

北京未来科学城发展集团有限公司

2026 年度第六期中期票据（项目收益）

募集说明书

发行人：	北京未来科学城发展集团有限公司
注册金额：	3.00 亿元
本期基础发行规模：	0.00 亿元
本期发行金额上限：	3.00 亿元
发行期限：	3+3+3+3+3 年期
担保情况：	无
主承销商	中信建投证券股份有限公司
存续期管理机构	中信建投证券股份有限公司

发行人：北京未来科学城发展集团有限公司



主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司



二〇二六年九月

声明与承诺

本公司为市场化经营主体，地方政府不对发行人的债务承担责任。本期项目收益票据已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期项目收益票据的投资价值作出任何评价，也不表明对本期项目收益票据的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期项目收益票据的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人和项目实施主体保证相关项目及资产真实、有效、合法合规。相关项目资产存在抵押担保借款，截至募集说明书签署日，借款余额为 13.05 亿元。除此以外不存在抵押、质押、留置和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺发行项目收益票据获取财政补贴等行为依法、合规，不应存在任何直接、间接形式的地方政府担保。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本募集说明书索引内容，投资人可通过规定的信息披露渠道查阅募集说明书、存续期信息披露等文件，相关文件链接已在对应章节进行披露。索引内容也是募集说明书的组成部分，企业、中介机构及相关人员应当对其承担相应的法律责任。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

声明与承诺	1
目 录	3
重要提示	7
第一章 释义	15
第二章 投资风险提示及说明	17
一、与本期中期票据（项目收益）相关的投资风险	17
二、与本期中期票据（项目收益）发行人相关的风险	17
三、与本期中期票据（项目收益）相关的其他特有风险	28
第三章 发行条款	30
一、本期中期票据（项目收益）主要发行条款	30
二、本期中期票据（项目收益）发行安排	34
第四章 募集资金用途	36
一、募集资金用途	36
二、募投项目基本内容	36
三、发行人承诺	40
四、偿债保障措施	42
第五章 交易结构	44
一、交易结构介绍	44
二、现金流归集与管理安排	45
三、现金流对中期票据（项目收益）付息、兑付的支持安排	46
四、信用增进安排	46
五、承诺	46
第六章 项目情况	47
一、项目的基本情况	47
二、项目的投资计划	48
三、项目的审批情况	48
四、项目的实施进度及完工时间	49
五、项目收益预测分析	49

六、项目预期现金流压力测试情况.....	57
七、与项目相关业务板块经营情况及行业情况.....	61
八、项目涉及或有事项及受限资产情况.....	61
九、项目内控制度.....	63
第七章 发行人的基本情况	64
一、基本信息.....	64
二、历史沿革.....	65
三、控股股东及实际控制人.....	69
四、发行人独立性.....	70
五、发行人重要权益投资情况.....	71
六、发行人的治理组织结构、内控制度.....	75
七、发行人人员基本情况.....	85
八、发行人主营业务情况.....	87
九、发行人在建拟建工程.....	135
十、发行人所在行业状况及其在行业中的地位和竞争优势.....	136
十一、发行人发展战略.....	153
十二、发行人涉及地方政府性债务的情况说明.....	154
第八章 发行人财务状况分析	160
一、最近三年及一期财务报表.....	160
二、会计科目和财务指标分析.....	170
三、发行人有息债务情况.....	202
四、关联交易.....	207
五、发行人或有事项.....	210
六、发行人受限资产情况.....	211
七、金融衍生品、大宗商品期货.....	212
八、重大理财产品投资.....	212
九、海外投资情况.....	212
十、直接债务融资计划.....	212
第九章 发行人资信情况	213
一、发行人及其子公司授信情况.....	213

二、发行人债务违约记录.....	213
三、发行人发行及偿付直接债务融资工具的历史情况.....	214
第十章 发行人 2026 年 1-6 月基本情况	216
一、发行人财务情况分析.....	216
二、发行人经营情况.....	229
三、发行人银行授信情况.....	231
第十一章 本期中期票据（项目收益）担保情况	233
第十二章 主要交易文件摘要	234
一、《资金账户监管协议》主要内容如下：	234
第十三章 税务事项	237
一、增值税.....	237
二、所得税.....	237
三、印花税.....	237
第十四章 信息披露安排	238
一、发行人信息披露机制.....	238
二、本次发行相关文件.....	238
三、定期财务报告披露安排.....	239
四、本期债务融资工具存续期内重大事项披露.....	239
五、本息兑付披露安排.....	242
第十五章 持有人会议机制	243
一、会议的目的与效力.....	243
二、会议权限与议案.....	243
三、会议召集人与召开情形.....	244
四、会议召集与召开.....	246
五、会议表决和决议.....	247
六、其他.....	249
第十六章 主动债务管理	251
一、置换.....	251
二、同意征集机制.....	251
第十七章 投资者保护机制	256

一、应急事件.....	256
二、投资者保护应急预案的启动.....	256
第十八章 违约、风险情形与处置	258
一、违约事件.....	258
二、违约责任.....	258
三、发行人义务.....	258
四、发行人应急预案.....	259
五、风险及违约处置基本原则.....	259
六、处置措施.....	259
七、不可抗力.....	260
八、争议解决机制.....	260
九、弃权.....	261
第十九章 本期中期票据（项目收益）发行的有关机构	262
一、发行人.....	262
二、主承销商及存续期管理机构.....	262
三、登记、托管、结算机构.....	262
四、集中簿记建档系统支持机构.....	262
五、审计机构.....	263
六、发行人法律顾问.....	263
七、现金流评估机构.....	263
八、项目实施主体.....	263
第二十章 备查文件	265
一、备查文件.....	265
二、查询地址.....	265

重要提示

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、核心风险提示

1、净资产出现波动的风险。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人净资产分别 241.11 亿元、192.56 亿元、235.43 亿元和 233.98 亿元。2024 年度发行人净资产减少的主要原因为：发行人资本公积中含有此前政府部门拨付的园区专项债资金，园区专项债用于土地整理项目，后随着土地整理项目逐渐上市，根据政府部门要求，将计入资本公积的园区专项债转为土地开发补偿费，导致发行人资本公积减少。截至 2025 年末，发行人资本公积中国区专项债余额为 59.50 亿元，后续随着发行人土地整理项目不断上市，发行人资本公积中的园区专项债会逐步减少，进而会使得发行人净资产相应下降。

2、其他应收款金额较大及回收的风险。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的其他应收款分别为 208,724.28 万元、286,917.44 万元、312,741.32 万元和 299,983.49 万元。截至 2025 年末，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 240,641.25 万元，占其他应收款总额的 76.95%，主要为往来款项等。其他应收款金额较大，且集中度较高，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险。如果未来相关债务人偿债能力恶化，可能导致其他应收款回收出现困难，并对公司资金周转产生一定影响，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

3、经营活动现金净流量持续为负的风险。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人经营活动现金净流量分别为-344,350.75 万元、-500,198.10 万元、-88,414.92 万元和-48,570.73 万元。报告期内，经营活动产生的现金流量净额为负主要系一级开发及二级开发项目支付的项目工程及投资款金额较大，导致经营活动现金流出较多，另一方面收到土地整理项目回款相关的现金流入下降。未来，物价上涨、人工费用、维护费用增加，都有可能会导致经营性现金流出的增加。公司的经营活动净现金流量大幅波动，可能会影响到公司正常的生产经营和偿债能力。

4、有息债务较高风险。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人有息债务金额分别为 205.05 亿元、216.91 亿元、211.99 亿元和 235.35 亿元，有息债务金

额有所波动但规模仍然较大，存在一定的债务负担。如未来发行人有息负债上升，企业将面临财务费用较高，到期偿债压力大的风险。

5、发行人将收到的园区专项债计入资本公积并进行核减的风险提示。

2020 年，北京市昌平区人民政府向发行人拨付了北京市昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目地方政府专项债券（以下简称“园区专项债”）资金，园区专项债用于发行人土地整理业务，发行人将收到的 129.40 亿元园区专项债资金计入资本公积。

园区专项债资金拨付到企业后，用于未来科学城片区土地整理项目。土地整理完成、出让并上市后，发行人按照业务模式计提土地开发补偿收入，结转土地开发成本。鉴于此前该部分土地整理的投入资金来源于政府部门事先拨付的园区专项债，根据昌平区政府部门出具的相关意见，支持未来科学城公司将前期拨付的财政资金转为土地开发补偿费，发行人将资本公积中涉及的园区专项债进行了核减。发行人 2022 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 17.11 亿元。发行人 2023 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 28.18 亿元。发行人 2024 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 24.80 亿元。

截至 2025 年末，发行人资本公积中尚未核减的园区专项债余额为 59.50 亿元。后续随着发行人土地整理项目的陆续上市，预计仍将继续核减园区专项债形成的资本公积，进而会使得发行人净资产进一步下降，可能会影响发行人的偿债能力。

关于发行人园区专项债资金计入资本公积并核减的具体情况，详见本募集说明书“第七章发行人的基本情况”之“二、历史沿革”、“第七章发行人的基本情况”之“八、发行人主营业务情况”之“（三）发行人主营业务分版块分析”之“1、土地整理（土地一级开发）”及“第八章发行人财务状况分析”之“二、会计科目和财务指标分析”之“（三）所有者权益分析”之“2、资本公积”部分。

二、情形提示

近一年以来，发行人不涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》（2020 版）MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）约定的情形；发行人涉及 MQ.7 表（重要事项）中约定事项，具体为：

1、营业利润和净利润下滑

2025 年度，发行人营业利润为-127,267.16 万元，较 2024 度减少 136,698.93 万元，发行人净利润为-127,091.76 万元，较 2024 年度减少 128,164.12 万元，发行人 2025 年度营业利润及净利润下滑主要原因为本期土地整理收入比重增加，二级开发去化主要为商业办公，整体毛利较低，同时公司运营产生的管理费用和财务费用较高。

2、取消监事会和监事

2025 年 9 月 18 日，发行人发布了《北京未来科学城发展集团有限公司关于取消监事会和监事的公告》，发行人 2025 年第四次股东会审议通过了《关于北京未来科学城发展集团有限公司深化监事会改革及修改公司章程的议案》，同意修改公司章程，删除公司章程中与监事会、监事有关的章节和内容，免去马民、王宏岩、郭守申监事职务。上述事项已履行所需程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。上述人员变动的工商变更备案手续已办理完成。

3、财务负责人及信息披露事务负责人变动

2025 年 3 月 27 日，发行人发布了《北京未来科学城发展集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告》，任命李国鹏担任公司信息披露事务负责人，负责公司信息披露相关工作，宋旭不再担任公司信息披露事务负责人。2025 年 4 月 3 日，发行人发布了《北京未来科学城发展集团有限公司关于财务负责人发生变动的公告》，任命高莉娜担任公司财务负责人，负责公司财务管理中心部门工作，宋旭不再担任公司财务负责人。2025 年 11 月 28 日，发行人发布了《北京未来科学城发展集团有限公司关于财务负责人及信息披露事务负责人发生变动的公告》，任命吴晓峰担任公司财务负责人及信息披露事务负责人，高莉娜不再担任公司财务负责人，李国鹏不再担任公司信息披露事务负责人。上述事项已履行所需程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

4、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）受交易商协会通报批评情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对赣州建控投资控股集团有限公司 2021-2023 年以及德阳经开区发展（控股）集团有限公司 2022-2023 年年报审计过程中，存在违规行为。2025 年 6 月 16 日，中国银行间市场交易商协会《交易商协会业务通报》【2025】27 号对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）予以通报批评，对赣州建控投资控股集团有限公司相关年度审计报告签字注册会计师靳军、刘孟及德阳经开区发展（控股）集团有限公司相关年度审计报告签字注册会计师张舫、耿梨分别予以通报批评。

上述业务通报涉及签字注册会计师及项目负责人员均未参与过发行人 2023 至 2025 年度财务报表的审计工作。本次申报项目签字注册会计师及项目负责人员均未参与过上述业务通报涉及项目。综上，上述业务通报不会影响发行人 2023 至 2025 年度财务报表审计项目质量，2023 至 2025 年度审计报告已公允反映了发行人 2023 至 2025 年度的财务状况、经营成果和现金流量，不会对本次债务融资工具注册发行构成实质性障碍。

三、发行条款提示

发行人赎回选择权：发行人有权于本期中期票据（项目收益）的第 3 个计息年度付息日前的 30 个工作日，在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据（项目收益）行使赎回选择权的公告；若发行人决定行使赎回权利，本期中期票据（项目收益）将被视为第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据（项目收益），赎回的支付方式与本期中期票据（项目收益）到期本息支付方式相同，将按照本期中期票据（项目收益）登记机构的相关规定办理；若发行人未行使赎回权利，则本期中期票据（项目收益）将继续在后 12 年存续；发行人有权于本期中期票据（项目收益）的第 6 个计息年度付息日前的 30 个工作日，在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据（项目收益）行使赎回选择权的公告；若发行人决定行使赎回权利，本期中期票据（项目收益）将被视为第 6 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据（项目收益），赎回的支付方式与本期中期票据（项目收益）到期本息支付方式相同，将按照本期中期票据（项目收益）登记机构的相关规定办理；若发行人未行使赎回权利，则本期中期票据（项目收益）将继续在后 9 年存续；发行人有权于本期中期票据（项目

收益)的第9个计息年度付息日前的30个工作日,在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据(项目收益)行使赎回选择权的公告;若发行人决定行使赎回权利,本期中期票据(项目收益)将被视为第9年末全部到期,发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据(项目收益),赎回的支付方式与本期中期票据(项目收益)到期本息支付方式相同,将按照本期中期票据(项目收益)登记机构的相关规定办理;若发行人未行使赎回权利,则本期中期票据(项目收益)将继续在后6年存续;发行人有权于本期中期票据(项目收益)的第12个计息年度付息日前的30个工作日,在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据(项目收益)行使赎回选择权的公告;若发行人决定行使赎回权利,本期中期票据(项目收益)将被视为第12年末全部到期,发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据(项目收益),赎回的支付方式与本期中期票据(项目收益)到期本息支付方式相同,将按照本期中期票据(项目收益)登记机构的相关规定办理;若发行人未行使赎回权利,则本期中期票据(项目收益)将继续在后3年存续。

发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定在本期中期票据(项目收益)存续期内的第3年末调整本期中期票据(项目收益)第4-6年的票面利率,调整后的票面利率为本期中期票据(项目收益)存续期前3年票面利率加或减发行人提升或降低的基点;发行人有权决定在本期中期票据(项目收益)存续期内的第6年末调整本期中期票据(项目收益)第7-9年的票面利率,调整后的票面利率为本期中期票据(项目收益)存续期第4-6年票面利率加或减发行人提升或降低的基点;发行人有权决定在本期中期票据(项目收益)存续期内的第9年末调整本期中期票据(项目收益)第10-12年的票面利率,调整后的票面利率为本期中期票据(项目收益)存续期第7-9年票面利率加或减发行人提升或降低的基点。

投资者回售选择权:发行人做出关于是否调整本期中期票据(项目收益)票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期中期票据(项目收益)按面值全部或部分回售给发行人,或选择继续持有本期中期票据(项目收益)。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。

具体详见“第三章 发行条款”。

四、投资人保护机制相关提示

1、关于持有人会议相关约定的提示

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增

进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“同意征集机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。

3、违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1.【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“主动债务管理”章节中的“同意征集机制”实施重组。

2.【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

4、投资人保护条款

无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

未来科学城/发行人/本公司/本集团	指	北京未来科学城发展集团有限公司
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期中期票据（项目收益）、本期中期票据、本期债务融资工具	指	北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）
本次发行、本期发行	指	本期中期票据（项目收益）的发行
募集说明书	指	公司为本期中期票据（项目收益）的发行而根据有关法律法规制作的《北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行签订的《北京未来科学城发展集团有限公司 2026-2028 年度中期票据（项目收益）承销协议》
簿记管理人	指	簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据（项目收益）发行期间由中信建投证券股份有限公司担任
簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
主承销商、中信建投证券、存续期管理机构	指	中信建投证券股份有限公司
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	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省的法定节假日或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）

元	指	如无特别说明，指人民币元
近三年及一期、报告期	指	2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月
近三年及一期末、报告期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
人民银行	指	中国人民银行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中组部	指	中共中央组织部

注：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。

第二章 投资风险提示及说明

本期中期票据（项目收益）无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期中期票据（项目收益），应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和认购本期中期票据（项目收益）时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本期中期票据（项目收益）相关的投资风险

（一）利率风险

在本期债务融资工具存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债务融资工具的收益造成一定程度的影响。

（二）交易流动性风险

本期债务融资工具将在银行间债券市场上进行交易流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，发行人无法保证本期债务融资工具会在银行间债券市场上有活跃的交易。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债务融资工具的存续期内，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，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债务融资工具按期、按时足额支付本息。

二、与本期中期票据（项目收益）发行人相关的风险

（一）财务风险

1、净资产出现波动的风险

2023-2025年末及2026年3月末，发行人净资产分别241.11亿元、192.56亿元、235.43亿元和233.98亿元，2024年度发行人净资产减少的主要原因为：发行人资本公积中含有此前政府部门拨付的园区专项债资金，园区专项债用于土地整理项目，后随着土地整理项目逐渐上市，根据政府部门要求，将计入资本公积的园区

专项债转为土地开发补偿费，导致发行人资本公积减少。截至2025年末，发行人资本公积中园区专项债余额为59.50亿元，后续随着发行人土地整理项目不断上市，发行人资本公积中的园区专项债会逐步减少，进而会使得发行人净资产进一步下降。若发行人净资产持续下降，会导致发行人资产负债率上升，可能影响发行人的偿债能力。

2、未来资本支出压力较大风险

发行人承担扩区后的北京未来科学城土地整理任务，所承接项目较多，仅就发行人所承接的巩华城及北区、七里渠南北村、朱辛庄二期、小沙河棚改项目等四个项目，预计总投资约695.88亿元，未来资本支出规模较大，存在一定资本支出压力。公司面临较大的资本支出所带来的融资压力，公司内部和外部的融资能力取决于政府对公司及公司承接项目的支持力度、公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素的影响，若公司的资金需求不能被满足，将影响公司发展战略的实现，或对公司经营活动产生不利影响。

3、其他应收款金额较大及回收的风险

2023-2025年及2026年3月末，发行人的其他应收款分别为208,724.28万元、286,917.44万元、312,741.32万元和299,983.49万元。截至2025年末，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为240,641.25万元，占其他应收款总额的76.95%，主要为往来款项，其他应收款金额较大，且集中度较高，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险。如果未来相关债务人偿债能力恶化，可能导致其他应收款回收出现困难，并对公司资金周转产生一定影响，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

4、经营活动现金净流量持续为负的风险

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-344,350.75万元、-500,198.10万元、-88,414.92万元和-48,570.73万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系一级开发及二级开发项目支付的项目工程及投资款金额较大，导致经营活动现金流出较多，另一方面收到土地整理项目回款相关的现金流入下降。公司的经营活动净现金流量持续为负，可能会影响到公司正常的生产经营和偿债能力。

5、有息债务较高风险

2023-2025年末及2026年3月末，发行人有息债务金额分别为205.05亿元、216.91亿元、211.99亿元和235.35亿元，有息债务金额较大，存在一定的债务负担。如未来发行人有息负债继续上升，企业将面临财务费用较高，到期偿债压力大的风险。

6、盈利能力波动风险

当前发行人大部分项目尚处于建设投入期，且回收周期较长。2023-2025年度及2026年1-3月，发行人营业毛利率分别为7.55%、3.99%、2.04%和13.40%，发行人主营业务毛利率存在较大的波动。2023-2025年度及2026年1-3月，发行人净利润分别为191.76万元、1,072.36万元、-127,091.76万元和-14,665.62万元，整体盈利能力较弱。2024年，发行人净利润较2023年增长459.22%，主要系本年收到的政府扩区资金补助较去年增加。2025年，发行人净利润较2024年下降11,951.59%，亏损金额较大，主要系本期土地整理收入比重增加，二级开发去化主要为商业办公，整体毛利较低，同时公司运营产生的管理费用和财务费用较高。

7、存货余额较大及去化和跌价的风险

2023-2025年末及2026年3月末，发行人存货分别为7,208,569.92万元、5,908,539.53万元、5,324,320.85万元和5,406,092.94万元，占总资产的比例分别为79.26%、72.32%、65.44%和64.04%，发行人存货余额较大，且存货结转需根据项目建设进度、土地上市情况及地方政府统一安排进行，具有不确定性。如土地未能如期上市，二级开发项目未能按期完成销售，则难以形成营业收入，无法获得相应的现金流入，发行人可能存在流动性风险。

8、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-344,350.75万元、-500,198.10万元、-88,414.92万元和-48,570.73万元，同期有息债务余额分别为205.05亿元、216.91亿元、211.99亿元和235.35亿元。受行业性质的影响，公司经营性净现金流波动较大，而有息负债规模较大，存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

9、受限资产占比较高的风险

公司所有权受到限制的资产主要包括部分地块的土地使用权和在建工程等。截至2026年3月末，公司所有权受限资产取得的借款余额合计47.51亿元，占当期末净资产的20.31%，占总资产的5.63%，主要为发行人为项目开发向银行等金融机构融资抵押的土地使用权等资产。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

10、应收账款回收风险

截至2026年3月末，公司应收账款余额为178,486.75万元，发行人应收账款主要系公司应收北京市昌平区财政局及北京市昌平区住房和城乡建设委员会的款项，尽管公司应收账款规模不大，但未来一旦因外部形势发生重大变化，较易造成发行人应收账款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

11、政府补贴收入不确定的风险

2023-2025年度，发行人收到的政府补助分别为74,322.30万元、106,696.32万元和2,372.41万元，主要为北京市及昌平区其他专项资金支持等。政府补贴政策性较强，未来发行人取得政府补助收入具有不确定的风险。

