
北京怀柔科学城建设发展有限公司

公司债券中期报告

(2026 年)

二〇二六年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与历次定期报告和已发行债券募集说明书中所披露的重大风险相比无重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	12
第二节 债券事项	13
一、 公司债券情况	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	16
四、 公司债券募集资金使用情况	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	18
第三节 报告期内重要事项	20
一、 财务报告审计情况	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
三、 合并报表范围调整	20
四、 资产情况	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借	23
六、 负债情况	24
七、 利润及其他损益来源情况	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	26
九、 对外担保情况	26
十、 重大诉讼情况	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	26
十二、 向普通投资者披露的信息	26
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	26
第六节 备查文件目录	28
财务报表	30
附件一： 发行人财务报表	30

释义

常用词语释义		
发行人、公司、本公司、怀柔科学城	指	北京怀柔科学城建设发展有限公司
控股股东	指	北京怀柔科学城管理委员会
实际控制人	指	北京市人民政府
怀柔土储分中心	指	北京市土地整理储备中心怀柔区分中心
置业公司	指	北京怀柔科学城置业有限公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记有效拥有本公司公司债券的投资者
《公司章程》	指	《北京怀柔科学城建设发展有限公司章程》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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）
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
报告期末	指	2026 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京怀柔科学城建设发展有限公司
中文简称	怀柔科学城
外文名称（如有）	BEIJING HUAIROU SCIENCE CITY CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO., LTD.
外文缩写（如有）	HSC
法定代表人	郑新锋
注册资本（万元）	1,500,000.00
实缴资本（万元）	1,090,300.00
注册地址	北京市 怀柔区雁栖经济开发区杨雁路 88 号一层北侧 8 号
办公地址	北京市 怀柔区雁栖经济开发区杨雁路 88 号一层北侧 8 号
办公地址的邮政编码	101407
公司网址（如有）	-
电子信箱	hrkxc@bjhccd.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郑新锋
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	北京市怀柔区雁栖经济开发区杨雁路 88 号一层北侧 8 号
电话	010-89695800
传真	010-89695700
电子信箱	zhengxf@bjhccd.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京怀柔科学城管理委员会

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府

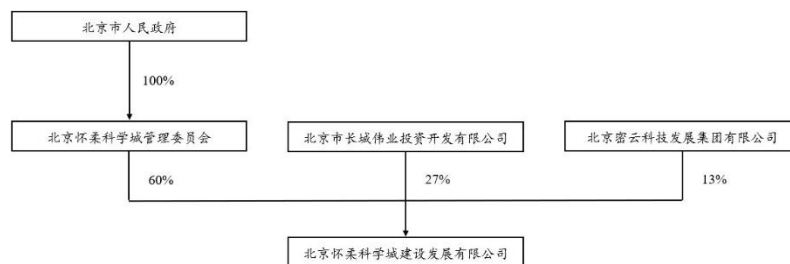
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：60%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：60%，未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完 成时间
--------	--------	--------	------	----------------	--------------

¹均包含股份，下同。

				间	
高级管理人员	潘瑞浩	副总经理	新任	2026 年 6 月	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：郑新锋

发行人的董事长或执行董事：郑新锋

发行人的其他董事：赵启安、李静

发行人的监事：王向阳、周育波、石宏宇、梅云柱

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：吕凯

发行人的其他非董事高级管理人员：吕凯、胥博、潘瑞浩

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营范围包括：专业承包、劳务分包、施工总承包；工程项目管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房；物业管理；技术开发、咨询、转让、推广、服务；机动车公共停车场管理服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司是为了落实北京加强全国科创中心建设总体要求和怀柔科学城建设战略部署而成立的公司，是统筹怀柔科学城开发建设、成果转化和运营服务的主体。目前主营业务主要为土地开发和房地产销售业务。

