

北京电子城高科技集团股份有限公司

2025 年年度股东会

会议资料

2026 年 5 月

北京电子城高科技集团股份有限公司

2025 年度董事会工作报告

各位股东：

2025 年是北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”或“电子城高科”）“十四五”收官之年，也是“十五五”谋划布局之年，面对严峻复杂的经营形势，公司按照“统筹兼顾、以进促稳、目标引领、创新求变”经营工作方针，持续提升科技服务业创新和生态融合能力，强化提升产业空间资产运营能力，加速园区智慧化运营和空间数智场景构建能力，大力度推动存量去化和重大风险防范，各项年度工作目标和重点任务得到有效落实，科技服务业高质量发展取得阶段性成效。

一、2025 年董事会重要工作

（一）主要经营工作完成情况

1、深入实施科技服务发展战略，聚焦核心业务方向，推动科技服务业务发展再上新台阶。

一是多措并举加速存量资产去化，提升产业空间资产运营质量。高标准落实“三年行动方案”，京外存量资产年内累计去化签约近 10 万平方米；北京区域整体出租率较年初有所提升。重大项目稳步推进，国电 26 号地项目主体结构封顶，万红路、驼房营路道路完成移交，空港公司项目引入精密测试技术及仪器全国重点实验室和超精时空信息感知技术全国重点实验室，厦门电子城三期已基本完工进入验收准备阶段，昆明电子城 3 号地项目实现部分销售，天津电子城项目 1 西土地转让获区规自局批复并完成土地权证分割。

二是持续推动产业创新生态聚合，促进科技产业服务向纵深发展。

科服平台以国电总部项目为核心，打造“全国首个”聚焦工业 AI 技术应用园区，获评中关村特色产业园、北京市高品质科技园区和北京市“五星级绿色低碳园区”，吸纳近 50 家工业 AI 领域代表性企业集聚，北京市中小企业服务中心落户园区；参设南京云盟量子科技有限公司，电子城·（南京）未来产业创新基地落地国内首台 1000 比特相干光量子计算机；电子城 IC/PIC 创新中心累计聚集集成电路设计、硅光、量子计算等产业客户 52 家，累计整合产业服务资源超 80 家，与高校聚焦前沿技术创新与人才培养开展深层次合作，形成全链条服务体系。科创公司举办“创客北京 2025”区域赛等一系列活动，有效促进产业资源聚合，实现 10 家企业签约合作，获得“鼓励中小企业服务平台建设”及市小型微型企业创业创新示范基地奖励，连续两年获评市级知识产权公共服务“优秀工作站”。方略公司举办 IEEE 电子测量与仪器国际会议；公司与福州市数字福州集团、北方华创等生态企业签订战略合作协议，持续扩大公司科技服务“朋友圈”。

三是不断加强空间数智场景构建，以数智驱动引领内涵式发展。知鱼智联强化区域创新与生态合作。核心产品技术持续迭代，里链云等平台功能升级，AI 服务平台降低企业应用门槛。信创能力实现全链路贯通，Sharelink 产品完成全链路国产化生态适配。科技创新成果丰硕，新增 70 项知识产权与资质，自研系统亮相数字中国峰会，产学研合作深入推进。市场布局取得突破，在国资集团、机场、教育等场景签约多个项目，并稳步切入算力与 AI 大模型新赛道，运营模式持续创新，为知鱼智联发展奠定坚实基础。电控合力打造国产化适配、智能分析、跨端协同的智慧党建技术体系，参与制定团体标准，获得 2025 年度北京市“科技型中小企业”认定。

2、强化经营管理与效率效能统筹，持续优化管理机制创新，为

科技服务业生态发展积蓄新势能。

一是强化战略引领，优化组织保障体系。高站位谋定“十五五”战略，紧紧围绕国家创新驱动战略，聚焦北京国际科技创新中心和全球数字经济标杆城市建设，制定“场景即服务”核心战略，构建“1+1+3+7”规划管理体系（即1个总体规划、1个ESG规划、3个业务子规划、7个职能子规划），各层级规划有总有分，引导平台提升可持续发展主动性。锚定战略航向，适应性调整组织架构，构建“集约化”业务牵引型管理体系，完成“科服”“资管”“数智”三大业务平台搭建。优化资源配置，完成电控合力股权提级、城市更新公司吸收合并，助推公司战略落地和业务发展。

二是深化市场化改革，提升经营管理效能与人才活力。完成新一轮国企改革“一企一策”全部27项改革任务并取得实效。优化人才结构及管理效能，实行法务、人力、财务、安全BP制管理，搭建人力共享服务中心，科技服务人才占比由“十四五”初的37%上升至“十四五”末的54%。优化绩效激励与契约化管理，差异化设置指标及薪酬评估标准，实施管培生培养机制，开展竞争性选拔。创新服务模式，建立招商运营专班协同机制与“首席服务管家”模式，推动内部协同与外部服务的双重升级。

三是多措并举提质增效，推动精细化管理走深走实。强化各业务单元全面预算管理能力和强化全链条工程管理水平，加强成本与费用控制；优化融资配置，降低资金使用成本；完成2025年度企业亏损面治理目标；实现制度体系“瘦身提质”，全年累计完成206项制度优化，编制《管理权限指引清单》、《内控制度手册》；构建“大宣传”格局，搭建多维度宣传矩阵；开展与基层员工面对面“心声速递”10期，广泛征求意见建议；推动安全环保数智化转型，更换高耗能、低

效设备，降低综合能耗。

四是加强风险防控与合规管理，筑牢安全发展屏障。在集中化债的态势引领下，强化资金风险管理，开展应收账款清收专项行动，应收总额较年初有较大下降。昆明项目通过诉讼推进债权债务处置，有效发挥“强监督、控风险、增效益”职能，构建“审计、整改、治理”闭环体系，开展合规风险评估，构建7类48项风险数据体系，落实重大经营风险管控机制，完成经济责任、能源管理、工程管理等审计工作，实现公司风险防控能力提升。推进安全生产治本攻坚三年行动，修订完善隐患排查清单，建立环境风险清单。

五是厚植企业文化，凝聚转型发展合力。以解放思想为先导和第一动力，着力引导全员树立产业运营意识、服务意识、协同意识，制定《“同心力”企业文化建设实施方案》，构建文化传播矩阵，打造“BEZ TIME”特色文化IP，开展理想信念强化班、团队拓展训练等加强战略和文化共识，推动品牌宣传与经营、文化深度融合。《战略转型背景下的“同心力”文化管理创新实践》建设成果荣获第三十九届北京市企业管理现代化创新成果和2025年度北京市企业文化优秀成果双料一等奖。

（二）股权投资情况

2025年，公司全资子公司电子城有限对公司全资子公司城市更新公司进行吸收合并，城市更新公司全部资产、负债、业务及人员并入电子城有限，提高资源配置和运营效率。公司对参股的电子城华平东久进行同比例减资，减资后，电子城华平东久注册资本由2,000万元变更为1,000万元，实现部分前期资本金投入收回，提高公司资金使用效能。公司参与设立南京云盟量子科技有限公司，注册资本1,000万元人民币，其中公司以自有资金出资400万元，占40%的股

权，借助该公司围绕量子计算产业打造专业研发服务平台的功能，丰富园区产业内容，提升公司科技服务水平，促进量子计算企业聚集。

（三）融资情况

2025 年，公司根据市场情况，合理安排融资规模，发行超短期融资券共计 10 亿元、中期票据 10.80 亿元，有效降低整体融资成本。面向专业投资者非公开发行总额不超过 25 亿元公司债券获得上海证券交易所挂牌转让无异议函，在中国银行间市场交易商协会获准注册 5 亿元超短期融资券额度，知鱼智联向银行申请综合授信不超过 3 亿元，为公司的稳定发展提供坚强保障。