12、收入波动较大风险

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人营业收入分别为626,536.61万元、1,012,267.09万元、823,397.38万元和18,405.86万元，主要为发行人收到的土地开发补偿费和二级房地产开发收入，发行人收入与土地出让情况、房地产行业政策具有一定的相关性，因此发行人存在收入波动较大风险。

13、净利润波动较大风险

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人净利润分别为191.76万元、1,072.36万元、-127,091.76万元和-14,665.62万元，近年来发行人净利润波动较大且最近一期为负。如若净利润持续下降，将对发行人经营产生不利影响。

14、对外担保规模较大的风险

截至2026年3月末，发行人对外实际担保金额为147,263.87万元，如果后续发

行人对外担保规模扩大，或者未来宏观经济形势及资本市场出现较大不利变化，被担保方发生担保项下债务违约，本公司需承担担保责任，将对本公司资产状况及盈利状况产生不利影响。有可能存在一定的担保代偿风险。

15、短期偿债压力较大风险

2023-2025年末及2026年3月末，发行人短期借款分别为0.00万元、0.00万元、0.00万元和79,900.00万元，占负债的比例分别为0.00%、0.00%、0.00%和1.31%；一年内到期的非流动负债分别为271,755.42万元、464,596.89万元、891,382.48万元和692,316.17万元，占负债的比例分别为4.07%、7.44%、15.42%和11.35%。发行人短期负债整体规模持续维持在较高水平，面临较大的短期偿债压力。

16、少数股东损益大幅波动及投资收益波动较大的风险

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人少数股东损益金额分别为-16,224.35万元、-22,316.50万元、-132.05万元和-395.46万元，主要系发行人非全资子公司财务费用较高、营业成本高于营业收入等原因所致。若发行人非全资子公司的净利润持续为负，未来可能进一步影响发行人的盈利能力。

最近三年一期，发行人分别实现投资收益-6,748.08万元、-17,980.20万元、-4,978.08万元以及71.41万元，主要系发行人从联营、合营房地产企业等非全资子公司获得的投资收益。最近三年，投资收益持续大额为负，主要系当年交房项目较少或项目在建而营业成本较高，导致合营企业亏损所致。房地产仍然是国民经济的支柱产业，政府支持意愿和力度较大，但若合作开发的项目未能及时达到开盘条件或销售情况较差，可能将造成持续的投资损失，将对发行人的利润产生较大的影响。

17、来自政府支付的资金流入占比较大风险

2023-2025年度，发行人来自政府支付的资金流入占经营活动现金流入比例较大。若发行人未来获得的来自政府支付的资金流入有所波动，将导致发行人经营活动现金流波动较大，可能会对公司的生产经营带来一定影响。

（二）经营风险

1、业务结构单一风险

发行人当前主要营业收入来源之一为土地整理收入，主营业务结构相对单一，由于发行人从事城市基础设施建设投资和土地开发业务，发行人的主营业务较易受到国家宏观调控、政府投融资体制、土地及拆迁政策和市场需求结构变化等因素的影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、土地资产价格波动风险

发行人的开发业务中土地开发占主要地位，发行人存货主要是土地开发成本，土地出让是发行人的重要收入来源，因此，一旦土地价格出现波动甚至下行，则有可能导致发行人业务受到冲击，影响发行人的盈利能力和偿债能力。

3、合同履行风险

公司开展业务需要签订诸多合同，包括招标投标合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、材料采购合同和设备租赁合同等，合同体系较为复杂，此外基础设施项目投资建设周期长、金额大，政府支付期限长，政府信誉及财政收入的变化均可能给发行人部分基础设施项目的款项支付带来一定风险。

4、区域性风险

发行人是北京市昌平区人民政府批准设立的国有企业，是昌平区主要的基础设施投资建设主体之一。发行人主要项目都集中在未来科学城。2017年2月，习近平总书记考察北京，指示要抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京经济技术开发区这“三城一区”建设。但不排除若后续北京市整体经济布局规划调整或者昌平区自身功能定位发生变化，可能存在区域性风险。

5、项目建设风险

发行人所从事的项目投资规模较大，建设周期较长，因此，在建设过程中，会面临施工成本和劳动力成本波动变化等许多不确定因素。同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

6、关联交易风险

近年来，公司与关联方存在关联担保和关联方资金往来情况。尽管公司与关联方担保遵循独立核算的原则，未来公司履行关联方担保义务，可能对发行人业务经营产生一定影响。

7、经济周期风险

如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的区域经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

8、建设施工和工程管理风险

发行人在建基础设施项目对未来昌平区招商引资、昌平区经济社会和发展前景具有重要影响。虽然发行人项目全部获得有权部门的批准，并在技术、环保等方面进行了充分论证；但由于公司项目建设规模较大，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能的要求都比较高，项目建设能否按计划完成、能否如期投入使用、项目管理和技术上能否确保不出现重大问题等存在一定的不确定性，可能会对发行人的正常业务开展和未来发展造成影响。

9、合同定价风险

发行人是昌平区主要的基础设施投资建设主体，在投资建设时，需与咨询单位、施工单位等多方签订合同，合同内容中对项目建设内容、项目投资款项及双方权利义务进行约定，可能存在合同定价风险。

10、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，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，可能对发行人的生产经营造成一定影响。

11、资产划转风险

目前发行人的实际控制人是北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，发行人的发展经营受北京市昌平区国资委的影响较大。若未来发行人资产被有偿划转但支付对价不足以弥补发行人相关的资产权益，则可能对发行人的发展以及偿债能力产生不利影响，甚至可能影响公司信用，因此发行人存在优质资产划转风险。

12、工程委托方支付能力和债务负担的风险

发行人主营业务涉及土地整理、安置房业务、房地产开发以及城市基础设施建设等业务，发行人未来回款受到工程委托方支付能力和债务负担的影响，若未来委托方资金紧张、债务负担加重，则发行人会存在一定的经营风险。

（三）管理风险

1、突发事件引发的治理结构变动风险

发行人已建立了董事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，进而对公司治理结构产生较大影响。若董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

2、项目管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。并且发行人同时开工建设多个项目，对其统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求。对此，发行人制定了严格的项目管理制度，并始终严格执行，但若公司未能有效贯彻项目管理制度，导致项目不能顺利执行，可能对发行人的经营管理产生不利影响。

3、人力资源管理风险

人是企业生存和发展的根本，人力资源管理涉及到发行人的所有员工。如发生人力资源供给不足、劳动力成本大幅度上升、员工队伍不稳定等问题，可能会对发行人的经营管理产生不利影响。

4、对下属子公司的监管风险

发行人作为控股型公司，其中很多建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内部控制管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

5、公务员兼职风险

发行人不存在公务员兼职风险。

6、母弱子强的风险

2025年末，发行人母公司资产总额为4,469,960.01万元，占合并报表比例为54.94%，2025年度，发行人母公司营业收入为6,215.70万元，占合并报表比例为0.75%，发行人主营业务大部分由下属子公司负责，因此存在“母弱子强”的情况，虽然目前发行人对下属子公司具有较强的控制能力，但如果未来发行人内部治理结构发生变化或当地政府对企业结构进行调整，将会对发行人的偿付能力产生一定影响。

7、丧失重要子公司控制权的风险

根据北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会相关批复文件，为增强北京未来科学城发展集团有限公司可持续发展能力，拟将发行人合并范围内子公司北京未来科学城置业有限公司持有的孙公司北京未来科学城昌泰置业有限公司100%的股权无偿划转至昌平区国资委。划转完成后，发行人对昌泰公司不具有实际控制权，不再纳入合并报表范围，昌平区国资委将直接持有昌泰公司100%股权。

昌泰公司2023年总资产、净资产、营业收入及净利润分别占本公司合并口径的10.50%、8.57%、0.003%及431.35%，属于发行人重要子公司，划转后对发行人总资产、净资产规模及盈利能力将造成一定程度缩减，净利润占比较大主要因发行人2023年合并口径净利润规模较小所致。目前发行人经营情况良好，上述划转预计对发行人的日常生产经营及偿债能力无重大不利影响。上述资产划转执行过程预计不存在其他风险情况。

针对该事项，发行人已于2024年11月18日，对所有2024年之前发行的存续债务融资工具召开了2024年第一次持有人会议。

2025年1月7日，发行人发布了《北京未来科学城发展集团有限公司关于资产无偿划转进展的公告》，上述资产划转事项已经昌泰公司股东会及董事会审议通过，并已完成工商变更登记。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

随着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，发行人的主要业务对于外部融资有较强的依赖性。若国家宏观经济形势变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人融资难度增加，从而可能使发行人从事的业务受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、地方政府性债务政策变化风险

自国发[2014]43号文出台以来，国务院关于地方政府债务方面的政策文件不断出台，国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2017]50号文等文件相继发布。整体来看，地方政府债务政策稳定，政府债务全面纳入预算管理、融资平台剥离政府融资职能的趋势逐渐清晰。但是，同时也必须正视当前政府显性债务上升以及经济下行的现状，一旦地方政府偿债能力出现问题，将可能导致地方政府债务政策的变动，进而影响发行人经营状况，使发行人面临地方政府债务政策不确定的风险。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人从事基础设施建设业务，受国家产业政策的支持，在国民经济不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，可能会对公司的经营活动和盈利能力产生不利影响。

4、土地政策变化的风险

我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，发行人主要从事的业务面临一定的产业政策风险，经营业绩将受到国家政策的影响。产业调控政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。尤其是土地政策变动影响，增加收入的不确定性。

（五）特有风险

1、政府差价补偿不能按期支付的风险

发行人安置房业务通过开发土地上市出让后以返还土地开发补偿费的形式予以补贴、通过财政拨付资金或根据房屋造价成本与实际销售产生的差价对发

行人给予销售补偿由于安置房项目投资规模大、建设期较长，政府支付期限较长，政府作为基建项目采购主体，其信誉和财政实力的下降可能给公司带来一定程度的业务风险，因此，发行人面临不能按期支付的风险。一旦政府无法按时、足额给予补贴、拨付资金或给予销售补偿，将对发行人的经营业绩产生重大影响，不利于本期债务融资工具的兑付。

2、土地政策变化的风险

土地政策变化对发行人的经营会产生较大影响。国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等。目前，北京市土地出让政策较为稳定，如果相关土地政策发生变化，将对发行人的主营业务发展造成一定波动。

3、房地产政策变化的风险

近年来，国务院、财政部、自然资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧，会对上下游产业链产生一定影响。国家对房地产市场的调控政策会在一定程度上影响土地出让市场，这可能会对北京市土地出让市场和土地出让收入产生潜在间接影响，进而影响发行人的业务规模和经营业绩。

4、房地产市场去库存的风险

随着近年来，我国 GDP 增长率逐步放缓，城镇居民人均可支配收入增长率也有所回落，房地产景气指数在一段时间内持续低迷，房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期，政策调控基调始终保持谨慎。随着房地产“去库存”的推进，短期内房地产市场下行的趋势仍可能持续，从而对发行人房屋销售业务的经营和拓展产生一定影响。如果未来“房地产去库存”相关政策持续推进，房地产市场将会进一步低迷，发行人主营业务稳定性将会受到影响，进而对本期债务融资工具的偿还产生不利影响。

5、项目完工的风险

发行人多个安置房项目同时开工建设，安置房项目建设周期长，资金投入大，建设过程中受工程承包方、市场、技术及环境等各种因素的影响，可能导

致安置房项目无法完工、延期完工或完工后无法达到预期运行标准，因此发行人面临项目完工的风险。

6、群体性事件突发风险

发行人主营业务中含安置房业务，由于其涉及土地征迁、土地整理等多环节，在征地拆迁时，由于拆迁安置或补偿等问题可能会引起群众性风险，从而对发行人正常经营活动产生影响。上述突发事件可能引发公司预期收益无法按时实现的经营风险。发行人面临群体性事件突发的风险。

三、与本期中期票据（项目收益）相关的其他特有风险

（一）项目运营风险

项目收益票据募投项目规模较大、建设内容较复杂、未来运营管理的技术要求较高，项目完工后能否正常运营存在一定的不确定性。

（二）账户监管风险

监管银行若未能严格按照资金监管协议要求履行监管职责，可能出现项目经营收入挪作他用，项目收益票据本息无法如期偿付的风险。按照资金监管协议的要求，发行人申请使用募集资金时，需提供资金划转的相关单据，并根据监管银行要求向其提交原件或复印件。若监管银行未充分核实资金使用相关资料，则会出现资金使用用途不合规风险。

（三）项目现金流回笼不确定风险

本期中期票据（项目收益）的本息偿付主要来源于项目自身产生的现金流，尽管项目收益评估机构对未来项目运营期间的现金流进行了合理预测，未来一旦发生不利变化，导致项目现金流回笼产生不利变化，将对公司偿债产生不利影响。

（四）交易结构风险

发行人为本期中期票据（项目收益）专门开设了资金使用监管账户和偿债资金监管账户，并由资金监管行根据资金监管协议进行资金监管。募集资金按约定用途使用，偿债资金于规定期限内足额归集于偿债资金账户。尽管有各项资金监管安排，但若发行人未按约定使用和归集相应资金或资金监管行未能充分履行资金监管义务，则将给本期中期票据（项目收益）安全兑付造成不良影响，因此存

在募集资金及偿债资金的监管风险。

第三章 发行条款

一、本期中期票据（项目收益）主要发行条款

本期债务融资工具名称：	北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）
发行人：	北京未来科学城发展集团有限公司
主承销商：	中信建投证券股份有限公司
存续期管理人：	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人：	中信建投证券股份有限公司
待偿还直接债务融资余额：	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债券余额为人民币 157.90 亿元，其中债务融资工具 110.90 亿元
本次注册金额：	人民币 3.00 亿元（即 RMB 300,000,000.00）
接受注册通知书文号：	中市协注〔2026〕MTN674 号
本期基础发行规模：	人民币 0.00 亿元
本期发行金额上限：	人民币 3.00 亿元（即 RMB 300,000,000.00）
本期中期票据（项目收益）期限：	本期中期票据（项目收益）期限为 3+3+3+3+3 年期（附第 3、6、9、12 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
发行人赎回选择权：	发行人有权于本期中期票据（项目收益）的第 3 个计息年度付息日前的 30 个工作日，在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据（项目收益）行使赎回选择权的公告；若发行人决定行使赎回权利，本期中期票据（项目收益）将被视为第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据（项目收益），赎回的支付方式与本期中期票据（项目收益）到期本息支付方式相同，将按照本期中期票据（项目收益）登记机构的相关规定办理；若发行人未行使赎回权利，则本期中期票据（项目收益）将继续在后 12 年存续； 发行人有权于本期中期票据（项目收益）的第 6 个计息年度付息日前的 30 个工作日，在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据（项目收益）行使赎回选择权的公告；若发行人决定行使赎回权利，本期中期票据（项目收益）将被视为第 6 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据（项目收益），赎回的支付方式与本期中期票据（项目收益）到期本息支付方式相同，将按照本期中期票据（项目收益）登记机构的相关规定办理；若发行人未行使赎回权利，则本期中期票据（项目收益）将继续在后 9 年存续； 发行人有权于本期

	中期票据（项目收益）的第 9 个计息年度付息日前的 30 个工作日，在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据（项目收益）行使赎回选择权的公告；若发行人决定行使赎回权利，本期中期票据（项目收益）将被视为第 9 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据（项目收益），赎回的支付方式与本期中期票据（项目收益）到期本息支付方式相同，将按照本期中期票据（项目收益）登记机构的相关规定办理；若发行人未行使赎回权利，则本期中期票据（项目收益）将继续在后 6 年存续；发行人有权于本期中期票据（项目收益）的第 12 个计息年度付息日前的 30 个工作日，在主管机关规定的信息披露场所发布关于是否就本期中期票据（项目收益）行使赎回选择权的公告；若发行人决定行使赎回权利，本期中期票据（项目收益）将被视为第 12 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期中期票据（项目收益），赎回的支付方式与本期中期票据（项目收益）到期本息支付方式相同，将按照本期中期票据（项目收益）登记机构的相关规定办理；若发行人未行使赎回权利，则本期中期票据（项目收益）将继续在后 3 年存续
发行人调整票面利率选择权：	发行人有权决定在本期中期票据（项目收益）存续期内的第 3 年末调整本期中期票据（项目收益）第 4-6 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据（项目收益）存续期前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点；发行人有权决定在本期中期票据（项目收益）存续期内的第 6 年末调整本期中期票据（项目收益）第 7-9 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据（项目收益）存续期第 4-6 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点；发行人有权决定在本期中期票据（项目收益）存续期内的第 9 年末调整本期中期票据（项目收益）第 10-12 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据（项目收益）存续期第 7-9 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点；发行人有权决定在本期中期票据（项目收益）存续期内的第 12 年末调整本期中期票据（项目收益）第 13-15 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据（项目收益）存续期第 10-12 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点
发行人调整票面利率公告：	对于本期中期票据（项目收益），发行人将于本期中期票据（项目收益）的第 3 个、第 6 个、第 9 个和第 12 个计息年度付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否调整本期中期票据（项目收益）的票面利率以及调整幅度的公告
投资者回售选择权：	发行人做出关于是否调整本期中期票据（项目收益）票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据（项目收益）按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据（项目收益）。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准

投资者回售登记期：	投资者选择将持有的本期中期票据（项目收益）全部或部分回售给发行人，须于发行人调整票面利率公告日期 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期中期票据（项目收益）并接受上述调整
计息年度天数：	平年 365 天，闰年 366 天
本期中期票据（项目收益）面值：	人民币壹佰元（即 RMB100.00）
形式：	实名制记账式
发行价格：	发行价格为面值人民币壹佰元
票面利率确定方式：	本期中期票据（项目收益）发行利率通过簿记建档、集中配售方式最终确定；本期中期票据（项目收益）的票面利率为固定利率，在本期中期票据（项目收益）存续期内固定不变；本期中期票据（项目收益）采取单利按年计息、不计复利
发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
承销方式：	承销商余额包销
票面利率：	本期中期票据（项目收益）票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式
发行方式：	通过集中簿记建档、集中配售方式发行
托管方式：	银行间市场清算所股份有限公司采用实名记账方式登记托管
发行价格：	按面值平价发行，发行价格为 100 元
公告日：	2026 年 9 月 1 日
发行日：	2026 年 9 月 2 日
簿记建档日：	2026 年 9 月 2 日
起息日（缴款日）：	2026 年 9 月 3 日
债权债务登记日：	2026 年 9 月 3 日
上市流通日：	2026 年 9 月 4 日
付息日：	本期中期票据（项目收益）的付息日为 2027 年至 2041 年每年的 9 月 3 日。 若在第 3 年末完成回售，则付息日为 2027 年至 2029 年每年的 9 月 3 日；若在第 6 年末完成回售，则付息日为 2027 年至 2032 年每年的 9 月 3 日；若在第 9 年末完成回售，则付息日为 2027 年至 2035 年每年的 9 月 3 日；若在第 12 年末完成回售，则付息日为 2027 年至 2038 年每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计

	息) 若在第 3 年末完成赎回, 则付息日为 2027 年至 2029 年每年的 9 月 3 日; 若在第 6 年末完成赎回, 则付息日为 2027 年至 2032 年每年的 9 月 3 日; 若在第 9 年末完成赎回, 则付息日为 2027 年至 2035 年每年的 9 月 3 日; 若在第 12 年末完成赎回, 则付息日为 2027 年至 2038 年每年的 9 月 3 日 (如遇法定节假日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付日:	本期中期票据 (项目收益) 的兑付日为 2041 年 9 月 3 日。 若在第 3 年末完成回售, 则兑付日为 2029 年 9 月 3 日; 若在第 6 年末完成回售, 则兑付日为 2032 年 9 月 3 日; 若在第 9 年末完成回售, 则兑付日为 2035 年 9 月 3 日; 若在第 12 年末完成回售, 则兑付日为 2038 年 9 月 3 日 (如遇法定节假日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息); 若在第 3 年末完成赎回, 则兑付日为 2029 年 9 月 3 日; 若在第 6 年末完成赎回, 则兑付日为 2032 年 9 月 3 日; 若在第 9 年末完成赎回, 则兑付日为 2035 年 9 月 3 日; 若在第 12 年末完成赎回, 则兑付日为 2038 年 9 月 3 日 (如遇法定节假日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付方式:	本期中期票据 (项目收益) 按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付。兑付日的五个工作日内, 由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》、本期中期票据 (项目收益) 的兑付, 按照上海清算所的规定, 由上海清算所代理完成, 相关事宜将在《兑付公告》中详细披露
兑付价格:	按中期票据 (项目收益) 按面值兑付
偿付顺序:	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务
担保情况:	无担保
登记、托管、结算机构:	上海清算所为本期中期票据 (项目收益) 的登记、托管、结算机构
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期中期票据 (项目收益) 所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构:	北金所
项目实施主体:	北京未来科技城昌信置业有限公司
项目收益评估机构:	北京华亚正信资产评估有限公司
资金监管机构:	上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行

二、本期中期票据（项目收益）发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据（项目收益）簿记管理人为中信建投证券股份有限公司，本期中期票据（项目收益）承销团成员须在2026年9月2日15:00至2026年9月2日18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《北京未来科学城发展集团有限公司2026年度第六期中期票据（项目收益）申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据（项目收益）的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026年9月3日12:00前。

2、簿记管理人将在2026年9月3日通过集中簿记建档系统发送《北京未来科学城发展集团有限公司2026年度第六期中期票据（项目收益）配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据（项目收益）面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

开户行：中国工商银行股份有限公司北京六铺炕支行

资金账号：0200022319027304625

户名：中信建投证券股份有限公司

大额支付号：102100002239

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据（项目收益）发行结束后，中期票据（项目收益）认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据（项目收益）的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据（项目收益）以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据（项目收益）的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据（项目收益）进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据（项目收益）在债权债务登记日的次一工作日（2026年9月4日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金用途

一、募集资金用途

发行人本次中期票据（项目收益）注册规模为3.00亿元。本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期中期票据（项目收益）。