（1）土地开发业务

公司负责怀柔科学城规划区域内土地开发业务，业务承接主体为公司本部，公司已同怀柔土储分中心签署《怀柔科学城核心区及周边地块土地一级开发项目监管委托协议》，根据相关协议约定，公司与怀柔土储分中心约定的一级开发周期为 18 个月，自取得一级开发授权批复至项目达到验收标准，满足土地公开入市交易条件。土地一级开发成本返还方面，项目开发完成并验收合格后纳入储备库的，自验收合格后 3 个月内怀柔土储分中心负责与公司签订土地储备开发补偿协议，并按照土地储备开发补偿协议约定对公司进行补偿工作；项目开发完成并验收合格后直接供地的，需完成入市交易，且怀柔土储分中心全额收取土地一级开发成本后 30 个工作日内，按照财政评审意见支付公司一级开发直接成本财务费用、土地一级开发利润、两税两费经相关部门审定后 20 个工作日内支付公司；项目开发完成并验收合格后分期供地的，按照北京市成本审核会确定的分摊比例，核算已入市地块应返还公司的土地一级开发成本。公司管理费率约在总投入的 6-12%之间，视开发周期长短而定。

（2）房地产销售业务

公司房地产销售业务包括商品房和保障房业务。其中商品房销售主要由北京怀柔科学城城开四部开发建设有限公司和北京怀柔科学城雁栖小镇置业有限公司负责，主要销售怀柔科学城城市客厅 C 项目、雁栖小镇 B 区项目和雁栖小镇 C 区项目中的商品房。

保障房业务由子公司置业公司负责。根据《北京市住房和城乡建设委员会、北京市发

展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会关于印发 2019 年度全市政策性住房第二批开工竣工计划的通知（京建发[2019]318 号）》，公司通过土地出让的形式获得专项用于共有产权房建设的国有建设用地，然后公司作为甲方（出卖方），与乙方（购房人）、丙方（政府份额代持机构）北京市燕怀保障性住房投资有限公司就共有产权房项目签订三方合同，合同约定公司负责自行履行开发建设、销售实施、前期物业、房屋交付、大产权办理、工程保修等工作。丙方代表政府持有共有产权住房政府份额，并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务工作。共有产权房完成竣工验收后，公司按照市场定价原则对外出售保障房 85% 的产权，剩余 15% 的产权比例由北京市燕怀保障性住房投资有限公司代怀柔区政府持有。公司在房屋销售时，在同时满足下列条件的情况下，按 85% 产权确认销售收入，即：①房屋建设完工；②房屋经验收合格；③取得房屋面积测绘报告；④房屋已交付乙方；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（3）其他业务

发行人其他业务主要为物业管理、租赁和酒店运营服务等。酒店运营服务业务主要由发行人下属子公司北京怀科嘉城酒店运营管理有限公司负责，2024 年雅乐轩酒店开业投入运营，2026 年上半年万豪酒店开业投入运营，公司的酒店运营服务主要包括客房住宿服务、餐饮服务及会议、宴会等其他配套服务，酒店运营业务收入主要来源于客房住宿服务。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）土地开发行业

土地一级开发是通过对土地进行勘测、设计、拆迁和整治，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动。同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，土地开发利于最大限度地挖掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，通过对储备土地进行开发，可促进城市用地的有序化、集约化，提高土地的经济承载能力和土地收益率。

2026 年 3 月，自然资源部、国家林业和草原局印发《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 号），提出统筹存量和增量建设用地促进内涵式发展，新增建设用地优先保障重大项目和民生事业发展，原则上不用于经营性房地产开发，体现土地一级开发由增量扩张向存量提质转变。