（四）法治合规情况

面对复杂严峻的外部环境与行业挑战，公司坚持统筹发展与安全，以法治合规为基石，持续推动风险管控体系与管理能力现代化，为高质量发展提供坚实保障。

公司以“全面覆盖、重点防控”为原则，扎实推进合规管理各项工作。在制度层面，持续优化合规管理制度体系；在运行层面，强化合规审核，落实风险评估与重大经营风险管控，聚焦重点领域细化举措；在责任层面，建立岗位合规职责清单，压实全员责任。同时，深化合规文化建设，全面提升员工合规意识与履职能力，筑牢业务发展的合规防线。

公司着力推动法务工作从“事务响应型”向“价值创造型”战略升级。通过完善法律风险防控体系，强化重大案件攻坚与历史遗留问题化解，有效维护公司合法权益。持续推进法务 BP 垂直体系建设，深度嵌入业务流程，提供精准前瞻的法律支持。深化法治宣传教育，营造尊法学法守法用法的良好生态，为公司的战略决策与核心经营目标提供有力的法治支撑。

（五）董事会日常工作情况

报告期内，董事会严格遵照相关法律、法规，筹备组织了 15 次董事会会议，审议通过 67 项议案。各次会议符合规定，合法有效，会议决议已按照相关规定履行了公告义务。公司董事及独立董事尽职尽责履行职务，按时出席各次会议；公司经营层与董事保持有效沟通，为董事履行职务提供良好服务；董事会各项决议均得到切实执行。

公司董事会始终致力于公司的制度建设和规范运作，实现了在业务、人员、资产、机构、财务五方面的独立。公司目前权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明，各司其职，有效制衡，科学决策，协调运作。公司已制定涵盖法人治理、经营管理、财务管理、信息披露及投资者关系管理等各层面的制度。

报告期内召开的董事会有关情况：

会议届次	召开日期	会议决议
第十二届董事会第三十九次会议	2025年1月7日	1、审议通过《关于终止部分募投项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》 2、审议通过《关于召开 2025 年第二次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第四十次会议	2025年1月16日	1、审议通过《公司选举副董事长的议案》 2、审议通过《公司选举董事会战略委员会委员的议案》 3、审议通过《关于聘任公司副总裁及更换董事会秘书的议案》 4、审议通过《关于公司组织架构调整的议案》
第十二届董事会第四十一次会议	2025年3月28日	1、审议通过《关于聘任公司副总裁的议案》 2、审议通过《关于修订〈企业年金实施细则〉的议案》 3、审议通过《关于全资子公司北京电子城有限责任公司拟吸收合并全资子公司北京电子城城市更新科技发展有限公司的议案》 4、审议通过《关于召开 2025 年第三次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第四十二次会议	2025年4月18日	1、审议通过《关于放弃参股公司增资优先认缴出资权暨关联交易的议案》 2、审议通过《关于经理层职业经理人 2025 年考核方案的

		议案》。
第十二届董事会第四十三次会议	2025年4月24日	<ol style="list-style-type: none"> 1、审议通过《2024年度经营工作报告》 2、审议通过《2024年度董事会工作报告》 3、审议通过《2024年度财务决算报告》 4、审议通过《2024年度利润分配预案》 5、审议通过《公司及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的议案》 6、审议通过《公司确认2025年日常关联交易的议案》 7、审议通过《2024年年度报告》及《2024年年度报告摘要》 8、审议通过《2024年度可持续发展暨社会责任报告》 9、审议通过《2024年度内部控制评价报告》 10、审议通过《公司2024年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》的议案 11、审议通过《关于2024年度计提资产减值准备的议案》 12、审议通过《公司独立董事2024年度述职报告》 13、审议通过《董事会关于独立董事独立性自查情况的专项报告》 14、审议通过《关于〈公司2025年度估值提升计划〉的议案》 15、审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的议案》 16、审议通过《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》 17、审议通过《关于控股股东为公司提供担保及公司提供反担保的议案》 18、审议通过《关于提请公司股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》 19、审议通过《关于控股子公司北京北广通信技术有限公司拟向银行申请流动资金贷款的议案》 20、审议通过《2025年第一季度报告》 21、审议通过《公司关于召开2024年年度股东大会的议案》
第十二届董事会第四十四次会议	2025年5月29日	审议通过《关于子公司知鱼智联科技股份有限公司拟向银行申请综合授信的议案》
第十二届董事会第四十五次会议	2025年6月26日	<ol style="list-style-type: none"> 1、审议通过《关于调整公司经理层副职薪酬差异化评估标准的议案》 2、审议通过《公司〈2024年度内控体系工作报告〉的议案》
第十二届董事会第四十六次会议	2025年7月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1、审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》 2、审议通过《关于为全资子公司北京电子城（南京）有限公司开具的银行履约保函提供保证担保的议案》
第十二届董事会第四十七次会议	2025年8月15日	<ol style="list-style-type: none"> 1、审议通过《关于所属子公司中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司债权债务处置方案的议案》 2、审议通过《关于公司组织架构调整的议案》
第十二届董事会第四十八次会议	2025年8月28日	<ol style="list-style-type: none"> 1、审议通过《公司2025年半年度报告及摘要》的议案 2、审议通过《公司2025年半年度募集资金存放与实际使

		<p>用情况的专项报告》的议案</p> <p>3、审议通过《关于注销公司 2019 年股票期权激励计划预留授予部分第三个行权期已到期未行权股票期权的议案》</p> <p>4、审议通过《公司续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》</p> <p>5、审议通过《关于取消监事会并修订〈公司章程〉的议案》</p> <p>6、审议通过《关于修订〈股东会议事规则〉〈董事会议事规则〉的议案》</p> <p>7、审议通过《关于制订〈董事离职管理制度〉的议案》</p> <p>8、审议通过《公司关于召开 2025 年第四次临时股东大会的议案》</p>
第十二届董事会第四十九次会议	2025 年 10 月 14 日	<p>1、审议通过《关于董事会换届暨选举非独立董事的议案》</p> <p>2、审议通过《关于董事会换届暨选举独立董事的议案》</p> <p>3、审议通过《关于调整独立董事津贴的议案》</p> <p>4、审议通过《关于修订、废止部分内控制度的议案》</p> <p>5、审议通过《关于参股公司电子城华平东久(宁波)投资管理有限公司减少注册资本的议案》</p> <p>6、审议通过《公司关于召开 2025 年第五次临时股东会的议案》</p>
第十三届董事会第一次会议	2025 年 10 月 30 日	<p>1、审议通过《选举董事长、副董事长的议案》</p> <p>2、审议通过《选举董事会专门委员会委员的议案》</p> <p>3、审议通过《聘任公司总经理的议案》</p> <p>4、审议通过《聘任公司副总经理、财务总监的议案》</p> <p>5、审议通过《聘任公司董事会秘书的议案》</p> <p>6、审议通过《聘任公司证券事务代表的议案》</p> <p>7、审议通过《〈公司 2025 年第三季度报告〉的议案》</p> <p>8、审议通过《关于公司拟参与设立合资公司的议案》</p>
第十三届董事会第二次会议	2025 年 11 月 25 日	审议通过《公司关于职业经理人及非职业经理人 2024 年度绩效考核结果及兑现方案的议案》
第十三届董事会第三次会议	2025 年 12 月 9 日	<p>1、审议通过《关于全资子公司北京电子城有限责任公司拟受托管理关联方资产暨关联交易的议案》</p> <p>2、审议通过《关于向控股子公司北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司提供财务资助展期的议案》</p> <p>3、审议通过《关于召开 2025 年第六次临时股东会的议案》</p>
第十三届董事会第四次会议	2025 年 12 月 30 日	审议通过《关于“提质增效重回报”行动方案的议案》