发行人本次中期票据（项目收益）募集资金拟偿还有息债务明细如下：

表：本次中期票据（项目收益）募集资金拟偿还有息债务明细表

单位：万元、%、年

序号	借款主体	债券简称	债券余额	票面利率	债券期限	兑付日	拟使用募集资金金额	拟偿还本金金额	担保措施	借款用途	是否属于政府一类债务
1	北京未来科学城发展集团有限公司	21 科学城 MTN003B (项目收益)	30,000.00	3.82	5	2026/9/6	30,000.00	30,000.00	信用	偿还 A08 项目银行贷款	否
合计	-	-	30,000.00	-	-	-	30,000.00	30,000.00	-	-	-

本期中期票据（项目收益）基础发行规模为0.00亿元，发行金额上限为3.00亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期中期票据（项目收益），具体明细如下：

表：本期中期票据（项目收益）募集资金拟偿还有息债务明细表

单位：万元、%、年

序号	借款主体	债券简称	债券余额	票面利率	债券期限	兑付日	拟使用募集资金金额	拟偿还本金金额	担保措施	借款用途	是否属于政府一类债务
1	北京未来科学城发展集团有限公司	21 科学城 MTN003B (项目收益)	30,000.00	3.82	5	2026/9/6	30,000.00	30,000.00	信用	偿还 A08 项目银行贷款	否
合计	-	-	30,000.00	-	-	-	30,000.00	30,000.00	-	-	-

二、募投项目基本内容

A08 项目实施主体及相关项目批复情况如下：

（一）募投项目基本情况

A08项目位于昌平区北七家镇（未来科学城南区），由发行人全资子公司北京未来科技城昌信置业有限公司（以下简称“昌信公司”）于2014年1月13日通过挂牌方式获取二级开发权。

昌信公司于2014年1月20日成立，股东为北京未来科学城发展集团有限公司和北京未来科学城置业有限公司（未来科学城集团公司的全资子公司）。截至2025年12月31日，公司注册资本10,000万元，其中北京未来科学城发展集团有限公司出资6,000万元，持股比例为60%，北京未来科学城置业有限公司出资4,000万元，持股比例为40%。截至预测基准日（2025年12月31日），公司总资产为353,417.88万元，净资产为46,652.37万元，具有房地产开发二级资质。昌信公司成立以来主要围绕着A08项目的开发与建设，目前A08项目已整体竣工并取得不动产权证书。昌信公司未来主要经营业务为A08项目的销售、出租。

项目名称：A08项目

项目实施主体：北京未来科技城昌信置业有限公司

项目建设地点：北京市昌平区北七家镇（未来科技城南区），具体四至范围是：东至鲁疃东路，南至昌平未来科技城南区一路，西至未来科技城南区加密三号路，北至鲁疃东路。

主要建设内容：A08项目共开发建设了7栋写字楼，根据昌信置业提供的不动产权证书，A08项目证载总宗地面积51,670.00平方米，证载总建筑面积为231,135.13平方米。其中各栋房地产根据业态可以划分为办公部分、商业部分及配套的车位等，具体如下：

序号	项目	权证编号	建筑面积 (平方米)	宗地面积 (平方米)	其中：办 公面积	其中：商 业面积	其中：车 位（个 数）
1	1号楼	京（2019）昌不动 产权第 0008144 号	29,092.31	6,901.52	21,294.18	3,204.80	66.00
2	2号楼	京（2019）昌不动 产权第 0008146 号	27,581.06	6,476.40	19,950.45	3,088.50	76.00
3	3号楼	京（2019）昌不动 产权第 0008141 号	32,977.57	6,606.75	19,635.55	4,014.48	116.00
4	4号楼	京（2019）昌不动 产权第 0008143 号	31,058.54	6,281.47	18,746.59	3,545.63	78.00
5	5号楼	京（2019）昌不动 产权第 0008137 号	31,555.70	6,237.24	19,576.89	3,980.12	114.00
6	6号楼	京（2019）昌不动 产权第 0008138 号	31,741.49	6,677.51	20,681.22	2,852.97	82.00

序号	项目	权证编号	建筑面积 (平方米)	宗地面积 (平方米)	其中：办 公面积	其中：商 业面积	其中：车 位（个 数）
7	7 号楼	京（2022）昌不动 产权第 0027908 号	47,128.46	12,489.11	37,685.98	3,094.76	152.00
合计		-	231,135.13	51,670.00	157,570.86	23,781.26	684.00

项目必要性：为落实《北京城市总体规划（2004年-2020年）》以及国务院关于北京城市总体规划的批复，北京市以新城规划为重点开展后续规划的编制工作，作为全面落实北京城市总体规划、构建社会主义和谐社会、实现新北京、新奥运战略构想的契机和重要内容。新城作为首都未来的发展重点，A08项目将成为未来科学城建设的示范项目、承载产业发展的平台，并为园区提供配套服务功能，是提升首都核心竞争力的重要地区。

未来科学城等重点功能区建设，为昌平区带来前所未有的发展动力。未来科学城等重点功能区的加速建设，将成为昌平区发展的重要引擎。北京市及昌平区国民经济和社会发展规划纲要指出，要着力打造未来科学城：

站在建设创新型国家、提升国家竞争力的战略高度，按照北京市构建“两城两带、六高四新”创新和产业发展空间格局的要求，全力以赴推进未来科学城建设，将其打造成为具有国际影响力的大型企业集团技术创新和科研基地，使之成为中关村国家自主创新示范区核心区的核心，构筑昌平未来发展的重要引擎。

全力推进未来科学城规划建设。坚持“高起点规划、高标准建设、高质量服务”，提升未来科学城规划设计水平，建设园区基础设施和配套设施，强化对入驻企业的服务，建成设备完备、功能齐全、环境优美、风格雅致的科技新区。

推动区域创新发展。积极推进中央企业创新资源集聚发展，引领海外高层次人才，建设一流科研人才的集聚地、引领科技创新的研发平台和全新运行机制的人才特区。探索实行国际通行的科学研究和科技开发、创业机制。依托入驻央企雄厚的研发实力，加速推进科研成果产业化，全面展示科技创新的集聚效应和规模效应。发挥未来科学城的辐射和聚集优势，继续吸引一批大企业、大集团的研发机构和产业基地落户昌平，进一步提升区域整体创新能力。

辐射带动周边发展。以未来科学城为核心，按照“一城带两镇”的思路，促进未来科学城与周边地区在产业融合、基础设施、服务配套、资源共享等方面有机衔接，全面提升东部区域发展水平。

综上，本项目的建设可满足该片区的开发需求。

（二）项目的投资计划及融资计划

A08项目投资总额40.99亿元。截至2026年3月末，A08项目整体已投资39.31亿元，其中自有资本金投资12.30亿元，项目自有资本金比例为30%，截至目前已全部到位。

2021-2023年发行人通过发行21科学城PRN001、21科学城MTN003A（项目收益）、21科学城MTN003B（项目收益），合计筹措资金11.30亿元用于A08项目，具体明细如下：

单位：万元、%、年

序号	借款主体	债券简称	债券余额	票面利率	债券期限	债券用途	兑付日/回售日	担保措施
1	北京未来科学城发展集团有限公司	21 科学城 PRN001	13,000.00	4.03	3+2	用于偿还 A08 项目贷款	2024/6/25	信用
2		21 科学城 MTN003A（项目收益）	70,000.00	3.30	3+2		2024/9/6	信用
3		21 科学城 MTN003B（项目收益）	30,000.00	3.82	5		2026/9/6	信用
合计	-	-	113,000.00	-	-	-	-	-

此外，项目实施主体还通过银行借款进行融资，具体如下：

单位：万元

融资主体	借款机构	借款金额	借款余额	起始日期	到期日期	利率
未来科学城昌信置业有限公司	兴业银行股份有限公司北京昌平支行	175,000.00	102,768.00	2022/12/30	2037/12/29	3.55%

（三）项目回款及缺口测算情况

截至2026年3月末，发行人A08项目销售回款9.92亿元，租赁回款3.68亿元，扣除经营费用支出后的经营净回款金额为5.23亿元。

单位：亿元

项目简称	项目主体	截至 2026 年 3 月末 已销售总金额	回款情况		是否开始销售
			销售	租赁	
A08 组团	北京未来科技城昌信置业有限公司	9.92	9.92	3.68	是

项目资金缺口测算如下：项目投资总额-项目资本金-债券外其他有息债务（含银行债务及内部借款）-经营净回款金额=40.99-12.30-10.28-5.23=13.18亿元。

（四）项目的审批情况

A08项目已获得相关部门批复具体情况如下：

项目批复	京发改[2014]1731号
土地证	京昌国用(2014出)第00111号 京昌国用(2014出)第00112号 京昌国用(2014出)第00113号 京昌国用(2014出)第00114号 京昌国用(2014出)第00115号 京昌国用(2014出)第00116号 京昌国用(2014出)第00117号
建设用地规划许可证	地字第110114201400025号 2014规[昌]地字0020号
建设工程规划许可证	建字第110114201500091号 2015规[昌]建字0051号 建字第110114201500044号 2015规[昌]建字0031号 建字第110114201500043号 2015规[昌]建字0030号 建字第110114201500052号 2016规[昌]建字0024号
建设工程施工许可证	[2016]施[昌]建字0006号 [2015]施[昌]建字0033号
环评批复	京环审[2014]339号

（五）项目的实施进度及完工时间

A08项目目前已完成建设，具体建设进度见下表：

项目	取地时间	开工时间	竣工时间
A08 项目	2014 年 7 月	2015 年 7 月	2021 年 4 月

三、发行人承诺

对于本期中期票据（项目收益）的募集资金。发行人将按照中国银行间交易商协会关于中期票据（项目收益）募集资金使用有关规定、公司内部财务制度，确保募集资金的合理有效使用，发行人承诺：

募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发[2018]101号文等文件支持的

相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，本期债务融资工具不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依赖财政资金的非经营性项目建设；募集资金不用于普通商品房或偿还普通商品房项目贷款；募集资金不用于金融投资、土地整理、不用于安置房（含棚户区改造）项目建设或偿还安置房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，地方政府（或相关部门）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人承诺，本期中期票据（项目收益）募集资金专项用于约定项目，且符合法律法规和国家政策要求。企业在中期票据（项目收益）存续期内变更募集资金用途应提前披露，且变更后的用途应满足相关要求。

本期中期票据（项目收益）将设立募集资金专项使用账户，募集资金将按照募集说明书约定的用途使用并采取受托支付对募集资金进行专户监管，本期中期票据（项目收益）的监管账户信息如下：

账户名称：北京未来科学城发展集团有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行

银行账号：91490078801800003692

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

四、偿债保障措施

发行人将根据公司内部财务制度，以稳健经营产生的现金流为保证，按期偿还本期中期票据（项目收益）的本息。为保证本期中期票据（项目收益）本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将指定专门部门及人员具体负责债券事务，通过具体、有效的措施保障本期中期票据（项目收益）投资者的合法权益。发行人区位优势和政策优势突出，财务状况良好，盈利能力较强，且公司信誉度高，银企关系融洽，具有较强的偿债能力。在本期中期票据（项目收益）存续期内，发行人将确保本期中期票据（项目收益）本息的按时、足额偿付。

1、发行人业务的健康平稳发展是中期票据（项目收益）按期偿付的基础

发行人作为北京市昌平区和未来科学城重大基础设施工程投资建设主体，随着北京未来科学城土地面积的扩充和基础设施建设的高速发展，发行人的建设工程量将进一步提升，近几年发行人承接的项目较多，正在开发建设的项目正有序推进，新增项目保障了发行人收入来源，发行人业务的可持续健康发展、现金流平稳运行将得到有效保障。

2、发行人良好的经营状况为中期票据（项目收益）按期偿付提供财务保障

发行人资产规模较大，资产负债率保持在合理稳健水平，营业收入状况持续良好。发行人2023-2025年度分别实现营业收入626,536.61万元、1,012,267.09万元和823,397.38万元。自2013年以来，随着发行人业务的大力开展，保持了良好的经营状况和较强的盈利能力，完全能够有力支撑本期中期票据（项目收益）本息的按期偿还。随着昌平区及未来科学城建设不断发展完善，发行人收入将稳定增长，公司的财务实力和偿还能力预计还将大幅加强。

此外，发行人长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，保持货币资金充足。2026年3月末发行人合并口径的货币资金为406,272.68万元，不存在潜在回收风险的款项。公司金额较多的账面存款为本期中期票据（项目收益）的到期偿付提供了一定保障。作为本期中期票据（项目收益）的第一还款责任人，如遇回收款项出现回收困难等情况，发行人可以自身现金流确保正常还款。

3、发行人有效的风险控制机制是中期票据（项目收益）按时偿付的制度保障

发行人按照现代企业制度的要求健全管理体制，逐步形成了一套适应市场经济的比较行之有效的管理制度。发行人治理结构的改善和风险控制能力的增强，为本期中期票据（项目收益）偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司可持续发展，尽可能地降低本期中期票据（项目收益）的兑付风险。

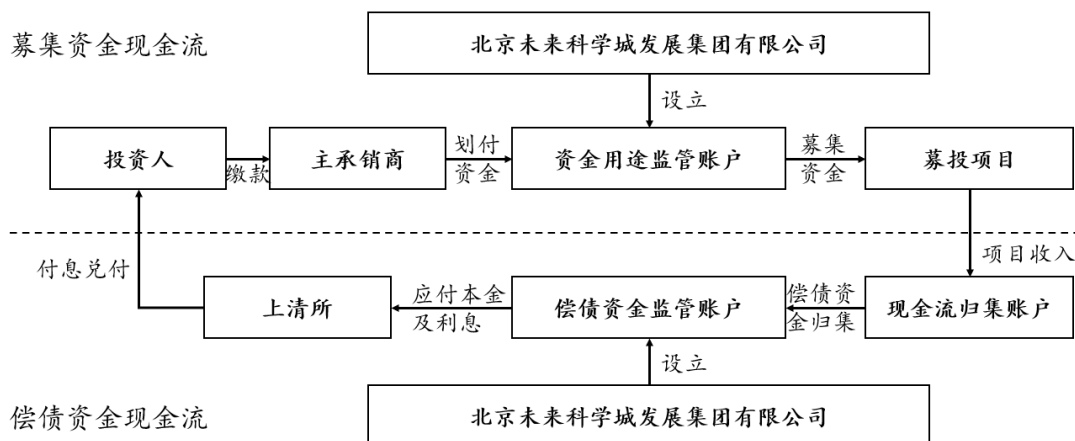
4、发行人与金融机构良好的合作关系为中期票据（项目收益）按时偿付提供有效支持

发行人已和多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力。截至2026年3月末，发行人在各家银行授信总额度为359.37亿元，其中未使用授信额度为223.32亿元。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债资金来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构密切的合作关系，通过间接融资筹措偿债所需资金。

第五章 交易结构

一、交易结构介绍

本期中期票据（项目收益）交易结构见下图：



1、发行人在监管银行开设资金用途监管账户和偿债资金监管账户，用于中期票据（项目收益）募集资金的存放、支付以及中期票据（项目收益）还本付息资金的偿付。

2、本期中期票据（项目收益）的募集资金将划入资金用途监管账户，该账户由监管银行监管，募集资金需按约定用途使用。

3、本期中期票据（项目收益）还本付息的首要资金来源为募投项目产生的收入。募投项目产生的主要经营收入将划入发行人现金流归集账户，偿债资金由现金流归集账户再划转至偿债资金账户。

若发行人未及时将差额部分金额存入偿债资金监管账户，由此引发的一切责任由发行人自行承担。

若涉及项目的现金流未达到预测水平，及项目运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化的情况，发行人将根据本募集说明书约定，及时向市场披露有关信息。

4、因本期项目所归集的运营收入存在不确定性，如最终归集至偿债资金账户的资金不足以兑付本期中期票据（项目收益）的应付本息，发行人通过调度自有资金归集至偿债资金账户，保障本期中期票据（项目收益）本息兑付。

5、发行人承诺募投项目产生的收入将优先偿还本期中期票据（项目收益）。

二、现金流归集与管理安排

本期中期票据（项目收益）采取簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行。本期中期票据（项目收益）的募集资金将划入资金用途监管账户，该账户由监管银行监管，资金划出必须依照本募集说明书约定用途。

（一）现金流账户监督

按照募集说明书约定、募集资金管理办法及要求，发行人与上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行签署了《北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集资金专项账户监管协议》（以下简称“《资金账户监管协议》”）。本次中期票据（项目收益）的相关账户具体如下：

1、资金用途监管账户：用于接收募集资金的专项账户，账户资金专项用于募投项目。

资金用途监管账户信息如下：

账户名称：北京未来科学城发展集团有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行

银行账号：91490078801800003692

2、现金流资金归集专项账户：用于接收募投项目的全部日常经营收入的银行账户，发行人划入划出资金由账户监管方进行日常监督。发行人可自由支配现金流资金归集专项账户中的资金。发行人需保证现金流资金归集专项账户中有足额资金可划转入偿债资金专项账户进行中期票据本息的偿付。若在指定划转日收入归集账户中的余额不足以支付当期本息，监管银行应通知发行人进行偿付本息的差额补足。

现金流资金归集专项账户信息如下：

账户名称：北京未来科学城发展集团有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行

银行账号：91490078801600003693

3、偿债资金监管账户：用于偿还本期中期票据（项目收益）本息。收入资

金来源由项目自身收益现金流等相关资金、发行人其他自筹资金构成。

偿债资金账户信息如下：

账户名称：北京未来科学城发展集团有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行

银行账号：91490078801600003693

（二）资金的使用与划转

发行人应当按照资金监管协议约定使用资金用途监管账户内的资金；发行人应按募集说明书的承诺，将募投项目产生的主要经营收入归集存放于发行人在账户监管人开立的偿债资金监管账户，确保账户资金用于中期票据（项目收益）的还本付息。

三、现金流对中期票据（项目收益）付息、兑付的支持安排

发行人应促使项目实施主体及时将其项目收益资金划付至偿债资金账户。

项目实施主体将募投项目开发收益的所有款项划转至偿债资金监管账户后，若偿债资金监管账户余额小于中期票据（项目收益）需要还本及/或付息的金额，监管银行则应当立刻以录音电话、传真或电子邮件的形式通知发行人，发行人应当将差额部分存入偿债资金监管账户专项用于债券还本/付息/赎回/回售兑付。若发行人未及时将差额部分金额存入偿债资金监管账户，由此引发的一切责任由发行人自行承担。

四、信用增进安排

本次中期票据（项目收益）无信用增进安排。

五、承诺

发行人承诺本期中期票据（项目收益）交易结构的安排不会损害股东及债权人利益。

第六章 项目情况

一、项目的基本情况

项目名称：A08 项目

项目实施主体：北京未来科技城昌信置业有限公司

项目建设地点：北京市昌平区北七家镇（未来科技城南区），具体四至范围是：东至鲁疃东路，南至昌平未来科技城南区一路，西至未来科技城南区加密三号路，北至鲁疃东路。

主要内容：A08 项目共开发建设了 7 栋写字楼，根据昌信置业提供的不动产权证书，A08 项目证载总宗地面积 51,670.00 平方米，证载总建筑面积为 231,135.13 平方米。其中各栋房地产根据业态可以划分为办公部分、商业部分及配套的车位等，具体如下：

单位：平方米、个

序号	项目	权证编号	建筑面积	宗地面积	其中：办公面积	其中：商业面积	其中：车位
1	1 号楼	京（2019）昌不动产权第 0008144 号	29,092.31	6,901.52	21,294.18	3,204.80	66.00
2	2 号楼	京（2019）昌不动产权第 0008146 号	27,581.06	6,476.40	19,950.45	3,088.50	76.00
3	3 号楼	京（2019）昌不动产权第 0008141 号	32,977.57	6,606.75	19,635.55	4,014.48	116.00
4	4 号楼	京（2019）昌不动产权第 0008143 号	31,058.54	6,281.47	18,746.59	3,545.63	78.00
5	5 号楼	京（2019）昌不动产权第 0008137 号	31,555.70	6,237.24	19,576.89	3,980.12	114.00
6	6 号楼	京（2019）昌不动产权第 0008138 号	31,741.49	6,677.51	20,681.22	2,852.97	82.00
7	7 号楼	京（2022）昌不动产权第 0027908 号	47,128.46	12,489.11	37,685.98	3,094.76	152.00
合计		-	231,135.13	51,670.00	157,570.86	23,781.26	684.00

项目必要性：为落实《北京城市总体规划（2004 年-2020 年）》以及国务院关于北京城市总体规划的批复，北京市以新城规划为重点开展后续规划的编制工作，作为全面落实北京城市总体规划、构建社会主义和谐社会、实现新北京、新奥运战略构想的契机和重要内容。新城作为首都未来的发展重点，A08 项目将成为未来科学城建设的示范项目、承载产业发展的平台，并为园区提供配套服务功

能，是提升首都核心竞争力的重要地区。

未来科学城等重点功能区建设，为昌平区带来前所未有的发展动力。未来科学城等重点功能区的加速建设，将成为昌平区发展的重要引擎。北京市及昌平区国民经济和社会发展规划纲要指出，要着力打造未来科学城：

站在建设创新型国家、提升国家竞争力的战略高度，按照北京市构建“两城两带、六高四新”创新和产业发展空间格局的要求，全力以赴推进未来科学城建设，将其打造成为具有国际影响力的大型企业集团技术创新和科研基地，使之成为中关村国家自主创新示范区核心区的核心，构筑昌平未来发展的重要引擎。

全力推进未来科学城规划建设。坚持“高起点规划、高标准建设、高质量服务”，提升未来科学城规划设计水平，建设园区基础设施和配套设施，强化对入驻企业的服务，建成设备完备、功能齐全、环境优美、风格雅致的科技新区。

