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 9 月末公司财务数据为基准进行模拟，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由 3.33 变动为 4.08，公司的短期偿债能力将进一步提高。

## 六、发行人募集资金监管机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等法律法规的相关规定，制定了《北京电子城投资开发集团股份有限公司募集资金管理办法》（以下简称“募集资金管理办法”），对募集资金的存储、使用、变更、监督进行了明确规定。募集资金管理办法第十条规定，“公司应按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金。”募集资金管理办法第十一条规定，“公司使用募集资金不得有如下行为：（一）募投项目为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；（二）通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；（三）将募集资金直接或者间接提供给控股股东、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利；（四）违反募集资金管理规定的其他行为。”募集资金管理办法第二十一条规定，“公司募集资金应按照招股说明书或募集说明书所列用途使用。公司募投项目发生变更的，必须经董事会、股东大会审议通过，且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可变更。”

综上，电子城集团已建立募集资金管理制度，募集资金管理制度明确规定公司募集资金需按照披露用途使用，不得借予他人，不得被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，符合《管理办法》第十五条规定。本期债券发行完成后，发行人将与债券受托管理人、募集资金监管银行签署募集资金监管协议，对募集资金使用进行监管。

## 七、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息参见本募集说明书“第一节 发行概况”之“二、本期债券发行的有关机构”之“（七）募集资金专项账户开户银行”。

## 八、本期募集资金使用计划合理性

### （一）优化债务结构

发行人拟使用本期债券募集资金中不超过 5 亿元资金用于偿还将于一年内到期的委托贷款。本期债券发行完成且募集资金用于偿还上述公司借款后，发行人债务篮子内长、短期债务结构进一步优化，流动比率由报告期末的 3.33 增长至模拟测算的结果 4.08，偿债能力将得到进一步提升。

### （二）拓展公司融资途径

本期债券为电子城集团首次在交易所市场申请发行公司债券，本期债券的成功发行将促进发行人融资途径多元化，进一步提高公司直接融资比重，平衡长短期债务，优化公司债务篮子，降低公司综合融资成本。

## 九、发行人募集资金用途的承诺

发行人承诺本期公司债券发行完毕后，将严格按照核准的用途使用本期债券募集资金，不得转借他人，不用于购置土地和普通商业住宅项目，不用于非生产性支出。

发行人承诺如按照募集说明书约定调整募集资金使用计划，会按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务，且不得通过上述方式变相将募集资金转借给他人。

发行人承诺如有总资产、营业收入或净资产等指标占发行人的比重超过 30% 的并表范围内子公司存在重大违法行为，且该违法行为已经有权部门依法定程序

作出刑事处罚、行政处罚或行政监管措施决定，则本期发行债券募集资金不用于该子公司。

## 十、已发行公司债券募集资金使用情况

发行人不存在已发行的公司债券。

## 第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

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

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

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

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

#### （一）债券持有人会议的权限范围

1. 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期公司债券本息。

2. 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议。

3. 当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债

券持有人依法享有权利的方案作出决议。

4. 当担保人（如有）发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

5. 对更换债券受托管理人作出决议。

6. 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

7. 在发行人与债券受托管理人达成的债券受托管理协议生效后对之进行补充或修订时，决定是否同意该补充协议或修订协议。

8. 法律、行政法规和规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召集

1. 在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，债券受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）发行人拟变更《募集说明书》的重要约定；

（2）拟修改《债券持有人会议规则》；

（3）发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金；

（4）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产或依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（5）拟变更本期债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（6）增信机构、增信措施或其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人、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书面提议召开；

（8）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，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

当出现应当召开债券持有人会议的任何情形时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求以公告方式尽快发出会议通知。会议通知应在会议召开 10 个交易日前发出。债券受托管理人根据本条发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

持有人会议召开前，债券受托管理人应当就提交持有人会议审议的议案与发行人或其他相关方充分沟通，确保议案符合相关规定或约定并具有明确和切实可行的决议事项。

2. 如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第七条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责，债券受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

3. 发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，债券受托管理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开会议。债券受托管理人不同意召开债券持有人会议的提议，或者在收到提议后 10 个工作日内未作出反馈的，视为债券受托管理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职

责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知自行召集和主持债券持有人会议，会议通知应在会议召开 10 个交易日前发出。

4. 债券受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日在监管部门指定的媒体上发布债券持有人会议的公告。债券持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开方式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的 1 个交易日，有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

（10）召集人需要通知的其他事项。

5. 债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册

上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

若拟出席会议的债券持有人所持有的债券额占本期未偿还债券总额的比例不足 50%（不含本数）的，召集人应重新发出会议通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间。

6. 除《债券持有人会议规则》第五条另有规定外，债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消。一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少 2 个交易日之前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