(六) 董事会执行股东会决议情况

报告期内，公司共召开 1 次年度股东会、6 次临时股东会，审议通过 26 项议案，会议的召集、召开与表决程序符合国家有关法律、

法规、规范性文件及《公司章程》的规定，股东会决议事项如下：

会议届次	召开日期	会议决议
2025 年第一次临时股东大会	2025 年 1 月 16 日	1、审议通过《关于为公司及董监高人员购买责任保险的议案》 2、审议通过《关于补选非独立董事的议案》 3、审议通过《关于更换监事的议案》
2025 年第二次临时股东大会	2025 年 1 月 23 日	审议通过《关于终止部分募投项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》
2025 年第三次临时股东大会	2025 年 4 月 14 日	审议通过《关于全资子公司北京电子城有限责任公司拟吸收合并全资子公司北京电子城城市更新科技发展有限公司的议案》
2024 年年度股东大会	2025 年 5 月 16 日	1、审议通过《2024 年度董事会工作报告》 2、审议通过《2024 年度财务决算报告》 3、审议通过《2024 年度利润分配预案》 4、审议通过《公司及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的议案》 5、审议通过《公司确认 2025 年日常关联交易的议案》 6、审议通过《2024 年年度报告》及《2024 年年度报告摘要》 7、审议通过《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》 8、审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的议案》 9.00 审议通过《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》 9.01 发行总额 9.02 债券票面金额及发行价格 9.03 债券期限及品种 9.04 债券利率或其确定方式 9.05 担保情况 9.06 债券形式 9.07 还本付息方式及支付金额 9.08 发行方式及发行对象 9.09 配售规则 9.10 向公司股东配售安排 9.11 拟挂牌转让场所 9.12 募集资金及偿债资金专项账户 9.13 募集资金用途 9.14 主承销商 9.15 决议有效期 10、审议通过《关于控股股东为公司提供担保及公司提供反担保的议案》 11、审议通过《关于提请公司股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》 12、审议通过《2024 年度监事会工作报告》 13、听取《公司独立董事 2024 年度述职报告》（张一弛、宋建波、尹志强、伏军）
2025 年第四次临时股东大会	2025 年 9 月 16 日	1、审议通过《公司续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》

		2、审议通过《关于取消监事会并修订〈公司章程〉的议案》 3、审议通过《关于修订〈股东会议事规则〉〈董事会议事规则〉的议案》 4、审议通过《关于制订〈董事离职管理制度〉的议案》 5、审议通过《关于废止〈监事会议事规则〉的议案》
2025年第五次临时股东会	2025年10月30日	1、审议通过《关于调整独立董事津贴的议案》 2、审议通过《关于董事会换届暨选举非独立董事的议案》 3、审议通过《关于董事会换届暨选举独立董事的议案》
2025年第六次临时股东会	2025年12月25日	审议通过《关于向控股子公司北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司提供财务资助展期的议案》

公司董事会按照股东会决议圆满完成了对各项议案的实施工作，确保了公司全年工作的顺利进行。报告期内，公司董事会能够按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的有关规定，本着对股东负责的原则，勤勉尽责的履行股东会赋予的各项职责，保证了股东会各项决议的贯彻落实。

（七）董事会专门委员会履职情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会四个专门委员会。报告期内，各专门委员会按照相关法律法规以及证监会、上交所和《公司章程》规定，认真履行了董事会赋予的职责，为公司规范经营、科学治理及风险防范发挥了积极有益的作用。

2025年，审计委员会共召开4次会议，对公司2024年定期报告、内部控制评价、会计师事务所履职、聘任财务总监、续聘会计师事务所等重大事项进行了审议，为公司财务状况和经营情况提供了有效的监督和指导。薪酬与考核委员会共召开5次会议，审议通过了公司职业经理人考核激励方案、薪酬领取、绩效考核结果、调整独立董事津贴等议案，执行了高级管理人员年度考评等工作，切实履行了薪酬与

考核委员会职责。提名委员会共召开 5 次会议，审议通过了公司董事会换届暨选举独立董事、选举非独立董事、聘任高级管理人员等议案，提名委员会认真审阅候选人资料，审核候选人资格，为规范公司管理层的产生，完善公司治理结构提供了支撑。战略委员会共召开 1 次会议，对公司 2025 年度预算等情况进行了审议。

（八）独立董事履职情况

2025 年，公司独立董事均严格按照中国证监会独立董事管理要求和公司《独立董事工作制度》等相关规定，勤勉尽责，积极出席公司股东会、董事会及其专门委员会等，认真审议各项议案，从各自的专业角度对公司的经营管理、重大事项、内部控制及财务管理等方面提出了相关意见及专业性建议，有效提高了公司规范运作和科学决策水平，切实维护了公司和全体股东的合法权益。报告期内，公司独立董事对历次董事会议案没有提出异议。独立董事专门会议共召开 3 次会议，对公司关联交易事项进行了前置审议。

（九）投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理，通过投资者热线、业绩说明会、互动平台、交流会等多渠道多方式增进与投资者的对话。2025 年，公司组织了 3 场线上业绩说明会、3 场机构投资者现场交流活动，发布 4 次投资者关系活动记录表，接待投资者线下调研 7 场次，参加券商策略会路演活动 3 场，积极向机构投资人传递公司价值。日常通过接听投资者热线电话及回复 E 互动平台提问，全面解答了投资者关于公司经营、业务进展及战略转型方面的关切，有效传递了公司价值，

促进投资者对公司的理解和信任,助力公司构建开放共进的投资者关系新生态。

(十) 公司治理情况

公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及文件要求,取消监事会设置,由审计委员会承接监事会职权,不断加强和完善公司治理,促进公司规范运作和稳健发展。

报告期内,公司股东会、董事会及各专门委员会的召集、召开与表决程序均符合国家有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。公司董事及独立董事尽责履职,从各自的专业角度对公司的经营管理、重大事项、内部控制及财务管理等方面提出了相关意见及专业性建议,有效提高了公司规范运作和科学决策水平,切实维护了公司和全体股东的合法权益。

二、报告期内主要经营情况

2025年,电子城高科实现营业收入11.66亿元;归属于上市公司股东的净利润-18.49亿元;基本每股收益-1.65元/股;截至报告期末,归属于上市公司股东的净资产41.69亿元,总资产154.31亿元。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,166,348,142.80	2,111,518,733.33	-44.76

营业成本	1,048,083,413.56	1,357,940,923.94	-22.82
销售费用	67,992,091.08	80,533,672.21	-15.57
管理费用	230,240,143.42	254,596,195.58	-9.57
财务费用	261,655,676.38	278,097,450.96	-5.91
研发费用	27,724,443.39	27,871,182.16	-0.53
经营活动产生的现金流量净额	258,489,271.12	-603,667,448.56	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-97,955,544.54	-280,634,593.62	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-242,198,015.31	314,237,559.15	-177.07

2、收入和成本分析

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	1,165,263,002.60	1,047,828,532.04	10.08	-44.79	-22.81	减少 25.60 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
地产销售	263,033,346.80	205,408,528.16	21.91	-77.18	-62.49	减少 30.57 个百分点
新型科技服务	865,835,774.92	814,578,293.22	5.92	-5.51	4.93	减少 9.36 个百分点
广告传媒	36,393,880.88	27,841,710.66	23.50	-12.60	-16.77	增加 3.83 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
江苏地区	19,185,547.95	54,038,211.15	-181.66	-62.42	-10.57	减少 163.30 个百分点
北京地区	711,462,937.24	509,337,470.34	28.41	-52.27	-39.53	减少 15.08 个百分点
云南地区	56,822,604.47	71,639,652.00	-26.08	262.33	260.01	增加 0.81 个百分点
福建地区	235,728,496.01	186,415,130.19	20.92	-6.20	17.01	减少 15.69 个百分点
山西地区	95,562,393.32	158,874,153.77	-66.25	219.08	211.08	增加 4.27 个百分点
天津地区	7,217,742.09	39,911,490.11	-452.96	-93.63	-69.59	减少 437.17 个百分点
其他地区	39,283,281.52	27,612,424.48	29.71	-75.26	-70.37	减少 11.58 个百分点