（2）房地产行业

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2020 年，房地产政策层面前松后紧，国家继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行。2024 年，我国房地产市场整体经历了一场“U 型”深度调整，行业调整聚焦“严控增量、优化存量、提高质量”的总体方向，相关举措扎实推进，包括“以购代建”、专项债落实在内的一系列工作有序开展，为推动市场实现“止跌回稳”提供了有力支撑。2025 年，中共中央以“稳市场、去库存、防风险”为主基调，在房地产市场长期处于低位盘整的背景下，强调要持续用力推动房地产市场止跌回稳，同时，大力推进盘活存量用地和商办用房，加快城市更新及城镇化进程，加速落地“好房子”建设，持续降低购房门槛及购房成本，加快构建行业发展新模式，推动房地产高质量发展。2026 年上半年，中央多部委持续出台系统性稳楼市组合政策，各地因城施策，落地限购优化、公积金提额、以旧换新及房贷降息等配套举措，政策托底效应持续释放。当前，房地产市场呈现“筑底企稳、结构分化、存量主导”的特征。

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。我国《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建

议》提出：有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。2025 年 5 月，北京市住房和城乡建设委员会印发《2025 年北京市住房发展年度计划》，提出科学确定“十五五”时期保障性住房发展目标，优化完善住房保障政策体系；通过新建、改建、转化等方式，建设筹集保障性租赁住房 5 万套（间），竣工各类保障房 8 万套（间）。

（3）公司所处行业地位和竞争优势

公司位于北京市怀柔区，北京市作为我国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，总部经济特征显著。北京市未来经济将保持平稳增长，产业结构将持续优化，能为企业发展提供良好的外部环境。作为统筹怀柔科学城开发建设和运营管理市场化主体，受北京市人民政府委托，承担怀柔区科学城城市基础设施建设的主要职能，长期的合作经验使得公司在项目投资和政府补助等方面都能够得到政府的支持。同时，公司在长期建设与运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。公司在各大银行的资信情况良好，与国内政策性银行及主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
酒店运营服务	1,000.47	3,179.01	-217.75	63.86	1,024.08	493.09	51.85	57.02
房地产销售业务	31.50	97.09	-208.22	2.01	85.72	251.26	-193.12	4.77
物业管理	226.55	145.74	35.67	14.46	491.21	1,413.84	-187.83	27.35
租赁业务	79.44	137.07	-72.55	5.07	20.30	23.54	-15.96	1.13
其他业务	228.71	118.48	48.20	14.60	174.75	126.11	27.83	9.73
合计	1,566.66	3,677.40	-134.73	100.00	1,796.06	2,307.84	-28.49	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

酒店运营服务：报告期内，公司酒店运营服务成本较上年同期增加2,685.92万元，增幅为544.71%，主要系2026年6月万豪酒店开业投入运营，前期开办费、运营成本等增加，同时酒店资产计提折旧所致；该业务毛利率较上年同期减少269.60%，降幅为519.96%，主要系成本大幅增加所致。

房地产销售业务：报告期内，公司房地产销售业务的收入和成本较上年同期分别减少54.22万元和154.17万元，降幅分别为63.25%和61.36%，主要系2026年1-6月销售的主要为共有产权房项目车位所致。

物业管理：报告期内，公司物业管理业务收入和成本较上年同期分别减少264.66万元和1,268.10万元，降幅分别为53.88%和89.69%，主要系部分交叉研究平台移交科研院所后不再提供物业服务所致。该业务毛利率较上年同期增加223.50%，增幅为118.99%，主要系成本大幅降低所致。

租赁业务：报告期内，公司租赁业务收入较上年同期增加59.14万元，增幅为291.33%，主要系共有产权房项目部分用于出租，租赁面积增加所致；该业务成本较上年同期增加113.53万元，增幅为482.29%，主要系招商运营等成本增加所致。该业务毛利率较上年同期减少56.59%，降幅为354.57%，主要系成本增幅大于收入增幅所致。

其他业务：报告期内，公司其他业务收入较上年同期增加 53.96 万元，增幅为 30.88%，主要系商业管理、园林绿化养护、技术服务和会议会展服务等收入增加所致；该业务毛利率较上年同期增加 20.37%，增幅为 73.19%，主要系收入增加的同时成本有所下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司按照“顶层设计、统一规划、统筹组织、多元主题、整体建设”的原则，着力推进科学设施平台建设、城市开发建设、城市运营服务、科技金融与服务、产业投资等相关工作，实现科学城高标准规划建设，高水平运营管理，推动怀柔科学城健康可持续发展。