因不可抗力或其他正当理由确需变更债券持有人会议的召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

7. 会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供，原则上应为发行人住所地或者债券受托管理人住所地。因会务发生的合理费用及律师见证费用等由发行人承担。

### （三）债券持有人会议的出席人员及其权利

1. 除法律、法规及本协议另有规定外，在债券持有人会议登记日登记在册的本期债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应该按照债券受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。

下列债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其所代表的本期债券面值数额不计入出席会议的本期债券面值总额：

- （1）债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的股东；
- （2）债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的股东的关联方；
- （3）债券持有人为发行人的关联方；
- （4）债券持有人为本期债券的担保人或担保人的关联方。

2. 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

3. 单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提出议案人应不迟于债券持有人会议召开 5 个交易日前，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在收到临时议案之日起 5 个交易日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时议案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。债券持有人会议不得对债券持有人会议通知（包括增加临时议案的补充通知）中未列明的议案，或不符合本规则内容要求的议案进行表决并作出决议。

4. 债券持有人应当配合债券受托管理人召开持有人会议的相关工作，积极参与持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。

5. 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6. 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

(2) 代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

(3) 是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

7. 投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

8. 债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

9. 会议召集人负责制作出席会议人员的名册。名册应当载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及身份证件号码、持有人或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应当在会议名册上签字确认。

#### **（四）债券持有人会议的召开**

1. 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等非现场方式召开。债券持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

2. 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人

（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在該次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席該次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3. 会议召集人或会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4. 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用、通讯费用等，均由债券持有人自行承担。

5. 会议召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力、突发事件等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能正常召开或者不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或者直接终止本期债券持有人会议，并及时公告。同时，会议召集人应当向发行人所在地中国证券监督管理委员会派出机构及证券交易所报告，说明原因并披露相关情况。

6. 会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议通过，主持人应当决定休会及改变会议地点。延期会议不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

7. 债券受托管理人、发行人和其他召集人将采取必要措施，保证债券持有人会议的正常秩序。对于干扰债券持有人会议、寻衅滋事和侵犯债券持有人合法权益的行为，将采取措施加以制止并及时报告有关部门查处。

#### **（五）表决、决议及会议记录**

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、上海证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

债券受托管理人拟召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，债券受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

债券受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

2. 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

3. 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，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。

4. 债券持有人会议不得就未经公告的议案事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本期会议上进行表决。

5. 债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券本金总额且有表决权的 50%以上（含本数）的债券持有人同意方可生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人均有同等约束力。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

6. 债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7. 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议日次一个交易日将决议于监管部门指定的媒体上公告。

债券持有人会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

8. 债券持有人会议应有会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

- （2）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9. 债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或约定履行义务，及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债券受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

## 第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意长城国瑞证券有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本期债券的债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之债券受托管理协议的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅债券受托管理协议全文。债券受托管理协议的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与长城国瑞证券签署的《北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》，长城国瑞证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

#### （一）债券受托管理人的基本情况

长城国瑞证券成立于 1997 年 2 月 28 日。截至本募集说明书签署之日，长城国瑞证券注册资本 335,000 万元，注册地址为厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼，联系地址为北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 B 座 601 室，控股股东为中国长城资产管理股份有限公司，持股比例 67.00%。

长城国瑞证券具备以下业务资格：证券经纪交易服务（证券经纪，证券投资基金代销，代销金融产品，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券资产管理，证券自营，融资融券，证券承销与保荐）。

#### （二）债券受托管理人的聘任

发行人根据债券受托管理协议的规定聘任长城国瑞证券作为本期债券全体债券持有人的债券受托管理人，长城国瑞证券接受该聘任。长城国瑞证券拥有并承担本期债券条款和债券受托管理协议赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本期债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照债券受托管理协议的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存

在利益冲突（为避免疑问，长城国瑞证券在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

### （三）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

长城国瑞证券除作为本期债券发行的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

### （四）债券受托管理人取得担保函、担保合同的情况

本期债券由北京电控提供全额不可撤销的连带责任保证担保，北京电控与发行人已于 2019 年 8 月 8 日签署《担保协议》，北京电控已于 2019 年 8 月 8 日出具《担保函》，长城国瑞证券已取得上述文件。

## 二、债券受托管理协议主要内容

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

### （一）受托管理事项

债券存续期间，债券受托管理人应当按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益：

1. 持续关注和调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；
2. 监督并定期检查发行人债券募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致；
3. 持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；
4. 出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；
5. 发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的

授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

6. 定期或不定期向市场公告受托管理事务报告；

7. 勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

8. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所其他规定、募集说明书以及债券受托管理协议规定或者约定的其他职责。

## （二）发行人权利和义务

发行人在此向债券受托管理人承诺，依据法律和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，且只要本期债券尚未偿付完毕，其将严格遵守债券受托管理协议和本期债券条款的约定，履行如下承诺：