成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业	房地产业	1,047,828,532.04	100.00	1,357,444,289.46	100.00	-22.81	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
地产销售	地产销售	205,408,528.16	19.60	547,660,766.50	40.35	-62.49	
新型科技服务	新型科技服务	814,578,293.22	77.74	776,333,108.43	57.19	4.93	
广告传媒	广告传媒	27,841,710.66	2.66	33,450,414.53	2.46	-16.77	

3、费用

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期	变动额	变动比例(%)	说明
销售费用	67,992,091.08	80,533,672.21	-12,541,581.13	-15.57	主要原因系收入下降,销售代理费相应减少
管理费用	230,240,143.42	254,596,195.58	-24,356,052.16	-9.57	主要原因系费用管控有效落实
研发费用	27,724,443.39	27,871,182.16	-146,738.77	-0.53	持续强化相关研发活动,本期无重大变动
财务费用	261,655,676.38	278,097,450.96	-16,441,774.58	-5.91	主要原因系融资成本下降,利息支出相应减少

4、现金流

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期	变动额	变动比例(%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	258,489,271.12	-603,667,448.56	862,156,719.68		主要原因系支付税费减少以及收回保证金增加等综合因素影响
投资活动产生的现金流量净额	-97,955,544.54	-280,634,593.62	182,679,049.08		主要原因系购建长期资产所支付的现金减少以及收回投资等综合因素影响
筹资活动产生的现金流	-242,198,015.31	314,237,559.15	-556,435,574.46	-177.07	主要原因系取得借款等流入较上期减少幅

量净额					度较多、偿还债务等流出较上期减少幅度较少综合因素影响
-----	--	--	--	--	----------------------------

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用√不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据	7,216,722.50	0.05	3,985,155.00	0.02	81.09	主要原因系银行承兑汇票增加
应收款项融资			5,142,338.95	0.03	-100.00	原因系收回银行承兑汇票
其他应收款	88,770,847.50	0.58	232,861,028.11	1.36	-61.88	主要原因系收回保证金
合同资产	66,807,190.09	0.43	101,128,720.81	0.59	-33.94	主要原因系部分合同资产达到收款条件转为应收账款
长期应收款			13,384.67	0.0001	-100.00	主要原因系应收押金重分类
其他权益工具投资	994,886,438.32	6.45	669,376,752.56	3.92	48.63	主要原因系该类金融资产公允价值上升
其他非流动金融资产	97,745,089.76	0.63	154,268,014.75	0.90	-36.64	主要原因系该类金融资产公允价值下降
固定资产	174,799,817.81	1.13	253,959,097.29	1.49	-31.17	主要原因系固定资产更新改造结转在建工程
在建工程	167,692,958.08	1.09	265,751,197.64	1.55	-36.90	主要原因系在建工程竣备结转投资性房地产
无形资产	171,600,064.96	1.11	249,649,886.40	1.46	-31.26	主要原因系项目竣备结转投资性房地产
开发支出			310,076.30	0.0018	-100.00	原因系开发支出满足

						条件结转无形资产
短期借款	19,414,361.12	0.13	40,029,513.86	0.23	-51.50	主要原因系偿还到期银行借款
应付票据	4,530,733.00	0.03				原因系新增银行承兑汇票
预收款项	77,899,919.03	0.50	58,484,364.20	0.34	33.20	主要原因系预收租金增加
合同负债	94,569,691.23	0.61	135,528,803.40	0.79	-30.22	主要原因系预收合同款项随商品控制权转移结转营业收入
一年内到期的非流动负债	3,033,380,216.01	19.66	1,400,579,976.68	8.19	116.58	主要原因系应付债券重分类
应付债券	1,078,188,662.01	6.99	2,697,225,971.72	15.78	-60.03	主要原因系公司通过置换存量债券优化债务期限结构
长期应付款	5,485,323.58	0.04	12,740,736.41	0.07	-56.95	原因系本期支付部分款项导致减少
预计负债	29,588,479.90	0.19	5,320,406.00	0.03	456.13	主要原因系公司预计履行相关义务支出增加
递延所得税负债	144,693,790.91	0.94	209,392,524.87	1.23	-30.90	主要原因系按纳税主体抵消递延所得税费用
其他非流动负债			26,694.34	0.0002	-100.00	原因系本期预收款项重分类所致
其他综合收益	379,641,841.89	2.46	171,545,778.29	1.00	121.31	主要原因系公司部分金融资产公允价值上升
未分配利润	-224,184,119.57	-1.45	1,624,575,558.67	9.50	-113.80	主要原因系公司基于谨慎性原则计提资产减值准备等因素综合影响

(四) 房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京顺义区	82,273.38	不适用	157,450.00	是	157,450.00	40
2	山西朔州	179,007.00	不适用	352,619.98	否	不适用	不适用
3	天津西青区	179,158.26	不适用	337,460.78	否	不适用	不适用
	合计	440,438.64		847,530.76		157,450.00	

2、报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	南京	住宅/产业类项目	住宅/商服/商务办公	在建项目	85,308.21	248,650.32	392,728.98	21,050.63	371,678.35	562,759.37	9,152.14
2	厦门	产业类项目	商业其他商服(软件及研发)	在建项目	22,016.69	106,000.00	150,356.12	150,356.12		64,737.77	6,813.62
		合计			107,324.90	354,650.32	543,085.10	171,406.75	371,678.35	627,497.14	15,965.76

3、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	昆明	产业类项目	工业	171,992.17	30,923.46	23,970.80	5,425.65	17,115.36
2	南京	住宅/产业类项目	住宅/商服/商务办公	86,158.85	5,230.80	419.25	1,183.98	162.56

3	厦门	产业类项目	商业其他商服（软件及研发）	108,035.76	6,592.91	4,294.26	3,339.28	
4	朔州	住宅/产业类项目	住宅/商服/商务办公	73,070.57	42,129.60	42,129.60	9,456.86	
5	天津	产业类项目	工业	104,521.95	668.04			
6	北京	住宅/产业类项目	住宅/商服	2,487.77	2,487.77	2,487.77	6,897.57	
合计				543,779.30	88,032.58	73,301.68	26,303.34	17,277.92

报告期内，公司共计实现销售金额 41,392.01 万元，销售面积 88,032.58 平方米，实现结转收入金额 26,303.34 万元，结转面积 73,301.68 平方米，报告期末待结转面积 17,277.92 平方米。债务重组结转面积 13,733.53 平方米，确认其他收益 3,424.03 万元。

4、报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地产 公允价值(%)
1	北京	产业类项目	工业/研发/科研/生产	270,309.72	33,622.65	100%	否	
2	天津	产业类项目	工业	12,462.44	55.15	100%	否	
3	天津	产业类项目	商业	168,613.04	561.63	100%	否	
4	厦门	产业类项目	商业其他商服（软件及研发）	48,215.57	1,040.26	70%	否	
5	南京	产业类项目	办公	4,675.41	199.43	100%	否	
6	朔州	产业类项目	办公/孵化	432.13	35.67	100%	否	
7	昆明	产业类项目	工业	4,440.06	3.05	100%	否	
8	成都	产业类项目	办公	3,712.45	29.46	100%	否	
合计				512,860.82	35,547.30			