未来，公司将立足国家战略需求，主动融入新发展格局，在“五子”联动中找准定位，坚持开发与产业发展“双向发力”，扎实推动各项重点任务落地落实，全力推进重点开发建设项目，统筹推进科技创新生态建设，优化完善公司治理体系建设，推动公司高质量发展，主动融入首都发展大局，为怀柔综合性国家科学中心建设添砖加瓦，为北京国际科创中心建设贡献力量。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）净利润持续为负的风险及应对措施

风险：2024-2025年及2026年1-6月，公司实现净利润分别为-27,970.51万元、-53,431.82万元和-33,215.19万元，持续为负，主要系土地开发收入减少，商业运营尚未进入成熟期，且管理费用和财务费用规模较大所致。若未来公司净利润持续为负，将对公司的偿债能力产生一定不利影响。

应对措施：公司作为统筹怀柔科学城开发建设和运营管理市场化主体，一方面将提高土地开发收入的稳定性；另一方面将加快从开发建设向运营管理职能的转变，提升经营管理能力，扩大物业出租、出售、商业运营和酒店运营等业务收入。此外，公司将提升运营效率，努力降低综合融资成本，优化债务结构，减少期间费用对利润的侵蚀。

（2）未来资本性支出压力较大的风险及应对措施

风险：公司投资经营的项目以基础设施建设业务为主，部分项目建设周期较长，资金需求较大。2026年1-6月，公司投资活动现金流量净额为-4.61亿元，主要系公司增加在建项

目投入，且部分项目仍处于开发建设阶段，尚未产生投资回报所致。公司目前在建项目较多，未来仍需投资金额较大，大规模的投资或将加大公司的资本支出压力。

应对措施：公司将制定合理的投融资计划，保持畅通的融资渠道，综合运用包括但不限于银行借款、发行债券、政府专项债等多种渠道获取项目建设资金，为公司经营业务开展提供良好的资金保障。随着建设项目逐步建设完工进入运营期，相关投资资金预计将逐步收回，对公司现金流形成一定补充，公司投资活动产生的现金流量净额将得到改善，将在一定程度上提升公司的盈利能力和偿债能力。

（3）宏观产业政策变动的风险及应对措施

风险：公司目前所从事的业务板块以土地开发和房地产销售等为主，均是关系国计民生的重要行业。在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对公司的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

应对措施：公司将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注土地开发和基础设施建设行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。公司将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

公司依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了股东会、公司党支部、董事会、监事会、经理层等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司有独立的行政办公场所，且各子公司也有独立的生产经营场所。公司产权清晰、权责明确、运作规范，业务、人员、资产、机构和财务均具有独立运营能力：

1、业务经营方面

根据公司营业执照、《公司章程》等，公司拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；公司依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使公司的经营独立性受到不利影响；公司的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。

2、人员方面

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、资产方面

公司资产权属清晰，不存在与出资人资产混同的情形。公司的资产由公司独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。公司的资产独立、完整。

4、机构方面

公司设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

5、财务方面

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；公司是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。公司的财务独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了关联交易管理制度，主要内容包括关联人及关联交易认定、关联交易决策程序、关联交易定价、信息披露等。具体内容如下：

（1）关联交易决策权限及决策程序

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易需提交公司总办会和股东会审议通过方可实施。

（2）关联交易定价机制

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成的，按照协议定价。交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（3）关联交易信息披露安排

公司应将关联交易协议的订立、变更、终止及履行情况等事项按照有关规定予以披露并对关联交易的定价依据予以充分披露。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项**一、公司债券情况**