推动区域创新发展。积极推进中央企业创新资源集聚发展，引领海外高层次创新人才，建设一流科研人才的集聚地、引领科技创新的研发平台和全新运行机制的人才特区。探索实行国际通行的科学研究和科技开发、创业机制。依托入驻央企雄厚的研发实力，加速推进科研成果产业化，全面展示科技创新的集聚效应和规模效应。发挥未来科学城的辐射和聚集优势，继续吸引一批大企业、大集团的研发机构和产业基地落户昌平，进一步提升区域整体创新能力。

辐射带动周边发展。以未来科学城为核心，按照“一城带两镇”的思路，促进未来科学城与周边地区在产业融合、基础设施、服务配套、资源共享等方面有机衔接，全面提升东部区域发展水平。

综上，本项目的建设可满足该片区的开发需求。

二、项目的投资计划

A08 项目投资总额 40.99 亿元。截至 2026 年 3 月末，A08 项目整体已投资 39.31 亿元，其中自有资本金投资 12.30 亿元，项目自有资本金比例为 30%，截至目前已全部到位。

三、项目的审批情况

A08 项目已获得相关部门批复具体情况如下：

立项批复	京发改[2014]1731号
土地证	京昌国用(2014出)第00111号 京昌国用(2014出)第00112号 京昌国用(2014出)第00113号 京昌国用(2014出)第00114号 京昌国用(2014出)第00115号 京昌国用(2014出)第00116号 京昌国用(2014出)第00117号
建设用地规划许可证	地字第110114201400025号 2014规[昌]地字0020号
建设工程规划许可证	建字第110114201500091号 2015规[昌]建字0051号 建字第110114201500044号 2015规[昌]建字0031号 建字第110114201500043号 2015规[昌]建字0030号 建字第110114201500052号 2016规[昌]建字0024号
建设工程施工许可证	[2016]施[昌]建字0006号 [2015]施[昌]建字0033号
环评批复	京环审[2014]339号

四、项目的实施进度及完工时间

A08 项目具体建设进度见下表：

项目	取地时间	开工时间	竣工时间
A08 项目	2014 年 7 月	2015 年 7 月	2021 年 4 月

五、项目收益预测分析

根据北京华亚正信资产评估有限公司于 2026 年 5 月 30 日出具的《北京未来科技城昌信置业有限公司 A08 项目未来现金流预测咨询报告》（以下简称《预测报告》），A08 项目的现金流收益预测如下：

单位：万元

预测期	经营活动净流入	经营活动净流出	经营活动净现金流
2026 年	21,617.79	6,430.97	15,186.82
2027 年	21,855.85	4,030.31	17,825.54
2028 年	22,576.57	3,687.55	18,889.01

预测期	经营活动净流入	经营活动净流出	经营活动净现金流
2029 年	25,782.16	4,004.13	21,778.03
2030 年	25,828.32	4,504.75	21,323.56
2031 年	25,981.26	4,650.92	21,330.34
2032 年	26,079.01	4,628.45	21,450.56
2033 年	29,769.76	5,015.26	24,754.50
2034 年	29,938.36	4,963.51	24,974.85
2035 年	30,103.96	4,913.53	25,190.42
2036 年	9,062.40	2,315.52	6,746.89
2037 年	9,243.65	2,350.03	6,893.62
2038 年	9,428.52	2,385.23	7,043.29
2039 年	9,617.09	2,421.14	7,195.95
2040 年	9,809.43	2,457.77	7,351.66
合计	306,694.13	58,759.08	247,935.06

项目	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营活动净现金流	247,935.06	15,186.82	17,825.54	18,889.01	21,778.03	21,323.56	21,330.34	21,450.56
经营活动现金流入	306,694.13	21,617.79	21,855.85	22,576.57	25,782.16	25,828.32	25,981.26	26,079.01
其中：房地产出售收入	176,772.08	14,141.17	14,141.17	14,141.17	17,680.21	17,680.21	17,680.21	17,680.21
出租收入-无租约	26,030.08	483.65	967.29	1,552.61	1,716.85	1,751.19	1,786.21	1,821.93
出租收入-有租约-办公	81,840.42	5,648.25	5,402.67	5,561.64	4,968.39	4,970.48	5,086.20	5,146.56
出租收入-有租约-商业	22,051.54	1,344.73	1,344.73	1,321.15	1,416.72	1,426.44	1,428.65	1,430.30
经营活动现金流出	58,759.08	6,430.97	4,030.31	3,687.55	4,004.13	4,504.75	4,650.92	4,628.45
其中：建安成本流出	2,310.67	2,310.67	-	-	-	-	-	-
税金及附加	36,183.94	2,248.30	2,245.92	2,009.09	2,197.78	2,759.57	2,967.37	3,003.52
管理费用	8,517.38	1,052.65	956.09	812.99	819.22	756.28	688.71	626.32
销售费用	11,747.08	819.35	828.30	865.47	987.13	988.91	994.83	998.62
融资活动净现金流	-224,950.64	-6,796.75	-7,102.95	-9,520.23	-9,356.63	-10,857.74	-10,647.47	-10,581.94
融资活动流入	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动流出（考虑本次债券）	224,950.64	6,796.75	7,102.95	9,520.23	9,356.63	10,857.74	10,647.47	10,581.94
其中：还本金	185,438.00	1,672.00	2,508.00	5,018.00	5,018.00	6,690.00	6,690.00	6,832.00
还利息	39,512.64	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
考虑融资活动的经营活动现金流	22,984.42	8,390.07	10,722.59	9,368.79	12,421.40	10,465.83	10,682.88	10,868.62
累计现金流总额	-	8,390.07	19,112.66	28,481.45	40,902.85	51,368.67	62,051.55	72,920.17
利息保障倍数	6.27	2.96	3.88	4.20	5.02	5.12	5.39	5.72

(续上表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
经营活动净现金流	24,754.50	24,974.85	25,190.42	6,746.89	6,893.62	7,043.29	7,195.95	7,351.66
经营活动现金流入	29,769.76	29,938.36	30,103.96	9,062.40	9,243.65	9,428.52	9,617.09	9,809.43
其中：房地产出售收入	21,204.25	21,204.25	21,219.25	-	-	-	-	-
出租收入-无租约	1,858.37	1,895.54	1,933.45	1,972.12	2,011.56	2,051.79	2,092.83	2,134.69
出租收入-有租约-办公	5,249.49	5,354.48	5,461.57	5,570.80	5,682.22	5,795.86	5,911.78	6,030.02
出租收入-有租约-商业	1,457.64	1,484.09	1,489.68	1,519.48	1,549.87	1,580.86	1,612.48	1,644.73
经营活动现金流出	5,015.26	4,963.51	4,913.53	2,315.52	2,350.03	2,385.23	2,421.14	2,457.77
其中：建安成本流出	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	3,323.70	3,355.42	3,387.99	1,680.97	1,708.46	1,736.50	1,765.10	1,794.28
管理费用	552.32	462.31	373.41	283.41	283.41	283.41	283.41	283.41
销售费用	1,139.25	1,145.78	1,152.13	351.14	358.16	365.32	372.63	380.08
融资活动净现金流	-80,160.62	-8,985.88	-21,660.95	-8,924.54	-8,954.95	-525.00	-525.00	-30,350.00
融资活动流入	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动流出（含本次债券）	80,160.62	8,985.88	21,660.95	8,924.54	8,954.95	525.00	525.00	30,350.00
其中：还本金	77,178.00	7,322.00	20,322.00	7,952.00	8,236.00	-	-	30,000.00
还利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
考虑融资活动的经营活动现金流	-55,406.12	15,988.98	3,529.47	-2,177.65	-2,061.33	6,518.29	6,670.95	-22,998.34
累计现金流总额	17,514.05	33,503.03	37,032.50	34,854.85	32,793.52	39,311.80	45,982.75	22,984.42
利息保障倍数	8.30	15.01	18.81	6.94	9.59	13.42	13.71	21.00

根据《预测报告》，A08 项目 2026 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日经营活动现金流入总金额为 306,694.13 万元，经营活动现金流出总金额为 58,759.08 万元，经营活动净现金流为 247,935.06 万元。

2026-2040 年之间，A08 项目融资活动净现金流（考虑本次债券本息）为-224,950.64 万元，A08 项目 2026-2040 年经营活动净现金流能够覆盖融资活动净现金流。

（一）总体可租售情况

根据昌信公司提供的《不动产权证书》及经营规划等资料，房屋总体可租售情况如下：

单位：建筑物（平方米）/车位（个）

序号	项目	写字楼			商业			车位		
		总面积	出售	出租	总面积	出售	出租	总数量	出售	出租
1	1 号楼	21,294.18		21,294.18	3,204.80		3,204.80	66.00	66.00	-
2	2 号楼	19,950.45	19,950.45		3,088.50	3,088.50		76.00	76.00	-
3	3 号楼	19,635.55	19,635.55		4,014.48	307.19	3,707.29	116.00	116.00	-
4	4 号楼	18,746.59	3,438.77	15,307.82	3,545.63	849.29	2,696.34	78.00	78.00	-
5	5 号楼	19,576.89	-	19,576.89	3,980.12		3,980.12	114.00	114.00	-
6	6 号楼	20,681.22	2,982.79	17,698.43	2,852.97		2,852.97	82.00	82.00	-
7	7 号楼	37,685.98	37,685.98		3,094.76		3,094.76	152.00	152.00	-
合计	-	157,570.86	83,693.54	73,877.32	23,781.26	4,244.98	19,536.28	684.00	684.00	-

（二）已出售、出租情况

截至预测基准日，预测人员对昌信置业提供的 A08 项目出售情况进行了现场核实，核对了销售合同，A08 项目部分已出售，主要客户包括北京市警盾京西厨房设备有限公司、北京冀希能源科技有限公司、中国安全生产科学研究院、中国农业银行股份有限公司北京市分行等，销售期间为 2018 年 6 月至 2025 年。2 号楼已整栋销售，其中写字楼面积 19,950.45 平方米，商业面积 3,088.50 平方米，实现销售额 69,116.85 万元，销售均价 3 万元；其余楼栋写字楼实现销售 6,421.56 平方米，实现销售额 21,083.55 万元，平均销售单价 3.28 万元；商业实现销售 1,156.48 平方米，实现销售额 6,733.04 万元，平均销售单价 5.82 万元。

截至预测基准日，预测人员对昌信置业提供的 A08 项目租赁情况进行了现场核实，核对了租赁合同，A08 项目部分已出租，主要租户有北京平方未来国际教育科技有限公司、北京麦当劳食品有限公司、北京中税网控股股份有限公司、北京卡文新能源汽车有限公司、北京湘中缘餐饮管理有限公司、旭科氢醇(北京)液态阳光研究院有限公司、中国银行股份有限公司北京昌平支行等租户。

根据昌信置业提供的租售管理台账，写字楼租赁期间大多为 2-5 年期，租赁单价大多在 2-4 元/平方米/天区间（不含物业费，含增值税），写字楼出租率为 79%。经对 A08 项目周边类似物业租赁情况的调查，因项目定位为中高端写字

楼，该租约平均价格略高于周边类似物业租赁价格。

根据昌信置业提供的租售管理台账，商业租赁期间为大多为 3-10 年期，租金支付约定包括浮动定价、与销售额或营业额相关等多种形式，租赁单价大多在 2-6 元/平方米/天区间（不含物业费，含增值税），商业出租率为 64%。经对 A08 项目周边类似物业租赁情况的调查，因项目定位为中高端写字楼，商业平均价格略高于周边类似物业租赁价格。

（三）基本假设

1、经营活动现金流入的确定

A08 项目的经营活动现金流入主要包含出租收入与出售收入，相关的基本参数确认如下：

（1）出售收入的确定

A08 项目的出售收入主要为写字楼销售收入与车位销售收入，其确定原则如下：

销售收入=销售单价×销售面积或

=销售单价×个数

销售单价：写字楼销售单价或车位销售单价（含税）

销售面积：写字楼每年销售面积

个数：车位每年销售个数

销售单价的确定：本次预测中涉及的销售单价依据昌信置业管理层的定价方案及评估机构对周围同类房地产市场调研后综合分析确定。

销售面积/个数的确定：本次预测中涉及的销售面积或个数的确定依据昌信置业管理层的经营规划。

（2）出租收入的确定

A08 项目的出租收入主要为写字楼出租收入、商业出租收入，其中有租约部分的出租收入在租赁期内采用合同租金，测算各年实际收入，在其租赁期结束后，按当年预测的市场租金水平进行测算；无租约部分的出租收入按市场租金水平进

行预测。

无租约部分的出租收入=日租金水平×可出租面积×空置率×天数

日租金水平：写字楼及商业的日租金水平（含税）

可出租面积：写字楼及商业整体可对外出租面积

空置率：写字楼、商业当年的空置率。

日租金水平的确定：本次预测中涉及的日租金水平，预测期第一年依据现有租金平均水平确认。第一年、第二年不考虑日租金增长，以后年度日租金考虑年增长率 2%的增长水平预测。

可出租面积的确定：本次预测中涉及可出租面积，根据昌信置业提供的《不动产权证书》及经营规划等资料确定。

空置率的确定：根据昌信置业管理层的运营计划和市场调查的相同类型物业空置率信息确定。

天数的确定：年度按 365 天。

月数的确定：年度按 12 个月。

2、建安成本的确定

昌信置业预期基准日财务报表中尚未支付的工程款 2,119.88 万元（不含税），即含税金额 2,310.67 万元，均为建安成本。建安成本上述款项根据昌信置业管理层预计的工程进度和付款安排进行预测。

3、税金及附加的确定

税金及附加包含：增值税、城市维护建设税、教育税附加、地方教育税附加、土地增值税、印花税、房产税、城镇土地使用税等。

增值税：房地产开发企业对老项目销售或租赁的，增值税按 5%简易征收；对新项目销售或租赁的，增值税按 9%征收。房地产老项目，是指：《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。A08 项

目中 1-6 号楼为老项目，7 号楼为新项目。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号）与《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字（1995）6 号）等规定，对房地产销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，按照不含税销售收入实行 3% 进行预征，等销售完毕后进行汇算清缴。

税金及附加其他相关计税依据与税率如下：

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
印花税	按建安合同、采购合同、租赁合同等合同类型分别确定税率；	0.05%、0.03%、0.1%
房产税	按房屋租赁收入计算/按房屋账面原值计算	12%/1.2%
城镇土地使用税	按实际占用的土地面积	1.5 元/平米/年

4、管理费用的确定

管理费用为物业费和中央空调运行维护费（写字楼、商业）、A08 项目保险费及其他管理费用。

物业费和中央空调运行维护费（写字楼、商业）：写字楼与商业尚未出租、出售部分的物业费和中央空调运行维护费需要由昌信置业承担，按照企业与物业公司签订合同的相关缴费标准进行计算。

A08 项目保险费用：参考同类用房的保险费用水平，按建安成本的 0.01% 计算。

其他管理费用：包括职工薪酬、服务费、通讯费、办公费等其它费用，根据历史年度平均水平进行预测。

5、销售费用的确定

销售费用为支付给第三方代理公司的代理费及昌信置业自主销售和出租产生的销售费用，按不含税经营总收入的 4% 进行预测。

六、项目预期现金流压力测试情况

由于募投项目投入运营后的收入和各项费用、利率等均具有一定的不确定性，

且鉴于募投项目规模较大，北京写字楼目前整体行情承压，存量高，上述风险影响因素对经营稳定的影响效果相对较大。因此，对运营后的收入采取 5% 的下降幅度、成本采取 5% 的上升幅度、本次拟发行的项目收益票据（合计 4.3 亿规模）利率上升 50 基点的变化幅度进行压力测试。根据上述编制的现金流量表进行的压力测试计算结果汇总如下：

表：压力测试预测表

单位：万元

压力测试条件	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
正常情况下	经营活动净现金流	15,186.82	17,825.54	18,889.01	21,778.03	21,323.56	21,330.34	21,450.56
	本期利息	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
	利息保障倍数	2.96	3.88	4.20	5.02	5.12	5.39	5.72
收入下降 5%	经营活动净现金流	14,105.93	16,732.75	17,760.18	20,488.92	20,032.15	20,031.28	20,146.61
	本期利息	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
	利息保障倍数	2.75	3.64	3.94	4.72	4.81	5.06	5.37
成本上升 5%	经营活动净现金流	14,865.27	17,624.03	18,704.63	21,577.83	21,098.33	21,097.80	21,219.14
	本期利息	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
	利息保障倍数	2.90	3.84	4.15	4.97	5.06	5.33	5.66
利率上升 50 基点	经营活动净现金流	15,186.82	17,825.54	18,889.01	21,778.03	21,323.56	21,330.34	21,450.56
	本期利息	5,172.42	4,809.95	4,717.23	4,553.63	4,382.74	4,172.47	3,964.94
	利息保障倍数	2.94	3.71	4.00	4.78	4.87	5.11	5.41

(续上表)

压力测试条件	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
正常情况下	经营活动净现金流	24,754.50	24,974.85	25,190.42	6,746.89	6,893.62	7,043.29	7,195.95	7,351.66
	本期利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
	利息保障倍数	8.30	15.01	18.81	6.94	9.59	13.42	13.71	21.00
收入下降 5%	经营活动净现金流	23,266.02	23,477.93	23,685.22	6,293.77	6,431.44	6,571.86	6,715.09	6,861.19
	本期利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
	利息保障倍数	7.80	14.11	17.69	6.47	8.95	12.52	12.79	19.60
成本上升 5%	经营活动净现金流	24,503.74	24,726.68	24,944.75	6,631.11	6,776.12	6,924.03	7,074.89	7,228.78

压力测试条件	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
利率上升 50 基点	本期利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
	利息保障倍数	8.22	14.86	18.63	6.82	9.42	13.19	13.48	20.65
	经营活动净现金流	24,754.50	24,974.85	25,190.42	6,746.89	6,893.62	7,043.29	7,195.95	7,351.66
	本期利息	3,197.62	1,878.88	1,526.87	1,122.54	868.95	675.00	675.00	450.00
	利息保障倍数	7.74	13.29	16.50	6.01	7.93	10.43	10.66	16.34

在对预测时的收入采取 5% 的下降幅度、成本采取 5% 的上升幅度、对预测时的本次拟发行项目收益票据利率上升 50 基点后进行压力测试后可以发现，2026 年至 2040 年中在不同压力测试情况下，各年经营性净现金流对本项目收益票据的利息均能实现较好的覆盖。

七、与项目相关业务板块经营情况及行业情况

A08 项目位于昌平区北七家镇（未来科学城南区），根据昌平区“十二五”规划，昌平要加快构筑“两轴两带、三城多点”的产业空间布局。“两轴”指八达岭高速路沿线的科技商务和高新技术产业轴，立汤路沿线的研发服务和旅游会展产业轴；“两带”指北部百里山前暖带的文化休闲产业带，南部七北路沿线的研发服务和高新技术产业带；“三城”指未来科学城、沙河大学城、昌平新城；“多点”指中关村科技园区昌平园、中关村生命科学园、中关村国家工程技术创新基地、科技商务区（TBD）、北京工程机械产业基地、北汽福田新能源汽车产业基地、未来科学城科研成果转化基地、数字文化创新中心、明十三陵文化创意产业集聚区、国家现代农业科技城昌平园等 10 个重点功能区。

改革开放以来，昌平经济社会持续健康发展，综合经济实力全面提升，城市化进程快速推进，居民生活质量显著改善，先后获得了国家创业型城市、全国科技进步示范区、普法先进区“五连冠”、双拥模范城“七连冠”等荣誉称号。

北京市昌平区北七家镇，位于昌平区东南端，毗邻朝阳区、顺义区。距亚运村北 4 公里，东距首都机场 14 公里，温榆河环绕镇域北部 15 公里，立汤路南北贯穿全镇 6.3 公里，定泗路东接首都机场北线高速，西接京藏（原八达岭）高速公路，横跨镇域 9.5 公里。全镇占地面积 56.83 平方公里，辖 29 个生活小区（16 个居委会）、19 个行政村。地区常住人口 23.4 万人。1999 年 10 月被国家体改委确定为全国小城镇建设试点镇。

A08 项目周边新建项目有金色漫香苑、望都新地、远洋奥北等。目前，项目周边各中央企业正在建造各自的科研及办公场所，根据未来科学城整体规划，项目建成后将引入符合国家战略性新兴产业方向的国内外知名企业的集团总部、区域总部、研发总部、财务结算中心、市场营销中心等入驻。

八、项目涉及或有事项及受限资产情况

（一）近一期担保情况

截至 2026 年 3 月末，项目未涉及对外担保事项。

（二）未决诉讼和仲裁

截至本募集说明书签署之日，项目无尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，项目无其他重大或有事项和承诺事项。

（四）近一年的资产抵押、质押、留置和其他限制用途安排

昌信公司于 2022 年 12 月与兴业银行北京昌平支行签订贷款合同，合同金额 20 亿元，后续因楼宇销售对应调整贷款金额至 17.50 亿元，增信措施为 A08 项目房产、土地使用权及在建工程抵押担保，发行人提供全额全程连带责任保证担保。截至本募集说明书签署之日，项目已累计提取银行贷款 13.05 亿元。

序号	名称	抵押合同号	抵押权人	抵押期限	抵押金额	权证号
1	1 号楼	兴银京昌 (2022) 抵 字第 45-3 号	兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2022.12.28- 2040.12.28	17.50 亿元	《不动产权证书》 (京(2019)昌不动 产权第 0008144 号)
2	3 号楼		兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2022.12.28- 2040.12.28		《不动产权证书》 (京(2019)昌不动 产权第 0008141 号)
3	4 号楼		兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2022.12.28- 2040.12.28		《不动产权证书》 (京(2019)昌不动 产权第 0008143 号)
4	5 号楼		兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2022.12.28- 2040.12.28		《不动产权证书》 (京(2019)昌不动 产权第 0008137 号)
5	6 号楼		兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2022.12.28- 2040.12.28		《不动产权证书》 (京(2019)昌不动 产权第 0008138 号)
6	7 号楼		兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2022.12.28- 2040.12.28		《不动产权证书》 (京(2022)昌不动 产权第 0027908 号)