5、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
749,035.33	3.44	2,156.66

(五) 对外股权投资总体分析

单位：元 币种：人民币

被投资单位	主要业务	投资金额	在被投资单位持股比例%
电子城华平东久(宁波)投资管理有限公司	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	5,000,000.00	50.00
南京云盟量子科技有限公司	许可项目：互联网信息服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；计算机系统服务；工程和技术研究和试验发展；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；软件销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；电子产品销售；数据处理服务；市场调查（不含涉外调查）；翻译服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：会议及展览服务	4,000,000.00	40.00
北京千住电子材料有限公司	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	18,243,132.01	31.81
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	非证券业务的投资；股权投资；投资管理、咨询	1,150,979,072.00	31.46
北京金龙大厦有限公司	餐饮服务；烟草制品零售；出版物零售；歌舞娱乐活动【分支机构经营】；洗浴服务【分支机构经营】；生活美容服务；理发服务；住宿服务；食品销售。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：健身休闲活动；非居住房地产租赁；物业管理；社会经济咨询服务；打字复印；办公服务；日用品销售；礼品花卉销售；五金产品零售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；汽车零配件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；仪器仪表销售；通讯设备销售；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；摄影扩印服务；图文设计制作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；日用百货销售；家用电器零配件销售；家用电器销售；家居用品销售；电子产品销售；针纺织品销售；城市绿化管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）	29,250,000.00	15.00
北京英诺创易佳科技创业投	项目投资；投资管理；投资咨询	28,577,792.28	13.39

资中心（有限合伙）			
北京电控产业投资有限公司	投资及投资管理	200,000,000.00	10.7718
北京电子数智科技有限责任公司	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机及通讯设备租赁；数据处理和存储支持服务；计算机系统服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；会议及展览服务；物业管理；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）	17,500,000.00	4.44
北京燕东微电子股份有限公司	制造、加工半导体器件；设计、销售半导体器件及其应用技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；机动车公共停车场服务；出租商业用房、出租办公用房；物业管理	200,000,000.00	1.58
北京中关村科技融资担保有限公司	融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务。监管部门批准的其他业务：债券担保，诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资	5,000,000.00	0.25

（六）主要控股参股公司分析

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京电子城有限责任公司(合并)	子公司	资产运营管理	110,000,000.000	12,068,390,282.59	1,282,951,979.39	572,931,675.19	-1,733,000,821.95	-1,705,720,379.75
北京科创空间投资发展有限公司（合并）	子公司	孵化加速服务	50,000,000.000	127,726,291.56	81,202,782.85	44,160,443.40	-14,524,053.25	-12,380,226.43
北京电子城空港有限公司（合并）	子公司	资产运营管理	358,000,000.000	443,224,587.11	59,553,873.81		-28,097,642.09	-23,438,533.82
知鱼智联科技股份有限公司（合并）	子公司	智慧园区/厂区系统平台建设	55,000,000.000	472,844,566.71	228,937,267.00	308,951,589.32	12,284,642.46	16,382,126.90
北京电子城物业管理有限公司	子公司	综合设施管理服务	20,000,000.000	240,692,488.78	109,902,477.07	173,722,348.85	9,747,235.84	6,325,998.28
电子城（天津）投资开发有限公司	子公司	资产运营管理	130,000,000.000	449,874.88	436,472.07		-41,381,188.92	-41,381,188.92

秦皇岛电子城房地产开发有限公司	子公司	资产运营管理	200,983,500.000	152,919,084.23	152,794,717.11		150,889.64	150,889.64
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	子公司	资产运营管理	20,000,000.000	178,959,500.09	-105,090,965.93	21,290,208.13	-3,959,375.92	-4,931,319.57
北京电子城高科技集团(成都)有限公司	子公司	资产运营管理	100,000,000.000	376,618,097.99	34,877,864.29	462,755.70	-44,983,862.54	-50,398,834.42
北京电子城集成电路设计服务有限公司	子公司	集成电路设计产业服务	25,000,000.000	31,756,087.64	21,201,916.49	10,671,836.45	129,290.91	60,438.35
北京电控合力信息技术有限公司	子公司	智慧党建系统平台建设	25,000,000.000	20,302,807.35	17,195,553.74	7,622,419.81	-8,784,189.78	-8,158,496.55
北京方略博华文化传媒有限公司	子公司	数字文化传媒服务	10,000,000.000	46,640,234.22	26,081,274.68	40,614,963.82	163,615.21	762,532.45

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京电子城城市更新发展有限公司	吸收合并减少	无重大不利影响

其他说明

北京电子城有限责任公司(合并)口径包含:朔州电子城数码港开发有限公司、电子城(天津)移动互联网产业平台开发有限公司、电子城(天津)科技服务平台开发有限公司、电子城(天津)数据信息创新产业开发有限公司、电子城(天津)科技创新产业开发有限公司、电子城投资开发(厦门)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、北京电子城慧谷置业有限公司、北京电子城(南京)有限公司、北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司、北京城源三号科技服务有限责任公司。

北京科创空间投资发展有限公司(合并)口径包含:天津创易佳科技发展有限公司、云南创易佳科技有限责任公司、苏州创易佳科技服务有限公司。

北京电子城空港有限公司(合并)口径包含:北京北广通信技术有限公司。

知鱼智联科技股份有限公司(合并)口径包含:深圳知鱼科技有限公司、知鱼智联科技(福建)有限公司(原厦门知鱼新创科技有限公司)、北京电子城数智科技有限公司。

北京电控合力信息技术有限公司经公司第十二届董事会第三十八次会议审议通过,由全资子公司电子城有限无偿划转至公司,公司直接持有电控合力100%股权。

三、公司关于未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

国家加快发展新质生产力，持续推进现代化产业体系建设，推动科技创新和产业创新深度融合，需要新空间、新服务、新技术、新场景。一方面，产业园区作为新质生产力发展的重要载体，加速回归产业基础设施和公共服务产品属性。2025年9月，工业和信息化部、国家发展改革委联合印发《工业园区高质量发展指引》，以“特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化”引领园区系统性升级，要求做强特色优势产业，加强新型信息基础设施建设应用、提高园区数字化服务能力。另一方面，国内科技服务业进入量的快速增长和质的有效提升并举的发展阶段，国家推动科技创新和产业创新深度融合要求高质量的科技服务，人工智能等新技术加速突破应用也给科技服务业带来提质增效、转型升级的新机遇。2025年5月，工业和信息化部等九部门联合发布《关于加快推进科技服务业高质量发展的实施意见》，明确研究开发、技术转移转化、企业孵化、技术推广、检验检测认证、信息技术、工程技术、科技金融、知识产权、科技咨询及其他科技服务等十大重点领域全面发展，推动科技服务业“高端化、智能化、绿色化、融合化”发展。2026年2月，工业和信息化部等五部门印发《科技服务业标准体系建设指南（2025版）》，系统谋划科技服务业标准化建设工作，进一步推动行业规范有序运行，助力科技服务业高质量发展提速增效。

1、科技产业服务

党的二十届四中全会提出加快培育壮大新兴产业和未来产业，全链条推动集成电路等重点领域关键核心技术攻关，前瞻布局量子科技等未来产业，加快高水平科技自立自强，引领发展新质生产力。2026年，政府工作报告指出，加紧培育壮大新动能，打造集成电路等新兴支柱产业，培育发展量子科技等未来产业，壮大科技服务市场，促进现代服务业与先进制造业融合发展。2025年1月，北京市印发《北京市支持科技服务业高质量发展若干措施》，提出要聚焦高精尖产业和未来产业发展需求，支持科技服务业企业向平台化和综合性服务机构发展，引导企业加强大数据、人工智能、大模型等数字技术应用，纵向延伸服务链条、横向探索业态跨界，实现业务模式转型，培育集成化、网络化、平台化服务能力。国家加快现代化产业体系建设，推动科技创新和产业创新深度融合，为科技产业服务高质量发展带来新的发展机遇。

2、空间数智化服务

国内人工智能等数字技术加速突破，应用落地不断深化。2025年8月，国务院印发《关于深入实施“人工智能+”行动的意见》，提出推动人工智能与经济社会各行业各领域广泛深度融合，开辟战略性新兴产业和未来产业发展新赛道，要求服务主体加快人工智能在设计、中试、生产、服务、运营全环节落地应用，并强调强化智能算力统筹，创新智能算力基础设施运营模式，培育壮大数据处理和数据服务产业。2026年政府工作报告提出“打造智能经济新形态”，要求深化拓展“人工智能+”，推动重点行业领域人工智能商业化规模化应用。2025年