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京怀柔科学城建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 怀科 01
3、债券代码	252492.SH
4、发行日	2023 年 9 月 18 日
5、起息日	2023 年 9 月 20 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 20 日
8、债券余额	6.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京怀柔科学城建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	23 怀科 02
3、债券代码	252869.SH
4、发行日	2023 年 11 月 1 日
5、起息日	2023 年 11 月 3 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 3 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京怀柔科学城建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	23 怀科 03
3、债券代码	252870.SH
4、发行日	2023 年 11 月 1 日
5、起息日	2023 年 11 月 3 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 11 月 3 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一

	次性偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京怀柔科学城建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	24 怀科 02
3、债券代码	253874.SH
4、发行日	2024 年 2 月 2 日
5、起息日	2024 年 2 月 6 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2029 年 2 月 6 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京怀柔科学城建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	24 怀科 03
3、债券代码	256306.SH
4、发行日	2024 年 11 月 6 日
5、起息日	2024 年 11 月 8 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2029 年 11 月 8 日
8、债券余额	2.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.57
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	光大证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☐ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	252492.SH
债券简称	23 怀科 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、事先约束条款、加速到期条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	252869.SH
债券简称	23 怀科 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、事先约束条款、加速到期条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	252870.SH
债券简称	23 怀科 03
债券约定的投资者保护条款名	交叉违约条款、事先约束条款、加速到期条款

称	
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	253874.SH
债券简称	24 怀科 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、事先约束条款、加速到期条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	256306.SH
债券简称	24 怀科 03
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、事先约束条款、加速到期条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：252492.SH

债券简称	23 怀科 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信措施； 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2024 年至 2026 年每年的 9 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的兑付日为 2026 年 9 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 偿债保障措施：设立募集资金专户和专项偿债账户、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行

债券代码：252869.SH

债券简称	23 怀科 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信措施； 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 11 月 3 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券的兑付日为 2026 年 11 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。 偿债保障措施：设立募集资金专户和专项偿债账户、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规

	则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行

债券代码：252870.SH

债券简称	23 怀科 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信措施； 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 3 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券的兑付日为 2028 年 11 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。 偿债保障措施：设立募集资金专户和专项偿债账户、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行

债券代码：253874.SH

债券简称	24 怀科 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信措施； 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 2 月 6 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券的兑付日为 2029 年 2 月 6 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。 偿债保障措施：设立募集资金专户、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他	未发生变化

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行

债券代码：256306.SH

债券简称	24 怀科 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信措施； 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 11 月 8 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券的兑付日为 2029 年 11 月 8 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。 偿债保障措施：设立募集资金专户、制定并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿债工作小组、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
存货	开发成本、开发产品	168.63	3.56	-
在建工程	在建的工程项目	47.03	9.06	-
无形资产	土地使用权、办公软件	66.84	-0.47	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	242,342.99	862.92	-	0.36
存货	1,686,296.71	631,181.90	-	37.43
无形资产	668,445.85	519,311.88	-	77.69
在建工程	470,328.21	360,928.47	-	76.74
固定资产	356,722.96	134,220.51	-	37.63
投资性房地产	366,869.41	363,876.41	363,876.41	99.18
合计	3,791,006.13	2,010,382.09	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
陈各庄共有产权房项目	12.45	-	12.45	抵押借款	若未来因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则有可能导致

					受限资产被债权人申请冻结甚至处置，进而使得公司的资产及业务经营受到不利影响。
北京怀柔科学城起步区城市客厅 A 地块项目	33.12	20.91	33.12	抵押借款	若未来因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，进而使得公司的资产及业务经营受到不利影响。
HR00-0211-6022、6025 地块（城市客厅 B）F3 其他类多功能用地项目	42.09	15.48	42.09	抵押借款	若未来因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，进而使得公司的资产及业务经营受到不利影响。
雁栖小镇 A 区项目	26.30	-	26.30	抵押借款	若未来因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，进而使得公司的资产及业务经营受到不利影响。
雁栖小镇 B	39.30	-	39.30	抵押借款	若未来因流动