本次债券为无担保发行，本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。因此，上述银行借款就 A08 项目拥有优先受偿权。

本次债券的偿债资金虽首要来自募投项目产生的收入，但根据募集约定，发行人仍可将自筹资金归集至偿债专户。

截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金合计 40.63 亿元，未使用授信额度 223.32 亿元。一年内到期的短期有息负债合计 77.22 亿元。发行人可用资金对短

期债务实现了较好覆盖。因此，发行人自有资金可兼顾银行贷款与应付债券的偿还，预计上述抵押担保的情形不会对本次债券偿付产生重大不利影响。

九、项目内控制度

（一）项目组织管理制度

为保证项目按期按质并在政府批准的投资范围内建设完成，发行人制定并推出一系列关于成本控制、工程进度控制、质量控制、资金管理的强制性规范和指引，具体包括《北京未来科学城发展集团有限公司工程成本管理办法》、《北京未来科学城发展集团有限公司建设工程项目施工现场检查管理办法》、《北京未来科学城发展集团有限公司建设项目工程计划评审要点》、《北京未来科学城发展集团有限公司资金管理制度》等，以确保建设项目的顺利完成。

（二）项目破产隔离制度

发行人股东与股权设置清晰，业务范围明确。根据公司章程，其存续期限、解散与清算都有明确约定，由董事会提议后提出申请，按《公司法》等国家规定进行。

（三）项目权属争议解决制度

发行人各股东都已按照章程约定的比例按期认缴出资额并履行股东的权利与义务，无股权权属分歧与争议。

第七章 发行人的基本情况

一、基本信息

注册名称：北京未来科学城发展集团有限公司

法定代表人：邱勇

注册资本：人民币737,233.75万元

实缴资本：人民币737,233.75万元

成立日期：2009年08月21日

统一社会信用代码：91110000693243098K

住所：北京市昌平区未来科学城滨河大道3号院6号楼707室

邮政编码：102209

电话：010-61769388

传真号码：010-89757195

信息披露事务负责人：吴晓峰

经营范围：房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（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，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司不存在“名股实债”的情况。发行人曾经涉及“名股实债”的情况，具体情况为北方国际信托股份有限公司（以下简称北方信托）分三次对发行人合计300,000.00万元股权投资存在固定期限，涉及“名股实债”。根据发行人及其股东与北方信托签署的相关协议，2014-2017年北方信托分三期向发行人投资30.00亿元，其中10.00亿元计入实收资本，20.00亿元计入资本公积，并约定在第三年至第五年分比例退出，截至目前，已全部退出。

发行人从事的土地整理业务、基础设施建设业务和安置房业务运营合法合规；发行人主要通过收取土地开发管理费和补偿费模式开展土地整理业务，通过作为

项目主体建设和委托代建模式开展基础设施建设主营业务，发行人开展安置房业务模式主要为面向拆迁群众建设定向安置房，发行人相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目款、委托代建款有具体的工程背景，符合国家相关规定。

发行人不存在PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；截至本募集说明书签署日，发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

经征询北京市昌平区财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

发行人来自政府的应收款项具有真实经营背景，不存在替政府融资的行为，不涉及新增政府性债务和隐性债务，合法合规。

地方政府（或相关部门）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

二、历史沿革

为深入贯彻落实中央关于贯彻落实建设创新型国家的战略部署，加快引进海外高层次人才，加大科技创新工作力度，加速打造世界一流大型企业集团。由中共中央组织部、国务院国有资产监督管理委员会牵头，国家能源集团、中海油、中国华能、中国电信、中国电子、鞍山钢铁、武汉钢铁、中国铝业、中粮集团、中国商飞、中国建材等中央企业决定在北京市昌平区集中建设人才创新基地和研发机构集群——北京未来科技城。

2009年8月4日，根据北京市昌平区人民政府出具的《关于研究未来科技城建设有关问题的会议纪要》（第17期）文件内容，发行人于2009年8月21日由北京小汤山兴汤建设开发有限公司、北京宏翔鸿土地开发中心、北京振邦承基开发建设有限公司、北京市昌平房地产开发总公司、北京兴昌高科技发展总公司共同出

资设立，注册资本40,000.00万元，实收资本8,000.00万元，出资形式为货币。北京森和光会计师事务所出具了森会验字（2009）第223号《验资报告》。

2010年3月30日，北京兴昌高科技发展总公司向发行人缴足出资33,000.00万元，发行人实收资本增至40,000.00万元，出资形式为货币。华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2010）验字A0011《验资报告》。

2011年4月25日，发行人股东北京小汤山兴汤建设开发有限公司将其持有的全部发行人股权转让给新股东北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司，发行人股东北京兴昌高科技发展总公司改制为北京兴昌高科技发展有限公司，并以货币形式对发行人增资5,000.00万元，发行人注册资本增至45,000.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2011）验字A0013《验资报告》。

2011年8月24日，发行人增加新股东昌平区国资委，并以货币形式对发行人增资200,000.00万元，发行人注册资本增至245,000.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2011）验字A0039《验资报告》。

2011年9月23日，昌平区国资委以货币形式向发行人增资12,000.00万元，发行人注册资本增加至257,000.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2011）验字A0039《验资报告》。

2012年3月15日，昌平区国资委以货币形式向发行人增资122,750.00万元，注册资本增加至379,750.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2012）验字A0006《验资报告》。

2012年10月19日，发行人增加新股东北京昌鑫建设投资有限公司，并以货币形式对发行人增资35,000.00万元，同时，昌平区国资委以货币形式向发行人增资10,500.00万元，发行人注册资本增至425,250.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2012）验字A0020《验资报告》。

2013年4月9日，昌平区国资委以货币形式向发行人增资35,200.00万元，发行人注册资本增加至460,450.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2013）验字A0010《验资报告》。

2013年10月30日，昌平区国资委以货币形式向发行人增资8,000.00万元，发行人注册资本增至468,450.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信

（2013）验字A0026《验资报告》。

2013年12月27日，发行人股东北京市昌平房地产开发总公司将其持有的全部发行人股权转让给昌平区国资委，昌平区国资委和北京昌鑫建设投资有限公司分别以货币形式向发行人增资3,100.00万元和1,766.00万元，发行人注册资本增至473,316.00万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利信（2013）验字A0035《验资报告》。

2014年1月23日，昌平区国资委以货币形式向公司增资10,282.71万元，公司注册资本增至483,598.71万元，华利信（北京）会计师事务所出具了华利（2014）验字A0026《验资报告》。

2014年6月30日，昌平区国资委以货币形式向公司增资27,367.29万元，发行人注册资本增加至510,996.00万元。

2014年8月4日，公司增加新股东北方国际信托股份有限公司，其以货币形式对公司增资27,000.00万元，发行人注册资本增加至537,966.00万元。后北方国际信托股份有限公司向昌平区国资委转让了其所持的发行人注册资本。

2014年10月15日，昌平区国资委向公司以货币形式增资15,650.00万元，发行人注册资本增加至553,616.00万元。

2015年1月13日，昌平区国资委以货币形式向公司增资21,200.00万元，发行人注册资本增加至574,816.00万元。

2015年3月5日，北方国际信托股份有限公司其以货币形式向公司增资36,500.00万元，发行人注册资本增加至611,316.00万元。此后，北方国际信托股份有限公司向昌平区国资委转让了其所持的发行人注册资本。

2015年9月23日，经北京市工商行政管理局核准，公司完成企业集团登记注册工作，原公司名称“北京未来科技城开发建设有限公司”正式更名为“北京未来科技城发展集团有限公司”。

2017年5月9日，北方国际信托股份有限公司以货币形式向公司增资36,500.00万元，发行人注册资本增至647,816.00万元。后北方国际信托股份有限公司向昌平区国资委转让了其所持的发行人注册资本。

2017年7月20日，昌平区国资委以货币形式向公司增资2,000.00万元，发行人注册资本增加至649,816.00万元。

2017年8月3日，经北京市工商行政管理局核准，原公司名称“北京未来科技城发展集团有限公司”正式更名为“北京未来科学城发展集团有限公司”。

2018年5月30日，昌平区国资委以货币形式向公司增资4,100.00万元，发行人注册资本增加至653,916.00万元。

2018年7月5日，昌平区国资委以货币形式向公司增资18,650.00万元，发行人注册资本增加至672,566.00万元。

2018年8月23日，昌平区国资委以货币形式向公司增资555.88万元，发行人注册资本增加至673,121.88万元。

2019年1月31日，昌平区国资委以货币形式向公司增资50,000.00万元，发行人注册资本增加至723,121.88万元。

2019年3月27日，昌平区国资委以货币形式向公司增资1,052.03万元，发行人注册资本增加至724,173.91万元。

2020年10月9日，昌平区国资委以货币形式向公司增资800.00万元，发行人注册资本增加至724,973.91万元。

其中，北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”）分三次对发行人合计300,000.00万元股权投资存在固定期限，涉及“名股实债”。根据发行人及其股东与北方信托签署的相关协议，2014-2017年北方信托分三期向发行人投资30.00亿元，其中10.00亿元计入实收资本，20.00亿元计入资本公积，并约定在第三年至第五年分比例退出，截至目前，已全部退出。

2022年1月5日，公司完成股东变更的工商登记，北方国际信托股份有限公司不再为公司股东。

2022年12月29日，昌平区国资委以货币形式向公司增资12,259.49万元。

2023年5月10日，昌平区国资委以货币形式向公司增资3,540.66元。

2023年7月6日，北京宏翔鸿土地开发中心、北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司和北京振邦承基开发建设有限公司向昌平区国资委转让了其所持的发

行人注册资本，均不再为公司股东，公司已完成股东变更的工商登记。

2023年9月11日，北京兴昌高科技发展有限公司将其持有的发行人注册资本转让给北京铭嘉房地产开发有限公司，不再为公司股东，公司已完成股东变更的工商登记。

经征询昌平区财政局意见，发行人没有储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。发行人存在将政府部门拨付的专项债资金计入资本公积的情况，具体情况如下：

2020年，北京市昌平区人民政府向发行人拨付了园区专项债资金，园区专项债用于发行人土地整理业务。针对园区专项债的使用、账务处理等事项，发行人向北京市昌平区人民政府进行了请示，昌平区政府明确“园区专项债资金是由政府承担还本付息责任的政府债务，未来科学城公司及各项目实施单位不承担还本付息责任。各项目实施主体可将收到的用于园区基础设施建设项目资金全额计入资本公积”。

发行人结合财政部颁布的《企业财务通则》第二十条关于取得财政资金的会计处理要求，将园区债的账务处理进行论证，同时结合此前昌平区政府对园区专项债的账务处理意见。2020年，发行人将收到的129.40亿元产业园区专项债资金计入资本公积。

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为737,233.75万元。公司股东构成情况如下表所示：

表：截至本募集说明书签署之日发行人股东情况

单位：万元、%

序号	股东名册	出资金额	持股比例
1	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会	634,467.75	86.06
2	北京昌鑫建设投资有限公司	64,766.00	8.79
3	北京铭嘉房地产开发有限公司	38,000.00	5.15
合计		737,233.75	100.00

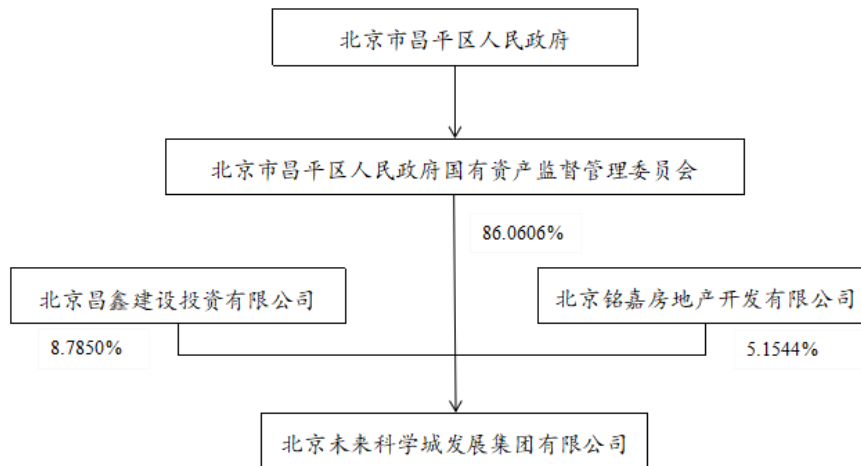
三、控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署之日，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人股权比例约为86.06%，为发行人的控股股东和实际控制人。发行人

的控股股东及其他股东持有发行人的股权不存在质押的情形。

发行人的股权结构图如下所示：

图：公司股权结构图



四、发行人独立性

本公司资产独立，在业务、人员、机构、财务等方面与现有股东、实际控制人相互独立，具有完整的业务体系及面向市场的独立运营能力。

（一）资产独立

本公司拥有独立完整的与主营业务相关的资产，包括土地、房屋以及商标、域名等知识产权的所有权或者使用权。本公司的资产与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资产完全分离，不存在本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用本公司资金、资产及其他资源的情况。

（二）业务独立

本公司根据《企业法人营业执照》所核定的经营范围独立地开展业务。本公司所从事的业务均具有完整的业务流程和独立的经营场所。本公司经营的业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，未受到本公司股东及其他关联方的干涉、控制，也未因与本公司股东及其他关联方存在关联关系而使本公司经营的完整性、独立性受到不利影响。

（三）人员独立

本公司的董事由本公司股东会依法选举产生，总经理、副总经理、财务负责

人由董事会依法聘任。本公司建立了独立的人力资源管理制度，在劳动、人事、薪酬管理等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

本公司的总经理、副总经理等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领取薪酬。本公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（四）机构独立

本公司已按照《公司法》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定设立了股东会、董事会等机构，聘任了包括总经理、副总经理等人员在内的高级管理人员，并根据自身经营管理的需要建立健全内部经营管理机构，并按职责独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人职能部门之间不存在从属关系，也不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间机构混同的情形。此外，本公司通过以自建房产作为经营场所并独立开展经营活动，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公、混合经营的情形。

（五）财务独立

本公司设立了独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立进行财务决策；具有规范的财务会计制度和对子公司及分支机构的财务管理制度；依法独立设立银行账户，未与任何股东、实际控制人共用银行账户。同时，本公司办理了税务登记，依法独立履行纳税义务。

五、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的下属子公司

截至2026年3月末，发行人纳入合并范围的下属子公司共计33家，其中通过直接持有和间接持有其股权的全资子公司26家，控股子公司5家；管理有限合伙基金2支。发行人对下属子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的均能实际管控。具体情况如下表所示：

表：发行人合并范围子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	与发行人关系	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	享有表决权比例
1	北京未来科学城置业有限公司	全资子公司	992,509.00	55.00	45.00	100.00
2	北京未来科学城投资有限公司	全资子公司	766,000.00	100.00	-	100.00
3	北京未来科学城置地有限公司	控股子公司	46,766.00	91.45	-	91.45
4	北京未来科学城科技发展有限公司	全资子公司	18,606.50	61.67	38.33	100.00
5	北京未来科学城汽车租赁有限公司	全资子公司	3,333.90	40.00	60.00	100.00
6	北京未来科学城智慧能源有限公司	全资子公司	6,000.00	60.00	40.00	100.00
7	北京未来科学城城市运营管理有限公司	全资子公司	3,700.00	60.00	40.00	100.00
8	北京未来科学城产业发展有限公司	全资子公司	15,000.00	60.00	40.00	100.00
9	北京未来科学城物业服务服务有限公司	全资子公司	5,000.00	60.00	40.00	100.00
10	北京未来科技城昌信置业有限公司	全资子公司	10,000.00	60.00	40.00	100.00
11	北京未来科学城昌融置业有限公司	控股子公司	156,629.99	-	100.00	100.00
12	北京未来科学城昌远置业有限公司	全资子公司	213,065.90	-	100.00	100.00
13	北京未来科学城基金管理有限公司	全资子公司	8,500.00	-	100.00	100.00
14	北京未来科学城置汇建设有限公司	全资子公司	133,400.00	77.59	22.41	100.00
15	北京昌建发投资管理中心（有限合伙）	-	13,703.00	-	100.00	100.00
16	北京振邦承基开发建设有限公司	控股子公司	35,639.23	56.12	-	56.12
17	北京未来科学城科技服务有限公司	控股子公司	100.00	-	56.12	56.12
18	北京筑链未来科技管理有限公司	全资子公司	260.00	-	100.00	100.00
19	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司	全资子公司	50,000.00	-	100.00	100.00
20	北京未来科学城香港国际有限公司	全资子公司	22.53	-	100.00	100.00
21	北京未来科学城文化体育发展有限公司	全资子公司	100.00	-	100.00	100.00
22	北京未来科学城昌博医疗服务有限公司	全资子公司	1,000.00	-	100.00	100.00
23	北京沙河高教园区开发建设有限责任公司	全资子公司	300.00	100.00	-	100.00
24	北京未来星智科技有限公司	全资子公司	16,000.00	-	100.00	100.00

序号	企业名称	与发行人关系	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	享有表决权比例
25	北京未来星智科技产业发展有限公司	全资子公司	15,990.00	-	100.00	100.00
26	北京未来星科科技有限公司	全资子公司	16,510.00	-	100.00	100.00
27	北京未来星科低碳科技产业发展有限公司	全资子公司	16,450.00	-	100.00	100.00
28	北京未来盈盛住房租赁有限公司	全资子公司	27,000.00	-	100.00	100.00
29	北京未来盈昌管理有限公司	全资子公司	6,000.00	-	100.00	100.00
30	北京未来安居物业服务集团有限公司	控股子公司	900.00	-	51.00	51.00
31	北京未来星科创业投资中心（有限合伙）	全资子公司	3,000.00	-	100.00	100.00
32	北京荟智未来管理咨询服务集团有限公司	全资子公司	200.00	100.00		100.00
33	北京未来盈泰住房租赁有限公司	全资子公司	1,648.00		100.00	100.00

发行人下属重要子公司情况如下：

1、北京未来科学城置业有限公司

北京未来科学城置业有限公司（简称“置业公司”）为发行人的全资子公司（通过直接持有和间接持有控制全部股权），成立于2011年12月6日，注册资本为1,027,000.00万元。置业公司法定代表人为周月莉，住所地为北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院A109室。置业公司经营范围包括：房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务、技术进出口、货物进出口。

截至2025年末，置业公司合并口径总资产1,089,197.40万元，较2024年末增长11.64%；总负债387,397.35万元，较2024年末下降7.24%；净资产701,800.05万元，较2024年末增长25.78%。2025年度，置业公司实现经营收入27,704.75万元，较2024年度下降90.96%，主要系本年没有住宅项目的集中交付所致；实现净利润-28,727.52万元，较2024年度下降266.05%，主要系本年没有扩区资金的补贴收入所致。

2、北京未来科学城投资有限公司

北京未来科学城投资有限公司（简称“投资公司”）为发行人的全资子公司，

成立于2014年2月27日，注册资本786,000.00万元。法定代表人为叶笑，住所地为北京市昌平区未来科学城东路一号院A101室。投资公司经营范围包括：项目投资；资产管理；投资咨询；财务咨询。

截至2025年末，投资公司合并口径总资产645,954.67万元，较2024年末增长1.60%；总负债8,231.93万元，较2024年末增长11.09%；净资产637,722.74万元，较2024年末增长1.49%。2025年度，投资公司实现经营收入19,092.30万元，较2024年度增长18.22%；实现净利润-14,378.87万元，较2024年度下降165.22%，主要系银行存款减少以及利率下调，导致银行利息收入和资金归集利息收入较2024年度减少所致。

3、北京未来科学城科技发展有限公司

北京未来科学城科技发展有限公司（简称“科技公司”）为发行人全资子公司，成立于2013年3月22日，注册资本19,306.50万元。科技公司法定代表人为王柱宏，住所地为北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院A102室。科技公司经营范围包括：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；信息系统集成服务；软件开发；知识产权服务（专利代理服务除外）；通讯设备销售；电力电子元器件销售；电子元器件零售；货物进出口；技术进出口；物业管理；计算机系统服务；市政设施管理；数据处理和存储支持服务；云计算装备技术服务；工业机器人销售；智能机器人的研发；智能机器人销售；服务消费机器人销售。许可项目：基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；建设工程施工；建筑劳务分包。

截至2025年末，科技公司合并口径总资产49,418.67万元，较2024年末下降13.96%；总负债13,452.51万元，较2024年末下降30.05%，主要系2025年度偿还银行贷款以及结算下游应付款项导致的负债减少所致；净资产35,966.16万元，较2024年末下降5.85%。2025年度，科技公司实现经营收入16,729.56万元，较2024年度增长0.93%；实现净利润-43.04万元，较2024年度下降101.95%，主要系2025年度其他收益中政府补助金额减少，2024年收到园区运营补贴2,365万元所致。

4、北京未来科学城置汇建设有限公司

北京未来科学城置汇建设有限公司（简称“置汇公司”）为发行人全资子公

司，成立于2017年2月10日，注册资本133,400.00万元。置汇公司法定代表人为周振军，住所地为北京市昌平区沙河镇人民政府南楼2层207房间。置汇公司经营范围包括：施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。

截至2025年末，置汇公司合并口径总资产2,844,319.94万元，较2024年末下降11.06%；总负债2,167,866.99万元，较2024年末下降13.97%；净资产676,452.95万元，较2024年末下降0.21%。2025年度，置汇公司实现经营收入611,366.97万元，较2024年度下降3.15%；实现净利润-1,443.96万元，较2024年度下降326.23%，主要系本年一级开发项目投资额减少，导致计提管理费收入减少所致。

5、北京中关村生物医药产业投资发展有限公司

北京中关村生物医药产业投资发展有限公司（简称“中关村医药产投”）为发行人全资子公司，成立于2013年6月21日，注册资本50000万元。中关村医药产投法定代表人为马扬艳，住所地为北京市昌平区生命园路29号A301-1室。中关村医药产投经营范围包括：项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。