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。

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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4. 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知债券受托管理人，并按照法律、法规和规则的规定，同时以上海证券交易所标准格式及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及影响，并提出有效且切实可行的应对措施，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）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人或本期债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 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；
- (6) 发行人放弃债权或财产，或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产、依法进入破产程序或对债券持有人权益有重大影响的其他重大事项的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚或重大行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (10) 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；
- (11) 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；
- (12) 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或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 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；
- (16) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人的实际控制人、控股股东涉嫌犯罪被立案调查或发生变更、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动，董事长或者总经理无法履行职责；

（19）发行人与债券受托管理人发生债权债务等利害关系，或发生其他对债券持有人投资决策有重大影响的事项；

（20）违反执行相关房地产行业政策和市场调控政策情况的事项；

（21）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券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。

5. 发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6. 发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债券受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

7. 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。

8. 发行人应为本期债券的本息偿付设立了偿债资金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。在每期债券付息日的 2 个交易日前，将应付利息全额存入偿债资金专户；在本金到期日的 2 个交易日前，将应付本金全额存入偿债资金专户；偿债资金自存入偿债资金专户之日起，仅能用于兑付本期债券本金及利息，不得挪作他用。

9. 预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，发行人应配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，由此产生的费用由发行人承担，并由发行人提供财产保全的担保。

前述其他偿债保障措施包括但不限于：

（1）不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离。

债券受托管理人预计发行人不能偿还债务，在采取上述措施的同时应告知债券交易场所和债券登记托管机构。

10. 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，并及时通知债券持有人并按照本协议的相关规定召开债券持有人会议。发行人应安排偿债资金来源，并制定后续偿债安排时间表，积极安排资金对本期债券本息进行偿付。后续偿债措施包括但不限于：

(1) 部分偿付及其安排；

(2) 全部偿付措施及其清偿期限；

(3) 由增信机构或其他机构代为偿付的安排；

(4) 重组或破产的安排。

11. 发行人应对债券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。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

12. 债券受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任债券受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行本协议项下应当向债券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。

14. 发行人应当根据债券受托管理协议第 4.19 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的合理额外费用。

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

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1. 债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2. 债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每年一次查阅一次前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查，对增信措施的实施情况进行检查，持续关注 and 调查影响增信措施实施的重大事项；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3. 债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与偿债资金提取以及本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每个月检查一次发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4. 债券受托管理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过在交易场网站公告和/或至少在一种中国证监会指定的报刊上公告的方式，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。

5. 债券受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，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，债券受托管理人在每年 6 月 30 日前披露上一年度的年度受托管理事务报告。

6. 出现债券受托管理协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，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担保人，要求发行人或者担保人解释说明，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，应召集债券持有人会议。

7. 债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8. 债券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，债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

9. 债券受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握发行人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当督促发行人履行债券受托管理协议第 3.9 条约定的偿债保障措施，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，因此而产生的费用由发行人承担，并由发行人提供以上财产保全措施的担保。债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

10. 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，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，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己的名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、

申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

11. 本期债券存续期内，债券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，债券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. 发行人不能偿还债务时，债券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，并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民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14. 债券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。

15. 债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储或划转情况。

16. 债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

17. 除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

18. 在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其债券受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。债券受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19. 债券受托管理人有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬。

鉴于债券受托管理人同时作为本期债券发行的主承销商，本期债券受托管理事务报酬将依照《北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券承销协议》的约定，包含在承销费用中一并向发行人收取，不单独收取债券受托管理事务报酬。发行人应承担因自身聘请律师事务所以及会计师事务所而产生的费用。

债券受托管理协议项下债券受托管理人的受托管理期限为本期债券募集说明书公告之日起至本期债券所有相关债权债务完结时止，如果其间出现债券受托管理人变更的情形，则自债券持有人会议做出变更债券受托管理人决议之日止。

#### （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. 债券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）债券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；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，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；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生债券受托管理协议第 3.4 条规定的情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 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，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现债券受托管理协议第 3.4 条规定的情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内应向市场公告临时受托管理事务报告。

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

#### **(五) 利益冲突的风险防范机制**

1. 利益冲突：

(1) 发生以下情形之一的，构成债券受托管理人与履行债券受托管理协议项下的受托管理职责存在利益冲突：

①债券受托管理人为发行人及其关联方提供担保；

②发行人与债券受托管理人存在关联关系，包括但不限于：债券受托管理人或发行人直接或间接持有对方 10%以上的股权（份），或被同一实际控制人所控制。

(2) 当债券受托管理人知道或应该知道其与履行债券受托管理协议项下的受托管理职责存在利益冲突之日起 10 个交易日内，应书面通知发行人及全体债券持有人，并经债券持有人会议就新债券受托管理人的聘任作出决议，且发行人和新的债券受托管理人签订新的债券受托管理协议后，债券受托管理人在债券受托管理协议项下的权利义务终止。