区项目					性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，进而使得公司的资产及业务经营受到不利影响。
雁栖小镇 C 区项目	32.23	-	32.23	抵押借款	若未来因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还债务，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，进而使得公司的资产及业务经营受到不利影响。

注：北京怀柔科学城起步区城市客厅 A 地块项目和 HR00-0211-6022、6025 地块（城市客厅 B）F3 其他类多功能用地项目受限资产的评估价值小于受限金额，主要系该项目部分转入投资性房地产，其余部分为固定资产、在建工程 and 无形资产所致。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☐未完全执行 ☒不适用

六、负债情况**（一） 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 201.05 亿元和 204.06 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.50%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	18.68	29.42	48.10	23.57
银行贷款	-	-	0.13	0.13	0.07
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	155.83	155.83	76.36
合计	-	18.68	185.38	204.06	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 278.83 亿元和 288.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.46%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	18.68	29.42	48.10	16.67
银行贷款	-	-	84.54	84.54	29.31
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	155.83	155.83	54.02
合计	-	18.68	269.79	288.47	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期借款	84.54	8.57	-
长期应付款	157.32	1.68	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-32,542.65万元

报告期非经常性损益总额：2,701.42万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
北京怀柔科学城城开二部开发建设有限公司	是	100%	基础设施建设	44.57	-1.93	0.03	-0.16
北京怀柔科学城城市开发有限公司	是	100%	基础设施建设、酒店运营管理等	128.31	-1.56	0.17	-0.33

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00亿元

报告期末对外担保的余额：0.00亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文，为《北京怀柔科学城建设发展有限公司 2026 年公司债券中期报告》之盖章页)



北京怀柔科学城建设发展有限公司

2026年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位：北京怀柔科学城建设发展有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,423,429,887.25	3,087,089,674.16
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	31,341,298.16	31,341,298.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,749,886,624.33	2,753,761,834.91
应收款项融资		
预付款项	1,051,074,427.00	1,035,421,250.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,341,612.49	10,251,625.69
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,862,967,146.29	16,283,035,769.91
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	738,428,943.06	679,492,526.13
流动资产合计	23,869,469,938.58	23,880,393,979.86
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,000,000.00	1,000,000.00
长期股权投资	499,778,360.76	437,903,360.76

其他权益工具投资	20,000,000.00	20,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,668,694,141.00	3,668,694,141.00
固定资产	3,567,229,645.41	3,604,367,883.49
在建工程	4,703,282,081.62	4,312,366,305.48
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,007,260.88	2,007,260.88
无形资产	6,684,458,519.15	6,716,195,780.52
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	1,763,072.48	1,763,072.48
长期待摊费用	23,455,563.15	25,288,156.89
递延所得税资产	453,550.31	453,550.31
其他非流动资产	482,791,238.95	482,791,238.95
非流动资产合计	19,654,913,433.71	19,272,830,750.76
资产总计	43,524,383,372.29	43,153,224,730.62
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,610,577,062.13	1,800,191,053.29
预收款项	439,959.25	3,000.00
合同负债	617,117,484.81	598,244,175.71
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,690,703.30	11,403,187.34
应交税费	2,493,589.84	6,169,357.96
其他应付款	29,722,454.36	38,577,611.61
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	1,867,755,667.30	2,871,526,911.60
其他流动负债	15,428,148.13	26,040,670.65
流动负债合计	4,147,225,069.12	5,352,155,968.16
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,454,398,589.18	7,786,778,329.42
应付债券	2,942,453,602.46	1,938,148,151.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	875,629.82	875,629.82
长期应付款	15,731,810,910.98	15,471,302,773.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,350,035,015.10	2,374,165,561.16
递延所得税负债	4,594,307.00	4,656,177.26
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,484,168,054.54	27,575,926,622.57
负债合计	33,631,393,123.66	32,928,082,590.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,903,000,000.00	10,903,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	180,129,384.39	180,129,384.39
减：库存股		
其他综合收益	380,224.67	380,224.67
专项储备		
盈余公积	25,845,078.12	25,845,078.12
一般风险准备		
未分配利润	-1,224,107,159.33	-889,811,674.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,885,247,527.85	10,219,543,012.97
少数股东权益	7,742,720.78	5,599,126.92
所有者权益（或股东权益）合计	9,892,990,248.63	10,225,142,139.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,524,383,372.29	43,153,224,730.62