截至2025年末，中关村医药产投合并口径总资产721,890.63万元，较2024年末下降34.41%，主要系存货减少，应收款项增加所致；总负债640,223.80万元，较2024年末下降37.18%，主要系安置房回迁结转前期预收的房款使合同负债和长期应付款减少所致；净资产81,666.83万元，较2024年末增长0.12%。2025年度，中关村医药产投实现经营收入487,441.24万元，较2024年度增长67.45%，主要系结转安置房回购款与车位销售收入增加所致；实现净利润95.83万元，较2024年度下降91.98%，主要系利润总额的变化所致。

（二）主要参股公司

截至2026年3月末，发行人不存在重要参股公司、合营企业和联营企业。

六、发行人的治理组织结构、内控制度

发行人根据《公司法》、《证券法》及其他法律法规的规定，制定了《北京未来科学城发展集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了符

合现代企业管理制度要求的法人治理结构，科学合理设立组织机构。发行人与控股股东之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立。

（一）股东会

根据《公司法》和《公司章程》的规定，发行人最高权力机构为股东会，股东会由全体股东组成，按出资比例行使表决权。股东会行使以下职权：

- 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，决定董事长的人选，决定有关董事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 7、对发行公司债券作出决议；
- 8、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 9、对公司重大资产（指单宗原值50万元人民币以上或批次原值100万元人民币以上的资产）处置、以及国资委相关文件规定应由国资委审批的对外投资、第十三条规定的担保事项等事项做出决议；
- 10、修改《公司章程》。

（二）董事会

公司设董事会为公司的日常议事机构，职责是定战略、作决策、防风险，董事会成员为7名，其中职工董事1人，除职工代表外由股东会选举或委派产生，任期3年。董事任期届满，可连选连任。董事会成员中应当有公司职工代表，职工代表由公司职工代表大会等民主方式选举产生。公司设董事长一人，董事长由股东会选举产生。发行人董事会行使以下职权：

- 1、负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- 2、执行股东会的决议；

- 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，报股东会审议批准；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案，报股东会审议批准；
- 6、制订本公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘公司经理（总经理，以下简称“经理”）及其报酬事项，根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10、制定公司的基本管理制度；
- 11、决定非由股东会审批的对外投资事项；
- 12、决定非由股东会审批的对外担保事项；
- 13、决定对外提供借款事项；
- 14、决定除发行债券外的融资事项；
- 15、董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

（三）公司高级管理人员

公司设经理1名，由董事会决定聘任或者解聘，对董事会负责。经理不能履职或空缺时，经董事会决议可由董事长或其他人员代为履行经理职权。副经理、财务总监及其他高级管理人员根据业务发展需要和企业干部管理的有关规定设定，由董事会决定聘任或者解聘。以上人员的聘任实行任期制，每届任期不超过三年，可连选连任。经理行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 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；

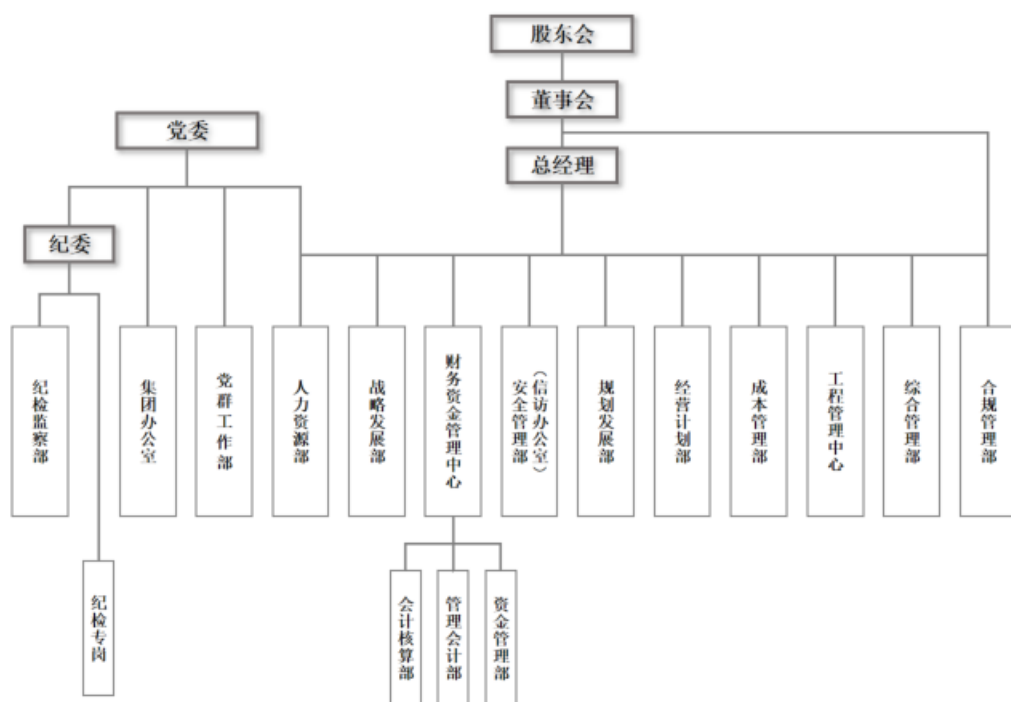
- 6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、董事会授予的其他职权。

公司的内部管理按现代企业管理方式进行，所有员工均实行合同制；中层以上的高级管理人员与董事会授权人员按照人事管理权限分别与其签订聘用合同；公司员工依法享有国家法律、法规及《公司章程》规定的权利。

（四）组织结构

为适应未来科学城建设和发展的需求，发行人不断完善现代企业管理制度，建设高效有序的管理体制和运行机制，本着“部门设置少、人员配置精干、突出专业化”的原则设置组织机构。截至2026年3月31日，发行人下属25家全资子公司（通过直接持有和间接持有控制全部股权）和5家控股子公司以及管理有限合伙基金2支，设有13个职能部室和1个专岗。

图：公司组织结构图



1、合规管理部

原集团董事会办公室与法务审计部合并，成立合规管理部。负责完善集团法人治理结构，包括制度、合规体系管理，风险评估、体系流程督导及管理、三会

管理等，负责业务内控、审计工作。

2、集团办公室

部门主要负责行政办公管理，包括但不限于督办、公文、会议、印章、保密、外事、档案等管理工作；负责集团信息化体系管控，包括但不限于信息化建设规划、网络安全管理、办公及专业化信息系统效果监控、线上系统体系化建设管控等工作；负责集团各部门、各子公司综合事务统筹联络。

3、党群工作部

通过强化领导班子建设、思想作风建设、组织能力建设、人才队伍建设、纪检监察和党风廉政建设，凝聚集体合力，促进集团可持续发展，推动集团各业务板块及子公司工作顺利开展。

4、规划发展部（未来城市能源研究中心）

配合政府相关部门开展区域统筹规划研究工作，并负责未来科学城区域层面的城市发展战略及产业研究、未来城市能源研究中心相关工作，从规划研究编制角度服务未来科学城发展。

5、战略发展部

负责集团战略管理与宣传管理工作。包括研究区域政策、行业政策等；制定及调整集团发展战略和发展规划，深化发展路径、统筹国企改革；宣传管理工作包括未来城管委会，做好园区宣传服务保障工作等。

6、成本管理部

统筹集团项目成本管理工作，组织对工程目标成本、合约规划、招采方案、重大设计变更及工程结算进行审议和监督，统筹制定集团工程项目的成本指标及成本管理标准，负责指导和监督集团公司及各子公司的成本管理和采购管理工作。

7、人力资源部

通过开展和实施各项规范化的人力资源管理活动，确保人力资源供给和水平满足集团经营发展的要求。

8、财务资金管理中心

财务管理中心下设管理会计部、会计核算部。管理会计部负责做好财务预决算、财务分析、合并报表管理等工作；会计核算部负责做好整体资金保障，统筹资金使用并做好日常监督，根据战略转型升级要求，结合业务板块财务管控特点及业务发展需求，强化集团化财务管控与服务体系，做好业财融合等相关工作。

9、纪检监察部

负责检查监督党的路线、方针、政策和公司党委决议在全集团的贯彻执行情况；协助党委组织、制定公司党风廉政建设责任制以及落实和检查考核工作；组织和指导公司党风党纪的宣传教育工作；受理群众信访举报，做好受理及办理等工作。

10、集团纪委-纪检专岗

在现有集团纪检监察部部门设置基础上，对集团重点业务板块或子公司增设纪检专岗。接受集团纪检监察部指导，负责所对接公司党的纪律检查、行政监察等工作，落实集团全面从严治党、纪律教育。

11、安全管理部（信访办公室）

负责集团整体安全生产管理工作的统筹及管控，落实上级管理部门安全生产的政策及要求、制定集团安全管理制度、园区运营安全管理、办公楼宇安全管理等；负责园区安全保卫、信访接待工作。

12、经营计划部

负责集团整体经营管理统筹，包括但不限于经营性资产统筹、资产运营筹划、经营数据分析，研提经营发展建议、年度目标、计划管控等；负责集团重点工作任务计划运营管理，包括但不限于目标制定、计划管理、运营调度、督查督办、固定资产投资等；负责集团各部门及各子公司组织绩效考核工作，包括但不限于研提考核指标及方案、过程中考核、考核结果反馈等；负责领导交办的其他工作。

13、综合管理部

统筹集团日常行政管理事务，保障全集团日常平稳运营，安排职工后勤保障工作。

14、工程管理中心（可持续发展中心）

主要负责工程项目的安全生产管理工作，包括统筹施工现场安全监督管理，开展安全专项检查，施工现场质量安全隐患排查等；负责统筹工程项目建设标准化管理工作，包括工程项目建设标准化和信息化建设，工程管理平台建设及日常管理；负责绿色低碳建设管理，包括绿色低碳评价，绿色低碳指标研究及落实，开展建筑绿色低碳建设实施方案研究；负责推进商务区可持续发展标准合作。

（五）内控制度

发行人通过建立分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构，明确风险与内控管理决策机构、管理机构、执行机构和监督机构的责任和义务，确保内部控制管理职责明确、权限清晰，确保风险与内控管理体系得到有效运行。

发行人全面系统地分析、梳理业务流程中所涉及的不相容职务，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。公司根据授权的规定，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司编制授权的权限指引，规范授权的范围、权限、程序和责任。对于重大的业务和事项，应当实行集体决策审批，任何个人不得单独进行决策或者擅自改变集体决策。公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。依法设置会计机构，配备会计从业人员。从事会计工作的人员，必须取得会计从业资格证书。会计机构负责人应当具备会计师以上专业技术职务资格。公司建立财产日常管理制度和定期清查制度，采取财产记录、实物保管、定期盘点、账实核对等措施，限制未经授权的人员接触和处置财产。

发行人根据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规和《公司章程》，制订与完善了相关内部控制制度，具体情况如下：

1、公司财务管理制度

根据公司的企业经济性质，依照《中华人民共和国会计法》的有关法律、法规及相关地方法规的要求，结合公司内部实际情况而编制了公司财务管理制度。本公司所属各部门必须遵循公司财务管理制度。财务管理的基本原则是建立健全公司内部财务管理制度，做好财务管理基础工作。如实反映公司财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯。财务管理制度的基本任务是做

好公司各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作。依法合理筹集资金，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益。财务管理制度对公司的财务负责人的职责、办理资金支付事项的流程、货币资金管理、实物资产管理、会计电算化管理、会计档案管理、会计人员岗位责任制等问题进行明确的规定。

2、内部审计制度

为了加强和规范公司内部审计工作，提高内部审计机构工作质量，实现内部审计工作规范化，加强审计监督力度，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》、《公司章程》及相关法律法规的规定，公司制定了内部审计制度。

3、合同管理制度

为规范公司合同管理工作，确保公司签订的合同合法、有效，降低或避免因合同风险带来的经济损失，根据国家有关法律、法规，结合公司实际情况，发行人特制定合同管理制度。公司对外与自然人、法人和其他组织签订的合同，除应当遵守国家有关法律法规外，还应当遵守合同管理制度，对于以明确当事人之间民事权利义务关系为内容的法律文件，包括协议、合约、契约、订单、确认书、意向书等均需执行。合同管理制度对公司合同的订立、审查批准、履行、纠纷的处理、合同的履行跟踪及监督、备案与归档等问题做出了明确的规定。

4、公司关联交易制度

发行人关联交易主要集中于发行人和下属公司之间，为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，发行人及下属子公司按照《公司法》中有关关联交易的相关要求分别对关联方与关联关系、关联交易作了定义，审议批准关联交易事项。公司对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定，对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。按照《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性。

5、信息披露制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《证券法》等法律法规及交易商协会

的有关规定，严格执行信息披露的有关要求。公司信息披露体现公开、公正、公平的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有债务融资工具投资者在获取信息方面具有同等的权利。信息披露的义务人包括公司、公司董事及高级管理人员。对于公司定期信息披露，公司融资部门和财务部门应当及时编制定期报告草案并履行完毕相关的信息披露工作。

6、安全管理制度

安全管理环节，发行人制定了《安全管理制度》，切实落实安全管理工作。对日常安全管理、消防安全管理、水电安全管理、厨房安全管理、车辆安全管理等方面的安全问题进行了明确的规定。

7、资金监管办法

为了加强对公司建设资金的管理，提高资金的使用效益，保障资金的使用安全，公司制定了资金监管办法，对资金使用管理及资金审批与拨付等环节进行全面管理。公司建设资金实行专款专用，单独核算，不得截留、挪用或挤占，明确了建设资金的开支范围以及使用规范。同时，资金监管办法规定了资金支付的审批程序和相关权限，要求各部门严格按照需相关审批程序和权限进行资金支付。

8、三重一大事项监管制度

为进一步加强对公司重大决策、重要干部任免、重要项目安排、大额度资金调动和使用（即“三重一大”）的监督，提高公司管理水平，防范经营风险，保证公司健康发展，公司制定了三重一大事项监管制度。公司对未来重大行为确定目标并从两个以上备选方案中选取一个最优方案的分析决断过程实施全面的监督管理，范围包括对发展战略、发展规划、经营方针、经营策略、重大投融资、大额度资金调度和使用、重大改革和重组、结构调整等重大行为目标方案、重大项目的投资、重要干部的任免等问题进行分析、选择和决断。从前期准备、制定决策方案、选择最优方案、实施决策方案各阶段全面的监督。明确了大额度资金调度的审批程序、审批权限的规定。

9、对下属子公司管理模式

公司以“统一领导，分级管理，以激励机制和约束机制相结合”为原则，明确审批权限和流程，有效规避和控制企业经营中的财务风险，实现企业价值与利

益最大化。对各子公司的会计机构设置与人员管理、财务制度与监督、全面预算、会计核算、资金管理等实行统一管理；公司对于子公司预算管理经济责任指标完成情况定期进行考核。

10、突发事件应急管理制度

为应对突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，公司从突发事件的适用范围、预警和预防机制、应对突发事件的组织体系和职责、工作原则、工作程序、后期处置、应对突发事件的宣传、培训和演练、突发事件信息披露制度、公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、责任追究等方面进行了明确。

11、预算管理制度

为了加强公司的经营管理，提高经营管理水平，控制经营管理成本，提高经营管理的效率和效益，公司制定了《全面预算管理制度》，旨在规范公司在生产经营管理各个环节的风险管控，促进和推动公司实现发展战略。《全面预算管理制度》中明确了全面预算管理组织体系及工作职责，制定了全面预算的基本流程。

12、担保制度

为加强担保业务管理、规范担保行为、有效防范担保风险，维护国有资产安全，根据国家有关法律、法规，结合集团实际情况，发行人制定了《担保管理办法》，明确了部门职责、审批程序、担保管理、审计监督和责任追究等内容。

13、资金管理模式

公司采取集团资金统筹管理的模式，对资金融入、资金调配、资金使用等采取统筹协调管理。公司融资以母公司统借统还为主，以子公司自主融资为辅；保证下属企业正常经营运转所需资金前提下，公司对集团内日常资金进行统筹协调管理，提高资金效益，降低资金成本；资金使用方面强化资金预算和计划性，控制资金风险。

14、短期资金调度预案

公司将做好适当的资金储备，满足公司的正常经营周转；保留适当银行授信

提款额度，满足短期提款需求；根据轻重缓急，做好短期收支计划；加强应收款项的回收；股东必要时给予短期资金周转支持。

15、重大投融资制度

为加强对外投资决策的科学性、合理性、有效性，确保国有资产保值增值，公司制订了《投资管理办法》，对重大投资的认定、项目前期调查、项目后期管理及相关决策程序等进行了明确。同时，为了规范北京未来科学城发展集团有限公司和下属子公司的融资行为，公司制定了《融资管理办法》，明确了融资的管理原则和控制目标、管理机构和职能、融资计划的制定、融资决策及实施、融资偿付控制、审计监督、责任追究等相关事项，以规范融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，有效防范财务风险，维护集团整体利益。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人员工构成情况

发行人建立了完善的用人制度，晋升体系完善，工作氛围良好，绩效管理体系和薪酬福利体系合理。目前，公司已形成一支具有高素质、高教育水平、高技能的人才队伍。截至2026年3月末，公司共有各类职工765人。

截至2026年3月末，发行人员工学历结构明细如下：

学历	员工人数	比例
博士研究生	4	0.50%
硕士研究生	182	23.79%
本科	484	63.27%
专科	64	8.37%
高中及以下	31	4.05%
合计	765	100.00%

截至2026年3月末，发行人员工年龄结构明细如下：

年龄	员工人数	比例
25 岁以下	7	0.92%
26-35 岁	203	26.54%
36-45 岁	411	53.73%

45 岁以上	144	18.82%
合计	765	100.00%

（二）发行人董事、高级管理人员情况

表：截至本募集说明书签署日发行人董事及高级管理人员情况

序号	姓名	担任职务	董事任职期限	管理职务任职期限	是否公务员兼职	是否在发行人处领薪
董事会成员：						
1	邱勇	董事长	2025.9-至今	2022 年 5 月至今	否	是
2	张威	董事、总工程师	2025.9-至今	2011 年 4 月至今	否	是
3	曾德权	董事	2025.9-至今	-	否	否
4	沈月娥	职工董事	2025.9-至今	-	否	是
5	何欣	董事、副总经理	2025.9-至今	2023 年 1 月至今	否	是
6	王志祥	董事	2025.12-至今	-	否	是
7	周月莉	董事、副总经理	2025.9-至今	2023 年 8 月至今	否	是
非董事高级管理人员：						
1	杨国浦	总经理	-	2023 年 4 月至今	否	是
2	周振军	总经理助理	-	2023 年 11 月至今	否	是
3	田欣欣	党委委员、副总经理	-	2025 年 11 月至今	否	是
4	吴晓峰	财务总监	-	2025 年 5 月至今	否	是
5	马民	纪委书记	-	2022 年 5 月至今	否	是

发行人根据现代企业制度设立了董事会、高级管理层等健全的法人治理结构体系，发行人公司治理结构健全，符合《公司法》规定。根据法律、法规要求及《公司章程》的有关规定确定了董事会成员。发行人高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。发行人董事及高级管理人员不存在公务员兼职的情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18 号文件）及《公司章程》的相关规定。

1、董事会成员

邱勇，汉族，本科学历，中共党员。曾任北京振邦承基开发建设有限公司副总经理等，现任发行人董事长。

张威，汉族，硕士研究生学历，中共党员。曾任北京通州商务园开发建设有限公司总工程师等，现任发行人董事、总工程师。

曾德权，汉族，硕士研究生学历，中共党员。曾任北京昌鑫国有资产投资经营公司副总经理等，现任发行人董事。

沈月娥，汉族，本科学历，中共党员。曾任昌平区长陵镇长陵村村主任助理等，现任发行人董事、总经理（党委）办公室（接待服务中心）副主任。

何欣，汉族，本科学历，中共党员。曾任北京市土地整理储备中心开发管理部副部长等，现任发行人董事、副总经理。

王志祥，汉族，本科学历。曾任北京未来科学城置业有限公司副总经理等，现任发行人董事。

周月莉，汉族，硕士研究生学历，中共党员。曾任北京未来科学城置汇建设有限公司副总经理等，现任发行人董事、副总经理。

2、非董事高级管理人员

杨国浦，汉族，研究生学历。曾任北京紫光高科置业有限公司总经理等，现任发行人总经理。

周振军，汉族，本科学历，中共党员。曾任北京沙河高教园区开发建设有限责任公司执行董事、总经理等，现任发行人总经理助理。

田欣欣，汉族，本科学历，党员。曾任职于北京振邦承基开发建设有限公司、北京未来科学城置汇建设有限公司。现任北京未来科学城发展集团有限公司党委委员、副总经理。

吴晓峰，汉族，本科学历，群众。曾任职于华夏幸福基业股份有限公司、泰禾集团股份有限公司。现任公司财务总监。

马民，汉族，硕士研究生学历，中共党员。曾任北京市昌平区十三陵镇纪委书记、区监委派出十三陵镇监察办公室主任等。现任发行人纪委书记。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务总体情况介绍

为进一步满足北京未来科学城强化基础设施建设、引导重点产业发展等方面的投资需要，整合区域国有资产和财政资金，提高政府对各类资源、资产的整合和管理水平，发行人于 2009 年 8 月 21 日正式成立，是由北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会履行主要出资人职责的国有企业。2017 年 2 月，习近平总书记视察北京时指出，要抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城等“三城一区”建设，努力打造北京经济发展新高地。对标新形势、新任务、新要求，发行人继续围绕“做大未来科学城品牌、做实一城带两镇、做好园区产业承载”三个发展目标，重点打造土地整理、二级开发、城市运营管理、产业服务四大业务板块，即通过夯实土地整理基础业务，提速区域城市化进程；通过做强二级开发，保障区域的公共服务和建设品质；通过做实城市运营管理，保障城市整体高效运转、安全运行；通过做好产业服务板块，为落户未来科学城区域的各类企业提供快速、高效、综合的产业配套服务，支撑区域的产业发展，充分发挥带动未来科学城及周边地区发展的驱动器和动力源作用。