11月，工信部印发《高标准数字化园区建设指南》，提出到2027年建成200个高标准数字园区的目标，并围绕产业数字化水平高、专业服务品质高、运营管理效率高、基础设施能级高四大建设标准，部署推进产业数字化转型、加强园区数字化服务、完善园区数字化管理，健全数字基础设施，夯实数字化支撑能力。政策引导、技术演进共同支持下，空间数智化迎来应用深化新阶段，市场将持续扩容，为公司空间数智化服务提供了广阔的市场发展机遇。

3、科技城市更新

国内产业园区仍面临有效需求不足，行业分化趋势进一步加速。国家政策层面加快城市更新发展，2025年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，鼓励以市场化方式推动老旧厂区更新改造，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能，推进新型城市基础设施建设。2026年政府工作报告进一步明确，高质量推进城市更新，盘活利用存量土地和闲置房屋设施，建设创新型产业社区、商务社区，深入推进零碳园区和工厂建设，推动城市治理智慧化精细化。同时，产业园区运营管理加快向标准化、精细化管理转变，通过提升物业及综合设施管理服务水平，打造标准化服务体系，持续提升空间品质。当前国内产业园区面临多重挑战，但政策红利释放存量改造、业态升级机遇，以及标准化、精细化转型发展趋势，也为行业突破困局、构建全周期资产管理能力，实现高质量发展开辟了新的路径和空间。

（二）公司发展战略

2026年是“十五五”规划开局之年，公司紧紧围绕国家创新驱动战略和新质生产力发展，聚焦北京国际科技创新中心和全球数字经济标杆城市建设、北京电控“芯屏智融”产业生态建设，深入实施“场景即服务”核心战略，以促进科技创新和产业创新深度融合发展为主线，进一步聚焦科技服务业务方向，夯实产业空间核心场景基础，以科技产业服务为牵引，以空间数智化服务为新动能，以科技城市更新为发展基底，持续增强产业创新生态聚合、空间数智场景构建、产业空间资产运营三大核心竞争力，加强数字技术融合应用，优化升级科技服务产品体系、标准和流程，通过技术创新、模式创新和业态创新，持续增强科技服务水平，生态协同发展，成为国内领先、国际知名的科技产业新质服务商。

（三）经营计划

2026年是公司“十五五”开局之年，在公司董事会的坚强领导下，锚定“场景即服务”核心战略，以“淬炼能力，强化落实，稳进并举，协同共生”为经营工作方针，抓好各项任务落地落实。

1、坚持目标引领，强化落实。聚焦战略任务、重大项目、核心能力建设，推动“十五五”发展目标、战略任务的层层分解和有效落实；开展规划动态跟踪、评估，提升战略应变力。

2、加强产业赋能，推进高质量发展。围绕“场景即服务”核心战略要求，聚焦产业创新生态聚合、空间数智场景构建、产业空间资产运营三大核心能力建设，科技城市更新业务板块要全力推进资产去

化和风险化解，整合提升产业空间全周期资产管理能力，提升基础服务品质；科技产业服务业务板块要聚焦集成电路设计、光电子、量子计算、工业 AI 产业方向，提升科技产业资源链接能力；空间数智化业务板块要不断提升空间数智化产品和应用创新能力。

3、持续推进质效提升，筑牢战略落地支撑体系。进一步加强组织保障，围绕公司转型攻坚，建立健全工作机制，形成“主要领导负总责、分管领导牵头抓、部门负责人具体落实”的三级责任体系，推进各项战略任务落地；进一步加强资源保障，不断加大数字化基础设施、空间场景配套服务、人才培养投入，做好内外部资源的统筹与配置。

4、持续加强全面预算与资金管理。强化预算穿透与引领作用，做好有限资源的精准配置；构建财务预测模型，实时监控，统筹公司运营资金安排，合理调配，强化项目现金流平衡。

5、坚持“以文化聚合力、以精神凝共识”。深入落实企业文化建设实施方案，以特色文化活动为载体开展多样活动；推动文化理念融入制度、行为与管理，把柔性治理与刚性约束结合起来，让“同心力”文化从“纸上”落到实处，让员工真正感受到“企业有温度、奋斗有价值”，激活内生动力，凝聚发展共识。

6、管理赋能，筑牢防线，做到发展与安全稳定兼顾。持续优化内控管理体系，强化全员底线思维与合规意识，多措并举防范和化解风险；压紧压实安全主体责任，培育“全员参与、担当作为”的安全环保文化氛围，筑牢安全稳健运营屏障，为企业行稳致远保驾护航。

（四）可能面对的风险

公司的财务状况、经营业绩及业务前景可能直接或间接受到多项与公司业务相关的风险及不确定因素影响。以下为公司所识别到的主要风险及不确定因素，除下文所述外，亦可能存在不知悉或目前并非重大但日后将变为重大的其他风险及不确定因素。

当前，外部环境变化影响加深，国内经济发展和转型中面临的老问题、新挑战仍然不少，供强需弱矛盾突出，重点领域风险隐患较多。经济顶压前行，有效需求不足，企业投资扩张意愿降低，影响产业空间扩张、专业服务采购和数字化转型投资需求释放。

产业空间市场依旧在下行阶段，供需结构性失衡，重点城市产业园区空置率仍处高位，租金下行压力与同质化竞争并存，存量产业空间销售去化和租赁运营仍存在较大压力。行业企业集中化债进程加速，但仍面临较大偿债压力。科技产业服务行业需求分散、供给分散，行业标准化程度不足，协同创新生态尚不够健全，企业能级仍需提升。空间数智化服务受整体经济环境不确定性影响和信息基础设施投入成本缩减，面临技术与运营标准不统一，难以实现多系统协同，数据孤岛问题突出。

公司将全力推进存量资产去化，整合提升产业空间全周期资产管理能力，提高空间基础服务品质，夯实标准化服务体系建设，增强科技产业资源链接和专业服务能力，强化空间数智化产品和技术创新研发，加快公司科技服务高质量发展。

2025 年是公司“十四五”收官之年，也是谋划“十五五”规划

之年，在公司党委、董事会坚强领导和大力支持下，我们要紧抓科技服务业加速发展的机遇，加快做强核心业务，提高核心竞争力，迎难而上，奋发有为，扎实推进电子城高科“十四五”规划收官决胜。全体干部员工继续以高质量发展为目标，团结一心、砥砺前行，为电子城高科构建科技服务发展新格局注入力量！

本议案需经 2025 年年度股东会审议。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 14 日

北京电子城高科技集团股份有限公司 2025 年度利润分配预案

各位股东：

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）2025 年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。

一、利润分配预案内容

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于母公司所有者的净利润为-1,848,665,575.69 元，截止2025年12月31日母公司报表中期末未分配利润累计为846,922.99元。

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》及《公司章程》等相关规定，鉴于公司 2025 年度合并报表净利润为负，并综合考虑 2026 年经营发展需要和资金需求，公司 2025 年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。

二、是否可能触及其他风险警示情形

公司 2025 年度利润分配预案未触及其他风险警示。具体见下表：

项目	本年度	上年度	上上年度
现金分红总额（元）	-	-	-
回购注销总额（元）	-	-	-
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,848,665,575.69	-1,579,731,673.80	-177,281,513.09
本年度末母公司报表未分配利润（元）			846,922.99
最近三个会计年度累计现金分红总额（元）			-

最近三个会计年度累计回购注销总额（元）	-
最近三个会计年度平均净利润（元）	-1,201,892,920.86
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（元）	-
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（D）是否低于5000万元	不适用
现金分红比例（%）	-
现金分红比例（E）是否低于30%	不适用
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形	否