公司负责人：郑新锋 主管会计工作负责人：吕凯 会计机构负责人：周小旭

母公司资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位：北京怀柔科学城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,935,654,299.35	2,578,223,752.61
交易性金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,588,281,447.26	2,588,281,447.26
应收款项融资		
预付款项	997,790,979.94	992,938,631.77
其他应收款	92,097,569.70	98,429,700.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,902,803,829.12	10,713,407,548.34
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	82,716,059.84	67,888,044.95
流动资产合计	16,629,344,185.21	17,069,169,124.96
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	12,001,731,078.59	11,794,686,959.96
长期股权投资	1,293,526,750.51	1,153,526,750.51
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,140,818,194.09	2,160,521,026.96
在建工程	1,020,512,119.74	767,248,457.60
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,007,260.88	2,007,260.88
无形资产	1,541,711,807.24	1,559,090,829.38
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	23,382,994.35	25,215,588.09

递延所得税资产	453,550.31	453,550.31
其他非流动资产	482,791,238.95	482,791,238.95
非流动资产合计	18,506,934,994.66	17,945,541,662.64
资产总计	35,136,279,179.87	35,014,710,787.60
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	546,261,673.14	617,009,703.15
预收款项		
合同负债	506,000,000.00	506,000,000.00
应付职工薪酬	2,072,967.56	6,458,174.11
应交税费	43,053.92	52,726.45
其他应付款	14,482,277.72	31,672,607.04
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,867,755,667.30	2,866,472,065.78
其他流动负债	10,594,088.04	17,677,467.17
流动负债合计	2,947,209,727.68	4,045,342,743.70
非流动负债：		
长期借款	13,320,000.00	13,320,000.00
应付债券	2,942,453,602.46	1,938,148,151.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	875,629.82	875,629.82
长期应付款	15,731,810,910.98	15,471,313,648.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,314,670,015.10	2,328,800,561.16
递延所得税负债	501,815.22	501,815.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,003,631,973.58	19,752,959,806.11
负债合计	23,950,841,701.26	23,798,302,549.81
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,903,000,000.00	10,903,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	180,129,384.39	180,129,384.39
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	25,845,078.12	25,845,078.12
未分配利润	76,463,016.10	107,433,775.28
所有者权益（或股东权益）合计	11,185,437,478.61	11,216,408,237.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,136,279,179.87	35,014,710,787.60

公司负责人：郑新锋主管会计工作负责人：吕凯会计机构负责人：周小旭

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	15,666,643.17	17,960,621.73
其中：营业收入	15,666,643.17	17,960,621.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	368,107,357.54	213,719,020.70
其中：营业成本	36,773,956.30	23,078,420.15
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,393,782.33	18,516,617.51
销售费用	10,955,348.31	9,013,184.88
管理费用	113,558,150.17	86,164,830.01
研发费用		
财务费用	190,426,120.43	76,945,968.15
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	27,153,459.69	-43,293,955.38
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-2,580.23
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-325,287,254.68	-239,054,934.58
加：营业外收入	200,021.88	7,046.63
减：营业外支出	339,261.41	98,945.63
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-325,426,494.21	-239,146,833.58
减：所得税费用	6,725,397.05	3,257,245.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-332,151,891.26	-242,404,078.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-334,295,485.12	-242,968,780.89
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	2,143,593.86	564,702.07
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元,上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