目前公司收入来源主要来自土地整理、二级开发、城市运营管理。其中土地整理收入主要包括土地整理管理费与土地开发补偿费，土地整理管理费收入为根据北京市土地整理的相关管理办法依照开发成本的一定比例明确给予开发企业的管理费用；土地开发补偿费主要补偿开发主体前期开发成本。二级开发收入主要包括房地产项目销售、租赁的收入，为发行人根据区域产业发展、政策配套需求销售、出租办公商业、商品住宅、保障性住房、车库等产生的收入。城市运营管理收入主要包括汽车租赁收入、环境卫生服务费、城市运营管理等，汽车租赁收入主要为汽车租赁公司提供汽车租赁服务收取的费用；环境卫生服务费主要为园林公司为滨水公园及市政道路提供绿化养护和清扫保洁而产生的收入；城市运营管理费目前主要为发行人为未来科学城园区提供的日常维护管理而收取的费用。

（二）发行人营业情况变动分析

1、发行人营业收入情况

近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下：

表：发行人近三年及一期营业收入构成

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	471,075.82	75.19	661,927.59	65.39	738,865.57	89.73	2,205.45	11.98
二级开发	116,107.59	18.53	312,188.26	30.84	41,773.97	5.07	6,042.92	32.83
产业投资及金融服务	1,175.62	0.19	2,034.34	0.20	4,516.89	0.55	1,679.66	9.13
城市运营管理	13,479.64	2.15	16,085.15	1.59	16,881.65	2.05	4,571.70	24.84
科技资源管理与服务	20,431.80	3.26	16,182.19	1.60	16,204.45	1.97	2,479.34	13.47
水电费转售	-	-	121.45	0.01	-	-	9.28	0.05
租赁收入	1,357.75	0.22	1,228.96	0.12	1,190.29	0.14	481.17	2.61
服务费	2,675.98	0.43	2,333.82	0.23	3,964.57	0.48	933.66	5.07
其他	232.42	0.04	165.32	0.02	-	-	2.67	0.01
合计	626,536.61	100.00	1,012,267.09	100.00	823,397.38	100.00	18,405.86	100.00

发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月分别实现营业收入 626,536.61 万元、1,012,267.09 万元、823,397.38 万元和 18,405.86 万元。发行人 2023 年营业收入较上年下降 45.81%，主要是土地整理业务当年土地上市规模下降，公司确认的已上市土地开发补偿费大幅下降；二级开发高利润业态的商品房已清盘，本年去化主要为办公楼，去化面积下降，产生的利润较低。2024 年营业收入较上年增长 61.57%，主要系一级开发本年已上市地块确认开发补偿费增加；二级开发 C16 项目共产房集中交房所致。2025 年营业收入较上年下降 18.66%；2026 年 1-3 月营业收入较上年同期下降 73.01%，主要原因是：①去年同期一级开发业务中创新基地交房确认收入，而 2026 年 1-3 月无此项业务；②去年同期二级开发业务中 A08 地块去化，出售商办资产，而 2026 年 1-3 月无商办资产出售，仅有商办租赁收入。

报告期内，2023-2025 年发行人主要收入来源为土地整理及二级开发业务，2026 年 1-3 月发行人主要收入来源为二级开发。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，土地整理业务收入分别为 471,075.82 万元、661,927.59 万元、738,865.57 万元和 2,205.45 万元。2024 年较 2023 年收入增长 40.50%，主要系土地上市规模增加，已上市地块确认开发补偿费增加。2025 年较 2024 年收入增长 11.62%。2026 年 1-3 月收入较上年同期下降 95.38%，主要系去年同期一级开发业务中创新基地交房确认收入，而 2026 年 1-3 月无此项业务所致。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，二级开发业务收入分别为 116,107.59 万元、312,188.26 万元、41,773.97 万元和 6,042.92 万元。2024 年较 2023 年收入增长 168.91%，主要系 C16 组团当期集中交付。2025 年较 2024 年收入下降 86.62%，主要系去年主要收入及利润来源共有

产权房项目已清盘，本期主要来源于较低收入、利润的商业办公楼出售及租赁。2026 年 1-3 月较上年同期下降 52.38%，主要系去年同期二级开发业务中 A08 地块去化，出售商办资产，而 2026 年 1-3 月无商办资产出售，仅有商办租赁收入所致。

2、发行人主营业务成本情况

近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况如下：

表：发行人近三年及一期营业成本构成

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	467,183.86	80.66	659,818.09	67.89	735,084.72	91.13	2,926.96	18.36
二级开发	79,783.18	13.77	280,119.22	28.82	37,967.77	4.71	6,126.80	38.44
产业投资及金融服务	1,150.70	0.20	2,494.47	0.26	1,892.87	0.23	862.43	5.41
城市运营管理	11,379.20	1.96	13,146.30	1.35	14,862.28	1.84	3,551.18	22.28
科技资源管理与服务	16,784.23	2.90	13,019.63	1.34	13,632.22	1.69	1,398.00	8.77
水电费转售	-	-	390.78	0.04	-	-	12.17	0.08
租赁收入	2,582.24	0.45	2,705.63	0.28	2,589.63	0.32	959.07	6.02
服务费	89.19	0.02	121.79	0.01	566.65	0.07	103.34	0.65
其他	266.60	0.05	82.81	0.01	-	-	-	-
合计	579,219.20	100.00	971,898.72	100.00	806,596.15	100.00	15,939.95	100.00

营业成本方面，营业成本随着公司业务规模及营业收入的变动而变动，变化趋势一致。发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月公司营业成本分别为 579,219.20 万元、971,898.72 万元、806,596.15 万元和 15,939.95 万元，发行人成本主要来源于结转土地整理成本、二级开发成本、城市运营管理、科技资源管理与服务、租赁收入等产生的成本。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，土地整理业务成本分别为 467,183.86 万元、659,818.09 万元、735,084.72 万元和 2,926.96 万元。2024 年较 2023 年成本增长 41.22%，主要系土地开发项目结转规模增加。2025 年较 2024 年成本增长 11.41%。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，二级开发业务成本分别为 79,783.18 万元、280,119.22 万元、37,967.77 万元和 6,126.80 万元。2024 年较 2023 年成本增加 251.10%，主要系项目集中交付，随收入上升增长。2025 年较 2024 年成本下降 86.45%，主要系收入结构变化，去年同期存在共有产权房项目收入，而本期收入

主要来源于商业办公楼出售及租赁，整体销售规模较去年同期下降，因此收入成本下降。

3、发行人主营业务毛利润情况

近三年及一期，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

表：发行人近三年及一期主营业务毛利润构成

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
土地整理	3,891.96	8.23	2,109.50	5.23	3,780.85	22.50	-721.51	-29.26
二级开发	36,324.41	76.77	32,069.04	79.44	3,806.20	22.65	-83.88	-3.40
产业投资及金融服务	24.92	0.05	-460.12	-1.14	2,624.02	15.62	817.23	33.14
城市运营管理	2,100.44	4.44	2,938.85	7.28	2,019.38	12.02	1,020.53	41.39
科技资源管理与服务	3,647.57	7.71	3,162.56	7.83	2,572.23	15.31	1,081.33	43.85
水电费转售	-	-	-269.33	-0.67			-2.89	-0.12
租赁收入	-1,224.49	-2.59	-1,476.67	-3.66	-1,399.35	-8.33	-477.90	-19.38
服务费	2,586.79	5.47	2,212.02	5.48	3,397.91	20.22	830.32	33.67
其他	-34.19	-0.07	82.51	0.20			2.67	0.11
合计	47,317.41	100.00	40,368.37	100.00	16,801.24	100.00	2,465.91	100.00

营业毛利润方面，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司毛利润分别为 47,317.41 万元、40,368.37 万元、16,801.24 万元和 2,465.91 万元；由上表可知，发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年度毛利润主要来源于土地整理板块、二级开发板块。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，土地整理业务毛利润分别为 3,891.96 万元、2,109.50 万元、3,780.85 万元和-721.51 万元。2024 年较 2023 年毛利润下降 45.80%，主要系结转项目毛利较低。2025 年较 2024 年毛利润增长 79.23%，主要系本年部分项目根据投资额计提管理费收入的比例增加，管理费收入增加所致。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，二级开发业务毛利润分别为 36,324.41 万元、32,069.04 万元、3,806.20 万元和-83.88 万元。2024 年较 2023 年毛利润下降 11.71%。2025 年较 2024 年毛利润下降 88.13%，主要原因系收入结构变化，去年同期存在共有产权房项目收入，而本期收入主要来源于商业办公楼出售及租赁，整体销售规模较去年同期下降，因此收入成本下降。

4、发行人主营业务毛利率情况

近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况如下：

表：发行人近三年及一期主营业务毛利率构成

单位：%

业务板块	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
土地整理	0.83	0.32	0.51	-32.71
二级开发	31.29	10.27	9.11	-1.39
产业投资及金融服务	2.12	-22.62	58.09	48.61
城市运营管理	15.58	18.27	11.96	22.32
科技资源管理与服务	17.85	19.54	15.87	43.61
水电费转售	-	-221.76		-31.13
租赁收入	-90.19	-120.16	-117.56	-99.32
服务费	96.67	94.78	85.71	88.93
其他	-14.71	49.91		100.00
合计	7.55	3.99	2.04	13.40

2023-2025年及2026年1-3月，公司营业毛利率分别为7.55%、3.99%、2.04%及13.40%，近年来发行人营业毛利率有所波动，2023年发行人营业毛利率上升的原因是城市运营管理、科技资源管理与服务业务毛利率显著提高。2024年发行人营业毛利率下降的原因为本期收入来源主要为开发补偿费收入及共产房收入，项目毛利较低。2025年发行人营业毛利率同比下降48.83%，主要系2024年共有产权房项目集中确认收入，拉高了当年毛利率水平；而2025年二级开发租售收入受市场下行影响出现下滑导致毛利率下降。2026年1-3月营业毛利率较上年同期增长5.63%，主要系弱电智能化和数智化服务收入增长，城市运营公司收到平原造林资金，加之物业公司新开拓市场确认收入，整体毛利率较高所致。

（三）发行人主营业务分板块分析

未来科学城位于北京市昌平区南部，总用地面积 170.6 平方公里，北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速，于 2009 年 7 月启动建设，是北京建设国际科技创新中心枢纽型主平台，处在“三城一区”的连接点上。2017 年 2 月，习近平总书记视察北京时指出：要抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城建设，努力打造成北京经济发展新高地，2019 年 7 月《北京未来科学城规划（2017—2035）》正式对外发布。市委市政府赋予的定位是建设全球领先

水平的技术创新高地。2020 年 9 月，生命园及周边 10.26 平方公里纳入北京自由贸易试验区科技创新片区。未来科学城“两谷一园”纳入国家服务业扩大开放综合示范区。

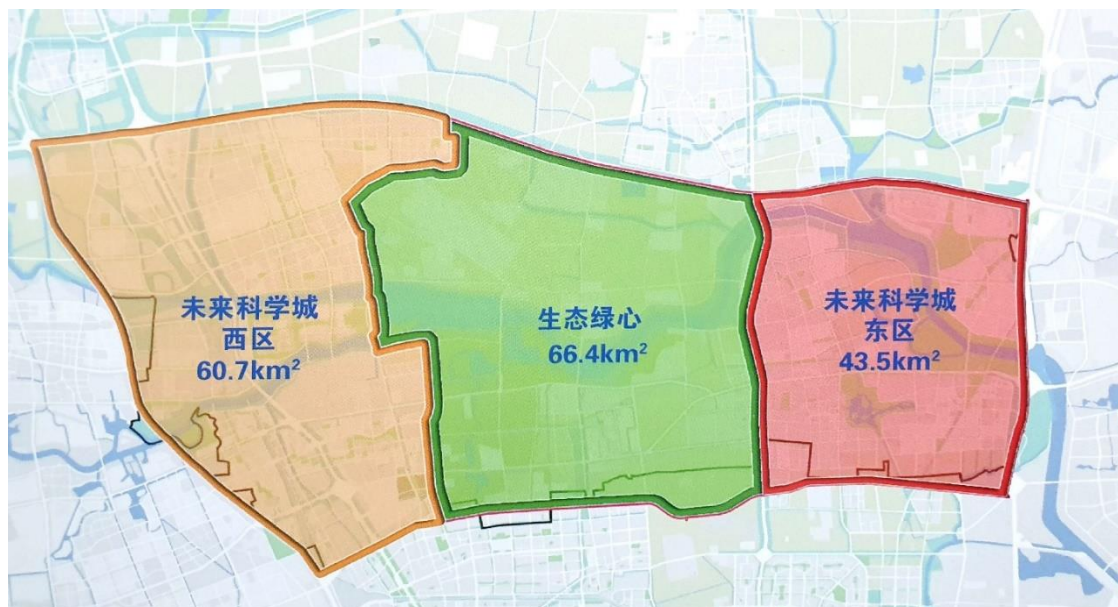
从空间布局看，未来科学城在昌平南部平原地区呈现“两区一心”空间格局。“东西两区”是未来科学城的主体承载区，建设功能完备、宜居宜业的研发创新社区，“一心”是未来科学城的生态绿心，连接东西两区，共同构建蓝绿交织、水城共融的生态发展格局。

未来科学城聚焦“先进能源、先进制造、医药健康”三个领域，其中东区包括未来科学城一期、未来科学城二期、北七家成果基地和北七家文化科技服务区，将打造能源产业战略支撑点，建设具有国际影响力的“能源谷”。西区包括沙河大学城、中关村生命科学园、工程技术创新园、科技服务产业园、先进制造产业园、百善综合配套服务区等，其中生命科学园将打造医药健康产业发展“核爆点”，建设具有全球领先水平的“生命谷”；沙河高教园定位为科教及产业融合新城，着力于打造以高校为依托、产学研用一体化的创新体系。两区通过应用基础研究成果、工程技术、创新创业人才、科技服务的相互联动与流动，共享住宅、商务商业、科研平台等资源，形成产学研一体、联动发展格局。

通过多年建设发展，基本形成了“两谷一园”的创新格局。“生命谷”实施生命技术赶超工程，快步进入重磅创新成果“爆发期”。“生命谷”聚焦数字+医疗的尖端赛道、占领前沿生物技术的全赛道、布局基础好的增长型成熟赛道，以中关村生命科学园为核心，聚集北京生命科学研究所、北京脑科学与类脑研究中心、国家蛋白质科学中心等一批顶级研发机构，汇集王晓东、谢晓亮、施一公、邵峰等一批战略科学家和 200 多位高层次人才，入驻诺华、乐普、万泰、百济神州等 800 多家创新型企业，是全球医药创新资源的聚集地；“能源谷”践行碳达峰碳中和战略目标，打造央企为龙头的世界先进能源产业第一方队。“能源谷”突出央企集聚特色和先进能源领域技术创新。已聚集了 700 余家相关企业，包括 74 家能源领域研究院、科技型企业，累计入驻了 22 个国家和北京市重点实验室、24 个国家和北京市工程技术中心，设有 7 个院士工作站，组建了 23 个协同创新平台，是全国能源创新要素最集中富集的区域之一；沙河高教园承载基础研究和人才培养，围绕建设全球领先的技术创新高地的定位目标，入驻 8 所部属院校和 1 所市属院

校，整建制迁入 27 个二级学院、34 个一级学科，打造世界一流的科教融合大学城。

图：未来科学城扩区规划图



1、土地整理

（1）业务概况

土地整理业务主要包括规划、征地、拆迁、转非安置、安置房建设、农民回迁、市政基础设施建设、公共服务配套设施建设、土地供应等工作。主要涉及置地公司、置汇公司、振邦公司三家子公司。未来科技城（北区）项目已与北京市土地整理储备中心昌平区分中心签订委托协议，未来科技城项目（南区）土地一级开发也已获得北京市国土资源局授权。

集团取得土地整理授权或负责实施的项目共 30 个，总用地面积约 4,441 公顷，其中东区 10 个，用地面积约 1,561 公顷（包括未来科学城一期土地整理项目（南北区）、沟自头村土地整理项目、东三旗村土地整理项目、平坊村土地整理项目、岭上村土地整理项目、北七家工业园区土地整理项目、平西府土地整理项目、海鶯落村土地一级开发项目等）；西区 16 个，用地面积约 2,299 公顷（包括巩华城及北区土地整理项目、七里渠南北村土地整理项目、朱辛庄新区二期土地整理项目、小沙河村及周边地块棚户区改造及环境整治项目、北京国际信息产业基地二期项目、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项

目、昌平区北郊农场（龙城地块）、沙河高教园四期土地整理项目、沙河高教园区住宅及配套设施二期（二）工程项目、中关村国家工程技术创新基地、中关村国家工程技术创新基地南部地区土地整理项目等）；其他区域 4 个，用地面积约 581 公顷（未来科学城成果转化基地项目、马池口镇埝头工业区、歇甲项目等）。

（2）业务模式

1) 以北京市土地整理储备中心昌平区分中心为主体的项目

发行人与北京市土地整理储备中心昌平区分中心（简称“昌平区土储分中心”）签订《委托协议》，昌平区土储分中心作为土地整理主体委托发行人对项目土地进行土地整理。

对于全部由区级财政性资金保障项目开发的项目，由昌平区土储分中心负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁等手续，发行人负责具体实施和管理，对于由市级和区级联合储备投资项目，北京市土储中心和昌平区土储分中心分别负责按照约定投资比例筹措资金，北京市土储中心负责市级资金筹措及拨付工作，昌平区土储分中心负责区级资金拨付工作，并委托发行人具体实施项目的土地整理工作。发行人依据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303 号）等文件规定，全部使用财政性资金保障的项目，已实际投资部分按照原签订的相关协议且不高于 2% 计取管理费；该类项目实际投资部分的管理费率按以下标准计取：自项目初始取得立项起 4 年内全部完成项目成本审核和现场验收并达到供地条件的，管理费为 3%；每提前 1 年（不足 1 年不计），管理费最高提高 0.5%，最高不高于 5%；每延期 1 年（不足 1 年按 1 年计算），管理费至少降低 0.5%，最低不低于 2%。根据上述规定，发行人结合各个项目的实际开发期限确认管理费比例，并按年度进行结算确认收入。

开发完成后，发行人将符合条件的经营性用地移交至昌平区土储分中心，部分科研教育用地及供水等用地由昌平区土储分中心通过划拨或协议出让的方式出让给央企及市政专业公司等，经营性用地由昌平区土储分中心向北京市规划和自然资源委员会（简称“市规自委”）申请入市交易，通过“招拍挂”方式出让土地使用权，市土储中心受市规自委的委托，具体组织入市公开交易工作。在土地上市后，政府依据项目成本审计报告为依据，拨付发行人管理费收入；对于全部使用财政资金的项目，发行人计提土地开发补偿收入，结转土地开发成本，在

资产负债表中计入应收账款科目，与此前财政已拨付的专项应付款对冲。

2) 以发行人为主体的项目

发行人作为主体的项目，在获得政府授权后对土地进行开发建设。根据政策的规定，以发行人为主体的项目其业务模式按照 2005 年、2015 年、2021 年北京市发布的有关规定执行，具体如下：

按照 2005 年北京市发布的《北京市土地储备和一级开发暂行办法》的有关规定，由发行人负责筹措资金、办理规划、项目核准等手续并组织实施，由发行人按照不高于预计成本的 8% 计取利润。

为加快土地整理项目的推进，提高社会资本参与的积极性，按照 2015 年《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）等文件的有关规定，市政府新批准的企业投资土地整理项目初始取得立项核准后 4 年全部达到供应条件（现场和成本均通过验收）的，利润率最高为 12%；4 年内全部达到供应条件的项目，每提前 1 年（不足 1 年不计）利润率最多增加 1 个百分点；4 年内未全部达到供应条件的项目，每延期 1 年（不足 1 年按 1 年计算）利润率至少降低 2 个百分点，最低不低于 8%。按照上述规定，未来科学城西区七里渠南北村土地整理项目等项目属于此类项目，由发行人根据项目的开发年限计取管理费，发行人收取的管理费比例为 8%-12%，具体比例视项目开发年限而定。

近年来，为全面落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，保障企业为主体的储备开发项目继续实施，有序实现土地供应，防范和化解政府隐性债务风险，对于属于“三城一区”等市委市政府确定的重大项目且由企业为主体的土地储备开发项目，可使用市区两级财政资金来保障继续推进这类土地储备开发项目的实施。即发行人自 2018 年 9 月起不再承担筹措资金的职能，项目的后续开发全部使用财政资金。

依据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303 号）规定，对于全部使用财政资金保障的项目，已实际投资部分按照原签订的相关协议且不高于 2% 计取管理费；该类项目实际投资部分的管理费率按以下标准计取：自项目初始取得立项起 4 年内全部完成项目成本审核和现场验收并达到供地条件的，管理费为 3%；每提前 1 年（不足 1 年不计），管理费

最高提高 0.5%，最高不高于 5%；每延期 1 年(不足 1 年按 1 年计算)，管理费至少降低 0.5%，最低不低于 2%。根据上述规定，发行人结合各个项目的实际开发期限确认管理费比例，并按年度进行结算确认收入。在土地上市后，政府依据项目成本审计报告为依据，拨付发行人管理费收入；企业投资转为财政性资金保障的项目，企业先期投资部分按照原签订的相关协议且不高于 8%计取利润，后续财政性资金保障部分管理费率按照全部使用财政资金保证的项目标准执行；在符合隐性债务要求的前提下，对于可继续由企业投资项目，4 年完成所有批准地块现场验收和成本审核达到供应条件的，利润率最高为 12%；每提前 1 年(不足 1 年不计)，利润率最多增加 1 个百分点，最高不高于 15%；每延期 1 年(不足 1 年按 1 年计算)，利润率至少降低 1 个百分点，最低不低于 8%。发行人结合项目的实际开发年限确认利润比例。