根据上表指标，因公司最近一个会计年度净利润为负，不适用《上海证券交易所股票上市规则》第9.8.1条第（八）项规定的分红要求，故未触及可能导致股票交易被实施其他风险警示的情形。

此项议案需提交 2025 年年度股东会审议。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026年5月14日

议案 3

北京电子城高科技集团股份有限公司 关于公司及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的议案

各位股东：

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）及控股子公司为满足地产业务的需要，保障市场销售的顺利进行，按照银行政策和房地产开发企业的商业惯例，公司及控股子公司拟自公司 2025 年年度股东大会通过本议案之日起至下一年度公司年度股东大会召开时止，为购房客户按揭贷款提供阶段性担保，担保期限为自贷款发放之日起至客户所购房产办理抵押登记完毕之日止。

授权期限内公司及控股子公司拟为购房客户按揭贷款提供阶段性担保的总额度为不超过人民币 10 亿元。

一、被担保人基本情况

本次被担保人系购买公司及子公司开发项目的按揭贷款客户。

二、担保协议的主要内容

（一）担保方式：阶段性担保；

（二）担保期限：自贷款发放之日起至客户所购房产办理抵押登记完毕之日止；

（三）担保金额：授权期限内担保总额合计不超过人民币 10 亿元；

（四）其他具体内容以与相关金融机构签订的协议为准。

公司及子公司为购房客户提供阶段性担保，符合相关政策规定和房地产开发企业的商业惯例，有利于加快相关开发项目销售和资金回

笼速度，不存在损害公司及股东利益的情形。

此项议案需提交 2025 年年度股东会审议。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 14 日

北京电子城高科技集团股份有限公司 关于董事、高级管理人员 2025 年度薪酬确认 及 2026 年度薪酬方案的议案

各位股东：

根据国家法律法规及《公司章程》等相关规定，结合公司实际经营情况，北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟定了董事、高级管理人员 2025 年度薪酬确认及 2026 年度薪酬方案，详细情况如下：

一、2025 年在公司领取薪酬情况

（一）董事薪酬

独立董事按照公司董事会及股东会审议确定的独立董事津贴标准在公司领取独立董事津贴。

在公司兼任高级管理人员的董事，按照《职业经理人薪酬与绩效考核管理办法》及签订的任期制契约化相关协议在公司领取薪酬；其他参与公司经营管理的董事，按其所担任的管理职责及签订的任期制契约化相关协议在公司领取薪酬。

未在公司承担经营管理职责的非独立董事，不在公司领取薪酬，也不再另行领取董事津贴。

（二）高级管理人员薪酬

高级管理人员按照《职业经理人薪酬与绩效考核管理办法》及签订的任期制契约化相关协议在公司领取薪酬。

2025 年度上述董事及高级管理人员在本公司所取得的薪酬详见公司于 2026 年 4 月 24 日在上海证券交易所官网披露的《2025 年年度报告》之“第四节公司治理、环境和社会”之“三、董事和高级管

理人员的情况”相关内容。

二、2026 年度薪酬方案

（一）董事薪酬方案

1、独立董事津贴

经 2025 年 10 月 14 日召开的第十二届董事会第四十九次会议、2025 年 10 月 30 日召开的 2025 年第五次临时股东会审议通过，独立董事津贴标准为每人每年人民币 13 万元（税前），上述独立董事津贴标准如不发生变动调整，不再单独审议。独立董事津贴按季度发放。

2、非独立董事

在公司兼任高级管理人员的董事，本年度实际取得的薪酬总额由本年度岗位薪酬及根据绩效考核结果确定的上年度绩效薪酬、2023-2025 任期绩效考核结果确定的任期绩效薪酬组成。根据公司《职业经理人薪酬与绩效考核管理办法》的规定，岗位薪酬结合所任职位的价值、责任等因素确定，绩效薪酬与公司经营业绩和个人绩效挂钩，具体金额根据经审计的年度财务数据及相应年度的考核结果核定，绩效考核由董事会薪酬与考核委员会负责实施，并经董事会审议。

其他参与公司经营管理的董事，本年度实际取得的薪酬总额由本年度岗位薪酬及根据绩效考核结果确定的上年度绩效薪酬、2023-2025 任期绩效考核结果确定的任期绩效薪酬组成。根据签订的任期制契约化相关协议，岗位薪酬结合所任职位的价值、责任等因素确定，绩效薪酬与公司经营业绩和个人绩效挂钩，具体金额根据经审计的年度财务数据及相应年度的考核结果核定，绩效考核由董事会薪

酬与考核委员会负责实施，并经董事会审议。

未在公司承担经营管理职责的非独立董事，不在公司领取薪酬，也不再另行领取董事津贴。

（二）高级管理人员薪酬方案

高级管理人员本年度实际领取的薪酬总额由本年度岗位薪酬及根据绩效考核结果确定的上年度绩效薪酬组成。根据公司《职业经理人薪酬与绩效考核管理办法》的规定，岗位薪酬结合所任职位的价值、责任等因素确定，绩效薪酬与公司经营业绩和个人绩效挂钩，具体金额根据经审计的年度财务数据及相应年度的考核结果核定，绩效考核由董事会薪酬与考核委员会负责实施，并经董事会审议。

三、其他

前述津贴及薪酬所涉及的个人所得税等均由公司统一代扣代缴。因换届、改选、任期内辞职等原因离任的，按实际任期计算并予以发放。

此项议案需提交 2025 年年度股东会审议。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 14 日

北京电子城高科技集团股份有限公司 关于公司拟注册银行间债务融资工具的议案

各位股东：

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）结合实际发展需要，拟通过注册发行银行间债务融资工具的方式筹集资金用于接续存量债券。

本次拟统一注册银行间债务融资工具额度不超过 23 亿元（含 23 亿元），发行对象为中国银行间债券市场机构投资者，在注册有效期内分期发行，每期发行期限不超过 5 年（含 5 年），筹集资金拟用于置换现有债务及监管部门认可的其他用途，具体发行规模、发行期限、资金用途将根据公司资金需求确定。债券发行利率将根据各期发行时银行间债券市场的市场状况确定，单利计息，每年付息一次，到期一次还本。

为保证公司本次银行间债务融资工具的顺利注册发行，提请股东会授权董事会及公司管理层全权办理本次注册与发行相关事宜，包括但不限于如下事项：

- 1、确定发行的具体金额、期限、利率、发行期数及发行时机等具体发行事宜；
- 2、负责签署申报与发行有关的相关协议和法律文件，并办理相关申报、注册手续等工作；
- 3、聘请本次发行相应的承销机构、信用评级机构、律师事务所等中介机构；
- 4、如监管政策或市场条件发生变化，可依据监管部门的意见对

发行的具体方案等相关事项进行相应调整；

5、办理与本次债务融资工具发行相关的其他事宜。

本议案已经董事会审议通过，尚需提请股东会审议。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026年5月14日

北京电子城高科技集团股份有限公司

关于控股股东为公司提供担保及公司提供反担保的议案

各位股东：

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）结合实际发展需要，拟通过注册发行不超过 23 亿元（含 23 亿元）银行间债务融资工具（以下简称“本次债券”）的方式筹集资金用于接续存量债券。为实现信用增级，确保银行间债务融资工具的顺利发行，公司控股股东北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）拟向公司提供不可撤销的连带责任保证担保（以下简称“保证担保”）。就北京电控向公司提供保证担保事项，公司拟向北京电控提供相应的反担保。具体情况如下：

一、北京电控向公司提供的保证担保

为实现本次债券的信用增级，公司拟与控股股东北京电控签署《北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年注册银行间债务融资工具担保协议》（以下称“《担保协议》”），申请北京电控出具《北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年注册银行间债务融资工具担保函》（以下称“担保函”）。《担保协议》的主要内容如下：

1、保证责任：北京电控将根据《担保协议》及出具的《担保函》的相关约定，对本次债券的注册发行提供不可撤销的连带责任保证担保。北京电控保证担保的范围：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。债券到期时，如公司不能全额兑付债券本息，北京电