公司负责人：郑新锋主管会计工作负责人：吕凯会计机构负责人：周小旭

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	207,952.16	970,618.36
减：营业成本	239,090.04	641,365.14
税金及附加	13,906,306.65	14,111,009.53
销售费用	3,222,338.75	1,094,310.78
管理费用	66,762,546.19	73,419,506.77
研发费用		
财务费用	-35,827,023.78	-34,209,085.93
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益	17,145,823.74	-43,303,008.23
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-30,949,481.95	-97,389,496.16
加：营业外收入	100,000.47	
减：营业外支出	121,277.70	18,992.44
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-30,970,759.18	-97,408,488.60
减：所得税费用		2,662,228.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-30,970,759.18	-100,070,717.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：郑新锋主管会计工作负责人：吕凯会计机构负责人：周小旭

合并现金流量表

2026年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	28,419,106.70	91,460,805.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	22,129.47	75,785.66
收到其他与经营活动有关的现金	93,961,838.70	309,234,815.68
经营活动现金流入小计	122,403,074.87	400,771,407.17
购买商品、接受劳务支付的现金	672,017,074.82	1,598,196,261.23
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	39,724,753.58	32,416,207.05
支付的各项税费	36,548,608.26	-3,453,831.82
支付其他与经营活动有关的现金	114,476,990.76	36,040,715.86
经营活动现金流出小计	862,767,427.42	1,663,199,352.32
经营活动产生的现金流量净额	-740,364,352.55	-1,262,427,945.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	399,586,437.66	268,221,519.12
投资支付的现金	61,875,000.00	20,000,000.00
质押贷款净增加额		
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		
投资活动现金流出小计	461,461,437.66	288,221,519.12
投资活动产生的现金流量净额	-461,461,437.66	-288,221,519.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	671,816,036.31	1,385,898,987.42
收到其他与筹资活动有关的现金	1,120,062,861.11	1,043,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,791,878,897.42	2,428,898,987.42
偿还债务支付的现金	1,002,590,000.00	1,612,211,010.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	200,312,849.73	172,440,890.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	425,968.00	1,082,398.50
筹资活动现金流出小计	1,203,328,817.73	1,785,734,299.27
筹资活动产生的现金流量净额	588,550,079.69	643,164,688.15
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	-613,275,710.52	-907,484,776.12
加：期初现金及现金等价物余额	3,028,076,384.38	4,663,272,982.76
六、期末现金及现金等价物余额	2,414,800,673.86	3,755,788,206.64

公司负责人：郑新锋主管会计工作负责人：吕凯会计机构负责人：周小旭

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	60,289.85	466,274.00
收到的税费返还	16,194.34	16,990.75
收到其他与经营活动有关的现金	60,214,273.46	538,755,199.41
经营活动现金流入小计	60,290,757.65	539,238,464.16
购买商品、接受劳务支付的现金	126,736,582.85	380,726,842.16
支付给职工及为职工支付的现金	18,716,034.89	15,762,367.08
支付的各项税费	20,304,655.72	18,993,435.52
支付其他与经营活动有关的现金	84,776,899.04	252,817,298.89
经营活动现金流出小计	250,534,172.50	668,299,943.65
经营活动产生的现金流量净额	-190,243,414.85	-129,061,479.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	296,313,776.84	155,525,065.75
投资支付的现金	60,000,000.00	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	80,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	436,313,776.84	175,525,065.75
投资活动产生的现金流量净额	-436,313,776.84	-175,525,065.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,120,062,861.11	1,043,000,000.00

筹资活动现金流入小计	1,120,062,861.11	1,043,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000,000.00	1,607,974,070.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,877,154.68	86,499,914.88
支付其他与筹资活动有关的现金	425,968.00	1,082,398.50
筹资活动现金流出小计	1,086,303,122.68	1,695,556,383.51
筹资活动产生的现金流量净额	33,759,738.43	-652,556,383.51
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	-592,797,453.26	-957,142,928.75
加：期初现金及现金等价物余额	2,525,187,175.62	4,338,805,133.87
六、期末现金及现金等价物余额	1,932,389,722.36	3,381,662,205.12

公司负责人：郑新锋主管会计工作负责人：吕凯会计机构负责人：周小旭