2. 债券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. 因债券受托管理人与履行债券受托管理协议项下的受托管理职责存在利

益冲突且未按照债券受托管理协议六条的规定提出辞任，并因其履行受托管理职责给债券持有人造成损失的，债券受托管理人应对全体债券持有人因此而遭受的损失承担赔偿责任。

#### （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，履行变更债券受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的债券受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人与履行债券受托管理协议项下的受托管理职责存在利益冲突的；

（5）债券受托管理人不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券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债券受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自发行人和新的债券受托管理人签订新的债券受托管理协议之日或双方约定之日起，新任债券受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3. 单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人要求变更债券受托管理人的，债券受托管理人应召集债券持有人会议审议解除债券受托管理人职责并聘请新的债券受托管理人，变更债券受托管理人的决议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其代理人同意方能形成有效决议。发行人和债券受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和债券受托管理协议的规定完成与变更债券受托管理人有关的全部工作。

4. 债券受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务, 在新任债券受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日起终止, 但并不免除债券受托管理人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### **（七）法律适用和争议解决**

1. 债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2. 债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议, 首先应在争议各方之间协商解决。如协商不成的, 双方一致同意向发行人所在地人民法院提起诉讼。

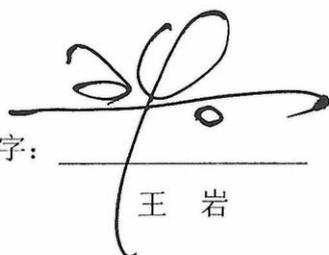
3. 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时, 除争议事项外, 各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利, 并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人签字：\_\_\_\_\_



王 岩

北京电子城投资开发集团股份有限公司



2020年 2月 17日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



王 岩

龚晓青

张玉伟

宁 旻

鲁桂华

张一弛

伏 军

北京电子城投资开发集团股份有限公司

2020年 2 月 17 日



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

 _____ 王岩	 _____ 龚晓青	 _____ 张玉伟
 _____ 宁旻	 _____ 鲁桂华	 _____ 张一弛
 _____ 伏军		

北京电子城投资开发集团股份有限公司

北京电子城投资开发集团股份有限公司  
2020年02月17日

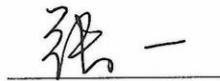
## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

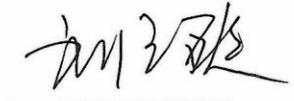
全体监事签字：



王爱清



张 一



刘之爽

北京电子城投资开发集团股份有限公司

2020年 2月 17日



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



赵 萱



沈荣辉



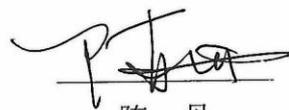
贾浩宇



吕延强



张 南



陈 丹



杨红月



北京电子城投资开发集团股份有限公司

2020年 2月 17日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

法定代表人或授权代表（签字）：



王 勇

项目负责人（签字）：



张白莎



周巍巍

主承销商：长城国瑞证券有限公司

2020年 2月 17日



## 债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表（签字）：

  
王 勇

项目负责人（签字）：



张白莎

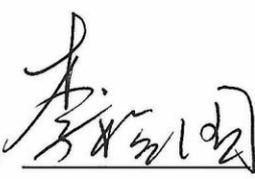


周巍巍



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要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及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：  
李裕国

经办律师（签字）：  
谢春梅

经办律师（签字）：  
张绪生

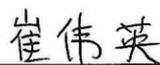
北京懋德律师事务所  
2020年2月7日



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《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）募集说明书》（以下称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要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

  
杨涛

  
袁振湘

会计师事务所负责人（签字）：

  
郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



## 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及其摘要，确认募集说明书及其摘要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及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）： 支西梅                      樊思

资信评级机构负责人（签字）： 李成娟



## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

（一）北京电子城投资开发集团股份有限公司最近三年经审计的财务报告及最近一期的财务报表；

（二）长城国瑞证券有限公司关于北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之核查意见；

（三）北京懋德律师事务所关于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）的法律意见书；

（四）联合信用评级有限公司出具的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）信用评级报告；

（五）北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；

（六）北京电子城投资开发集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议；

（七）担保合同和担保函；

（八）担保人最近一年的审计报告，最近一期的财务报表；

（九）中国证监会核准本期发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

## 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：北京电子城投资开发集团股份有限公司**

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 17 层

法定代表人：王岩

联系人：吕延强

联系电话：010-58833515

传真：010-58833599

**主承销商：长城国瑞证券有限公司**

住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

联系地址：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 B 座 601 室

法定代表人：王勇

联系人：张白莎、周巍巍、成雯、杨春雨

联系电话：010-68085730

传真：010-68086282

## 三、备查文件查阅时间

自本期债券募集说明书公告之日起，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。