控应主动承担保证担保责任。债券持有人可分别或联合要求北京电控承担保证担保责任。

2、担保费用：本次债券担保费率为本次债券拟发行面额的 1%/年。分期发行的，担保费率为该期债券发行面额的 1%/年。

3、保证期间：北京电控承担保证担保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。若分期发行，北京电控就各期债券承担保证担保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履行期届满后 6 个月止。债券持有人或债券存续期管理机构在此期间内未要求北京电控承担保证担保责任的，或者债券持有人或债券存续期管理机构在保证期间向公司主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求北京电控承担保证担保责任的，北京电控免除保证担保责任。

二、公司向北京电控提供的反担保

就北京电控向公司提供的上述担保，公司拟与北京电控签署《北京电子城高科技集团股份有限公司 2026 年注册银行间债务融资工具担保协议之反担保协议》（以下称“《反担保协议》”），公司根据《反担保协议》向北京电控提供相应的反担保，具体情况如下：

1、公司同意将《反担保协议》附件《抵押物清单》中所记载的房地产作为反担保物向北京电控设定抵押。

2、《抵押物清单》中所记载的房地产已经作为反担保的资产，在北京电控的保证担保责任未解除之前，在未征得北京电控同意的情况下，公司不得自行进行处置。

就上述担保及反担保的具体内容，请见附件中的《担保协议》及《反担保协议》。

三、被担保人的基本情况

1、企业名称：北京电子控股有限责任公司

2、企业性质：有限责任公司（国有独资）

3、成立时间：1997年4月8日

4、公司住所：北京市朝阳区三里屯西六街六号A区

5、法定代表人：张劲松

6、注册资本：700,739.1319万元

7、统一社会信用代码：91110000633647998H

8、主营业务：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。

9、股权结构：北京国有资本运营管理有限公司持股100%。

10、最近一年又一期财务数据如下：

金额单位：万元

项目	2024年12月31日 (经审计)	2025年9月30日 (未经审计)
资产总额	55,343,821.17	57,884,981.81
负债总额	28,794,675.41	30,492,893.56
净资产	26,549,145.76	27,392,088.25
项目	2024年1月-12月 (经审计)	2025年1月-9月 (未经审计)
营业收入	23,543,617.57	18,519,847.44
净利润	725,431.71	452,988.59

11、北京电控与公司的关系

北京电控信用等级为AAA。北京电控持有公司45.49%股份，是公司控股股东，与公司存在关联关系。

四、担保与反担保的必要性和合理性

当前房地产市场融资环境复杂，融资难度加大，公司发行银行间债务融资工具存在不确定性，控股股东提供担保是当前市场环境下公司发行银行间债务融资工具的有力增信措施。公司控股股东北京电控因公司发行银行间债务融资工具向公司提供不可撤销的连带责任保证担保，公司因此向北京电控提供相应的反担保属于公司正常的经济行为，有利于银行间债务融资工具的顺利发行，符合公司经营发展需要和长远利益。不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2025 年 12 月 31 日，公司及控股子公司对外担保总额为 11,096 万元，占上市公司最近一期经审计净资产的比例 2.44%，公司对控股子公司提供的担保总额为 168,558 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例 37.00%。

截至 2025 年 12 月 31 日，由于公司控股股东北京电控对公司发行的公司债券“23 北电 01”、“23 北电 02”提供担保增信措施，公司就此分别向控股股东北京电控提供反担保金额不超过 80,000.00 万元和 170,000.00 万元。

截至本公告出具日，公司不存在逾期担保的情形。

本议案已经董事会审议通过，尚需提请股东会审议。鉴于上述担保及反担保事项构成关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，关联董事及关联股东需回避表决。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 14 日

北京电子城高科技集团股份有限公司 关于申请控股股东借款并为该借款提供抵押担保的议案

各位股东：

当前，房地产市场融资环境复杂，房地产企业融资难度加大，融资发行存在一定的不确定性，为储备授信额度以备周转，北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）经与控股股东北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）协商，拟向北京电控申请不超过 5 亿元（含）的借款额度，公司对实际发生的借款提供相应的抵押担保。具体情况如下：

一、借款事项

为支持公司资金周转，北京电控将结合公司实际需要拟向公司提供不超过 5 亿元（含）的借款，公司与北京电控拟就该借款事项签订《关于北京电子城高科技集团股份有限公司与北京电子控股有限责任公司之借款协议》（以下称“《借款协议》”），《借款协议》主要内容如下：

- 1、借款金额：人民币 5 亿元（含）（根据经营需求提取）
- 2、借款用途：用于偿还债券本金及利息，未经北京电控事先书面同意，公司不得改变借款用途。公司承诺不得将借款资金用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目。
- 3、借款期限：1 年，自公司实际提款之日起算，公司可提前还款。
- 4、借款利息：同期贷款市场报价利率（即中国人民银行公布且

在本合同签订日适用的 1 年期 LPR)，自提款日起开始计息。按日计息（1 年按 365 天计算），按季结息，结息日为每季末月的第 20 日，最后一个结息日为借款到期日。

二、抵押担保事项

根据北京电控向公司实际提供的借款金额，公司以全资子公司名下房产提供抵押担保，拟与北京电控签订《关于北京电子城高科技集团股份有限公司与北京电子控股有限责任公司之借款协议的抵押担保协议》（以下称“《抵押担保协议》”）。《抵押担保协议》主要内容如下：

1、公司同意将《抵押担保协议》附件《抵押物清单》中所记载的房地产（以下简称抵押物）作为抵押担保物向北京电控设定抵押。

2、在《抵押担保协议》约定的抵押权到期之前，抵押物不再另行设置任何担保。

3、抵押担保范围包含北京电控基于《借款协议》向公司实际提供的借款及利息、违约金、损害赔偿金等，为实现追偿权所支出的所有费用和实现担保物权的费用等。

三、被担保人的基本情况

1、企业名称：北京电子控股有限责任公司

2、企业性质：有限责任公司（国有独资）

3、成立时间：1997 年 4 月 8 日

4、公司住所：北京市朝阳区三里屯西六街六号 A 区

5、法定代表人：张劲松

6、注册资本：700,739.1319 万元

7、统一社会信用代码：91110000633647998H

8、主营业务：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。

9、股权结构：北京国有资本运营管理有限公司持股 100%。

10、最近一年又一期财务数据如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
资产总额	55,343,821.17	57,884,981.81
负债总额	28,794,675.41	30,492,893.56
净资产	26,549,145.76	27,392,088.25
项目	2024 年 1 月-12 月 (经审计)	2025 年 1 月-9 月 (未经审计)
营业收入	23,543,617.57	18,519,847.44
净利润	725,431.71	452,988.59

11、北京电控与公司的关系

北京电控信用等级为 AAA。北京电控持有公司 45.49% 股份，是公司控股股东，与公司存在关联关系。

四、本次抵押担保的必要性和合理性

当前房地产市场融资面临较大压力，公司此次向控股股东北京电控申请借款额度，并对实际发生的借款提供相应的抵押担保，是为了有效防范风险，储备授信额度以备周转。提供抵押担保是取得借款的必要条件，符合当前市场惯例，属于公司正常的经济行为，有利于保障公司平稳运营。不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2025 年 12 月 31 日，公司及控股子公司对外担保总额为 11,096 万元，占上市公司最近一期经审计净资产的比例 2.44%，公司对控股子公司提供的担保总额为 168,558 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例 37.00%。

截至本公告出具日，公司不存在逾期担保的情形。

本议案已经董事会审议通过，尚需提请股东会审议。鉴于上述内部借款及抵押担保事项构成关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，关联董事及关联股东需回避表决。提请股东会同意上述事项并授权董事会及公司管理层洽谈上述事项、签署相关文件并办理相关事宜。

请予以审议。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 14 日