土地整理完成后，发行人申请由市规自委将拟出让的宗地入市交易，由北京市土储中心受市规自委的委托，组织宗地的国有土地使用权入市出让工作。可出让用地同样通过协议出让或“招拍挂”方式出让。根据上述管理费率文件的规定，发行人结合各个项目的实际开发期限确认管理费比例，并按年度进行结算确认收入。在土地上市后，政府依据项目成本审计报告为依据，拨付发行人管理费收入，发行人计提土地开发补偿收入，结转土地开发成本。

（3）会计核算方式

资产负债表会计处理：公司发生征地、拆迁、勘察设计、市政道路建设等费用时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。若为财政拨付发行人开发建设资金，如为专项债资金，则借记“银行存款”，贷记“专项应付款”或“资本公积”。若 2018 年 9 月前发行人自筹资金涉及开发土地所需贷款产生的贷款利息等开发间接费时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。

利润表会计处理：发行人确认土地整理管理费收入时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。发行人发生的税费，借记“税金及附加”，贷记“应交税费”同时借记“应交税费”，贷记“银行存款”。在土地审核上市后收到管理费时，借记“银行存款”贷记“应收账款”。土地审核上市后可以确认开发补偿费时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”。若为财政拨款，则同时借记“专项应付款”或“资本公积”，贷记“应收账款”。若为自筹

资金则在收到开发补偿费时借记“银行存款”，贷记“应收账款”。相应的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

现金流量表会计处理：公司发生征地、拆迁、勘察设计、市政道路建设等费用，反映在经营活动产生的现金流量“购买商品、接受劳务支付的现金”。收到土地整理项目管理费时，反映在经营活动产生的现金流量“销售商品、提供劳务收到的现金”科目中，发行人销售商品、提供劳务等经营性活动发生的税费，反映在经营活动产生的现金流量“支付的各项税费”科目中。若因自筹资金，发生开发土地所需贷款产生的贷款利息等开发间接费时，反映在筹资活动产生的现金流量“分配股利、利润和偿付利息所支付的现金”科目中。

其中，土地整理项目管理费、土地开发补偿费收入的确认的具体方法如下：

1) 土地整理项目管理费收入同时满足以下条件时确认收入实现

- a. 当年度的土地整理成本已经完成并能准确核算土地整理成本金额。
- b. 取得政府部门出具的确认土地整理项目管理费费率的批复文件。

2) 土地开发补偿费收入

在土地开发完成、验收合格并已实现上市交易时确认土地开发补偿费收入的实现。

（4）发行人土地整理业务涉及的使用园区专项债资金情况

1) 园区专项债计入资本公积的情况

2020 年，北京市昌平区人民政府向发行人拨付了园区专项债资金，园区专项债用于发行人土地整理业务。发行人结合财政部颁布的《企业财务通则》第二十条关于取得财政资金的会计处理要求，将园区债的账务处理进行论证，同时考虑到此前昌平区政府明确表示“未来城集团对于园区债不承担还本付息责任，可将园区债计入资本公积”。2020 年，发行人将收到的 129.40 亿元产业园区专项债资金计入资本公积。

2) 资本公积核减的背景

园区专项债资金拨付到企业后，用于未来科学城片区土地整理项目。土地整理完成、出让并上市后，发行人按照业务模式计提土地开发补偿收入，结转土地开发成本。鉴于此前该部分土地整理的投入资金来源于政府部门事先拨付的园区

专项债，根据昌平区政府部门出具的相关意见，支持未来科学城公司将前期拨付的财政资金转为土地开发补偿费，发行人将资本公积中涉及的园区专项债进行了核减。

3) 资本公积核减的依据及金额

根据《企业会计准则附录——会计科目和主要账务处理》相关规定：资本公积是企业收到投资者的超出其在企业注册资本或股本中所占份额的投资，以及直接计入所有者权益的利得和损失。前者在“资本股本溢价”明细科目核算，后者在“其他资本公积”明细科目核算。园区专项债属于直接计入所有者权益的利得，因此计入“其他资本公积”明细科目。投入方可撤回计入“其他资本公积”的投入，故在满足投入方批准的前提下，计入“其他资本公积”的所有者权益可以进行核减。

2022 年以来，昌平区政府、昌平区财政局等政府部门明确，“支持未来科学城公司将前期拨付的财政资金转为土地开发补偿费，未来科学城公司据此核销资本公积及专项应付款。”按照政府部门要求，结合土地上市情况，发行人 2022 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 17.11 亿元；发行人 2023 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 28.18 亿元；发行人 2024 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 24.80 亿元。发行人 2025 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 0 亿元。

截至 2025 年末，发行人资本公积中尚未核减的园区专项债余额为 59.50 亿元，后续随着发行人土地整理项目的陆续上市，预计仍将继续核减园区专项债形成的资本公积。

发行人核减园区专项债相关的资本公积，属于“资本公积-其他资本公积”，实质是园区专项债相关资金的退回，相关资本公积增减变动的会计处理是有政府相关文件及会议纪要依据的，且经全体股东审议通过的，符合相关会计准则规定。

发行人使用园区专项债资金的会计处理模式

- ☐ 财政拨付款项时：借记“银行存款”，贷记“资本公积”；
- ☐ 土地开发期间：借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；
- ☐ 土地审核上市后可以确认开发补偿费时：借记“应收账款”，贷记“主营业务

收入”、“应交税费”；同时，借记“资本公积”，贷记“应收账款”；相应的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

（5）已完成土地开发业务情况

截至 2026 年 3 月末，发行人已基本完成未来科学城东区一期南、北区以及周边沟自头村、东三旗村项目地块的一级开发工作，未来科学城西区、未来科学城科研成果转化基地的项目正有序开展，未来科学城北扩区的一级开发尚处于前期规划阶段。发行人土地一级开发业务已完工情况如下表所示：

表：截至 2026 年 3 月发行人土地整理业务已完工情况

单位：万元、万平方米

项目名称	建设用地面积	总投资金额	截至 2026 年 3 月末已投资金额	已回款金额	确认收入金额	未来三年回款计划			整理期间	回款期间	业务模式	合同/协议情况	是否按照合同约定获取报酬
						2026 年 4-12 月回款计划	2027 年回款计划	2028 年回款计划					
未来科学城东区一期北区项目	226	456,691.00	339,132.30	382,070.40	0.00	-	-	-	2009 年-2015 年	2012 年-2028 年	区土储为开发主体，委托发行人开发建设	区土储为开发主体，委托发行人实施，已与北京市土地整理储备中心昌平区分中心签订相关协议	是
未来科学城东区一期南区项目	467	1,310,703.00	1,461,685.93	1,165,985.61	1,110,568.69	-	-	-	2010 年-2016 年	2012 年-2028 年	发行人为开发主体，获得授权进行开发建设	授权发行人作为开发主体，按照 2005 年、2015 年、2021 年北京市发布的有关规定执行，不涉及另行签署项目回款相关协议。	无
沟自头村土地整理项目	24	84,820.00	84,459.27	82,750.17	72,324.83	-	-	-	2014 年-2020 年	2015 年-2024 年	发行人为开发主体，获得授权进行开发建设		
东三旗村土地整理项目	33	52,829.00	45,015.38	47,917.66	46,982.53	-	-	-	2014 年-2020 年	2017 年-2024 年	发行人为开发主体，获得授权进行开发建设		
合计	750	1,905,043.00	1,930,292.88	1,678,723.84	1,229,876.05	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1：土地整理期间自发行人接手相关项目的时间开始计算。

注 2：未来科学城东区一期北区土地整理，区土储为土地整理主体，发行人接受区土储委托进行土地整理，现已经基本开发完毕，北区已投资金额不包含前期开发主体投入金额。

注 3：未来科学城东区一期南区土地开发补偿费全部确认为营业收入，昌平区土储分中心拨付的北区开发资金计入“专项应付款”，沟自头地块土地开发补偿费确认为营业收入，剩余部分作为成本差额资金记为“专项应付款”。

注 4：因为发行人涉及财政拨款，部分项目为先拨款后建设，因此其确认收入的金额要少于回款金额；北区项目未确认收入主要系土地一直未上市，有回款主要系财政预先拨付的建设款所致。

（6）在建土地开发业务情况

截至 2026 年 3 月末，发行人在建土地开发业务主要包括未来科学城东区一期周边平坊村、岭上村、海鹳落村项目地块、北七家工业园和科研成果转化基地项目土地整理工作，未来科学城西区的项目也正在有序开展，主要包括巩华城及北区项目、七里渠南北村项目、朱辛庄二期项目、小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目、北京国际信息产业基地二期项目和中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目等，发行人主要土地整理业务在建情况如下表所示：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要土地整理业务在建情况

单位：万元、万平方米

地块名称		建设用地面积	总投资金额	已投资金额	未来三年投资计划			回款金额	确认收入金额	建设期间	回款期间	业务模式	是否签订合同或协议
					2026 年	2027 年	2028 年						
未来科学城东区一期土地整理项目	平坊村项目	29	97,694.00	112,383.77	-	-	-	168,106.15	88,778.00	2015 年-2028 年	2020 年-2030 年	发行人为开发主体，获得授权进行开发建设	授权发行人作为开发主体，不涉及合同协议
	北七家工业园项目	132	581,953.00	102,529.99	50.00	100.00	200.00	-	16,600.00	2015 年-2028 年	2020 年-2030 年		
	岭上局部地块项目	8	5,000.00	270.34	目前尚未明确供地计划，随项目后续推进据实考虑投资计划			0	-	2015 年-2030 年	2020 年-2032 年		
	科研成果转化基地	257	513,699.00	67,557.77	目前尚未明确供地计划，随项目后续推进据实考虑投资计划			-	24,400.00	2021 年-2032 年	2026 年-2034 年		
未来科学城西区土地整理项目	巩华城及北区项目	415	4,577,751.00	2,002,695.66	62,250.00	392.98	40,296.40	615,700.00	625,200.00	2017 年-2035 年	2018 年-2037 年		
	七里渠南北村项目	123	1,313,656.00	984,253.14	45,516.00	-	-	970,808.00	963,355.00	2017 年-2030 年	2018 年-2032 年		
	朱辛庄二期项目	77	255,213.00	105,690.82	50.00	45.00	-	101,879.00	100,200.00	2017 年-2030 年	2018 年-2032 年		
	小沙河及周边棚改项目	80	812,165.00	517,528.96	112.16	50.00	50.00	164,718.00	168,095.00	2017 年-2030 年	2019 年-2032 年		
	北郊农场龙城地块项目	23	96,441.00	66,407.96	50.00	-	-	14,225.00	15,127.00	2021 年-2032 年	2021 年-2035 年		
	国际信息园二期项目	92	319,392.42	221,676.94	3,195.31	-	-	193,965.74	204,060.97	2018 年-2030 年	2020 年-2032 年		
	生命科学园三期及北四村项目	409	3,594,099.00	2,271,123.62	18,815.19	10,300.00	4,300.00	1,357,951.83	1,649,779.78	2019 年-2030 年	2020 年-2032 年		

地块名称	建设用地面积	总投资金额	已投资金额	未来三年投资计划			回款金额	确认收入金额	建设期间	回款期间	业务模式	是否签订合同或协议
				2026 年	2027 年	2028 年						
创新基地项目	438.98	800,317.00	486,298.84	1,225.69	-	-	548,205.00	355,100.00	2006 年-2032 年	2008 年-2035 年		
马池口埝头工业区项目	40.42	101,536.00	55,504.31	161.29	-	-	-	205.00	2023 年-2035 年	2028 年-2037 年		
北京通用航空工业园工业用地项目	36.80	76,635.00	1,214.23	-	-	-	-	23.00	2023 年-2033 年	2028 年-2035 年		
合计	2,161.20	13,145,551.42	6,995,136.35	131,425.64	10,887.98	44,846.40	4,135,558.72	4,210,924.21	-	-	-	-

注：土地整理期间自发行人接手相关项目的时间开始计算。

注：回款金额会高于确认收入的金额主要系发行人部分项目涉及财政预先拨款再建设所致。

I.未来科学城东区——一期周边土地整理业务在建情况

1.平坊村土地整理项目

目前发行人正在对平坊村地块进行一级开发，总投资 97,694 万元，通过银行贷款等方式解决开发资金，截至 2026 年 3 月末已投资 112,383.77 万元。该项目已取得《北京市国土局关于昌平区北七家镇平坊村储备开发项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函[2010]1342 号）、《北京市发改委关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目核准的批复》（京发改[2012]579 号）、《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2011 规条整字 0131 号）、《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土昌预[2012]10 号）、《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字[2019]364 号）、《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目（自行拆分 PF-03、04、05 地块）地下文物保护工作的函》（文研保函[2021]064 号）、《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2019]1452 号）。已完成征地、拆迁和全部经营性用地供应，完成周边市政道路、回迁安置房建设，剩余公共服务设施用地待明确实施主体后完成用地移交工作。目前正在加快周边市政道路、回迁安置房建设，以及代征用地移交等工作。

2.岭上村局部地块土地整理项目

目前发行人正在对岭上村局部地块进行一级开发，总投资 5,000 万元，截至 2026 年 3 月末已投资 270.34 万元。北七家镇岭上村局部地块土地一级开发项目由发行人作为主体负责实施，项目于 2014 年 10 月取得原市国土局核发的一级开发授权批复。该项目用地面积约 8.01 公顷，规划建设用地面积约 3.6 公顷，规划地上总建筑面积约 7.02 万平方米，规划用地性质主要为多功能用地、绿隔产业用地、商业金融用地等。目前拆迁及市政道路建设已完成，尚未开展征地工作，发行人正在配合未来城管委会、规自分局推进街区控规编审工作，后续待取得街区控规批复后，开展项目规划综合实施方案编审、授权、立项等工作。

3.北七家工业园土地整理项目

北七家工业园位于北七家镇八仙庄村和东二旗村，基本范围东至七星路，西

至工业园用地边界，南至定泗路，北至北亚花园和金色漫香苑南边界。总占地约 131.53 公顷（合 1,973 亩），预计总投资 581,953 万元。截至 2026 年 3 月末，已投入 102,529.99 万元，该项目由发行人作为主体负责实施，规划用地性质为一类工业用地、教育用地、商业用地等，分四期实施。项目街区已取得控规批复、授权批复，项目一期、二期用地已取的规划综合实施方案批复、项目核准批复、交评、水评、市政多规初审意见等前期手续；项目一期、二期用地已完成征地、拆迁、完成供应，项目三期待明确拿地企业后即可推进入市工作、四期尚未启动开发。目前正在加快周边市政道路建设，以及代征用地移交等工作。

4.科研成果转化基地

科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）项目土地整理项目，根据 2014 年编制的实施方案，该项目计划总投资 513,699 万元，截至 2026 年 3 月末，已投入 67,557.77 万元。科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）土地整理项目由发行人作为主体负责实施。科研成果转化基地项目位于小汤山镇东部，京承高速公路以西，东至小汤山镇与顺义区交界，南至顺沙路，西至秦屯河，北至白马路西延及白浪河；项目总用地面积为 257.13 公顷。目前该项目已经取得土地整理授权批复，后续根据财政资金安排开展手续办理及项目开发相关工作。

II.未来科学城西区土地整理业务情况

1.沙河巩华城及北区、七里渠南北村、朱辛庄二期项目

沙河巩华城及北区、七里渠南北村、朱辛庄二期 3 个土地整理项目位于原北京科技商务区范围内，总投资 6,146,620 万元，截至 2026 年 3 月末，已完成投资 3,092,639.62 万元。手续方面，已取得沙河巩华城及北区、七里渠南北村、朱辛庄二期 3 个项目授权批复、规划意见书以及用地预审意见主体变更的批复，七里渠南北村项目取得立项批复。目前沙河巩华城及北区项目正在结合街区控规编审研究项目规划，同时推进项目拆迁、市政基础设施建设等工作；七里渠南北村项目正在推进剩余经营性用地供应，同时推进项目代拆地块拆迁、市政基础设施建设等工作；朱辛庄二期项目正在推进剩余经营性用地供应，同时推进项目市政基础设施建设等工作。

2.小沙河及周边地块棚户区改造项目

小沙河及周边地块棚户区改造项目位于沙河镇，总占地面积约 335 公顷（具体范围以规划部门批复为准），总投资金额 812,165 万元。截至 2026 年 3 月末，已投入 517,528.96 万元。目前已取得项目的授权、立项批复，完成征地拆迁以及安置房建设和回迁，部分地块已完成供应，正在推进剩余经营性用地供应以及已供地块周边市政基础设施建设。

3.北郊农场龙城地块项目

北郊农场龙城地块项目位于史各庄街道东半壁店村，东至北京市北郊农场，南至昌平区界，西至京张城际铁路，北至北清路。用地面积 10.76 公顷，项目总投资 96,441 万元，截至 2026 年 9 月末，已投入 66,407.96 万元，已取得项目的授权、立项批复，完成征地拆迁，完成经营性用地供应和周边市政建设，正开展剩余代征用地移交。

4.北京国际信息产业基地二期项目

北京国际信息产业基地项目位于昌平区回龙观镇北部，项目分为两期建设。用地面积约 144.39 公顷，其中建设用地面积约 90.22 公顷，总建筑面积约 159.04 万平方米。其中总规划占地面积约 77.55 公顷，同步实施整理面积约为 4.38 公顷，二期项目总投资估算 32 亿元。截至 2026 年 3 月末，已投入 221,676.94 万元，已取得授权批复、规划条件（前期整理）、立项批复、部分地块交评、部分地块规划条件（土地储备供应）、完成征地拆迁，完成部分经营性用地供应，正在开展剩余经营性用地供应及周边市政基础设施建设。

5.中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目位于昌平区回龙观镇西北部，涉及定福皇庄、东半壁店、西半壁店、回龙观村等 7 个村。按照政府部门的工作部署，发行人子公司置汇公司于 2019 年 4 月通过非公开协议转让方式收购中关村生物医药公司全部股权全面承接该项目。项目总用地面积约 402 公顷，分为 9 个地块，预计总投资约 359 亿。目前已取得项目的授权批复，A 地块已取得立项批复、水评、交评，部分地块已取得规划条件（土地储备供应），完成经营性用地供应，基本完成开发工作；C、D 地块已取得立项批复，完成经营性用地供应，正在推进周边市政基础设施建设；安置房地块已取得立项批复等

手续文件，完成安置房建设和回迁。B、F 地块已完成征地拆迁，完成部分经营性用地建设，正在推进剩余地块供地手续办理和已供地块周边市政建设。E、G、H 地块项目正在开展规划综合实施方案编制等工作。

6.创新基地项目

创新基地安置房项目用地位于沙河镇踩河新村。用地在创新基地二期范围内，东距八达岭高速公路约 0.9 公里，西距京新高速公路约 1.6 公里，北距北六环约 2.4 公里，C23 地块四至范围为：北临创新基地消防站，南至八号路，东临十八号路，西临十七号路。项目总用地面积约 438.98 万平方米，预计总投资约 80 亿元。目前已取得立项批复、设计方案审查意见函（二函）、施工登记意见函（三函），安置房已完工并完成回迁，一二期已完成经营性用地移交，正在开展三期前期手续办理和周边市政建设。

（7）拟建土地开发业务情况

截至 2026 年 3 月末，公司无拟建土地整理业务。

（8）关于土地专项审计情况和土地储备职能剥离情况的说明

截至本募集说明书签署日，上级主管部门未对发行人进行土地专项审计。

发行人所承接的未来科学城的土地整理及棚改项目合法合规，符合《北京市土地储备和一级开发暂行办法》等文件的规定，项目根据市规自委的授权、市发改委出具的立项批复等手续进行开发。在完成征地、拆迁、配套基础设施建设之后，土地成为可供出让的熟地。在报经市政府相关部门批准后，由北京市规自委委托北京市土储中心组织宗地的国有土地使用权入市出让工作，故发行人不承担政府土地储备职能。

根据《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发[2015]40 号文）：支持在建项目的存量融资需求。在建项目是指国发[2014]43 号文件之前，经相关投资主管部门依照有关规定完成审批、核准或者备案手续，并已开工建设的项目。当前发行人所实施的土地整理项目无存量债务。

发行人土地整理业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、

财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

2、基础设施建设业务

(1) 业务概况

发行人基础设施建设业务主要集中在市政工程建设、道路工程等。近年来，发行人及下属公司先后完成了定泗路道路工程、道路绿化项目、北京未来科学城分布式管网工程项目等一系列基础设施、交通设施市政项目的建设。公司基础设施业务由北京未来科学城发展集团有限公司、北京未来科学城置地有限公司具体实施。发行人基础设施建设业务项目均已获得北京市发展和改革委员会或北京市昌平区发展和改革委员会等政府部门授权，其中蓬莱苑西路等 6 条支路工程项目获北京市昌平区发展与改革委员会授权；北京未来科技城南区科技城路道路工程项目获北京市发改委《关于北京未来科技城南区科技城路道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、北京未来科技城南区鲁疃东路道路工程项目获北京市发改委《关于北京未来科技城南区鲁疃东路道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、北京未来科技城北区神华规划四路道路工程项目获北京市发改委《关于北京未来科技城北区神华规划四路道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，北京未来科技城鲁疃西路综合管沟（二期）工程项目获北京市发改委《关于北京未来科技城鲁疃西路综合管沟（二期）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》。由于发行人基础设施建设业务项目较多，仅列示部分主要项目的批复明细。

(2) 业务模式

市政道路及基础设施配套项目建设方面，根据《北京市发改委关于北京未来科技城神华规划五路道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2011]613 号）、《北京市昌平区发改委关于北京未来科技城市政道路工程蓬莱苑西路等 6 条支路工程项目核准的批复》（昌发改行政核[2012]50 号）等一系列市政道路及基础设施配套项目立项文件，由发行人作为实施主体，负责办理立项批复、用地预审、规划条件、环评等相关手续文件，并组织项目实施。基础设施建设资金来源主要有两方面：一方面是北京市发展和改革委员会通过北京市政

府固定资产投资安排的部分资金；另一方面是昌平区人民政府和发行人自筹资金，鉴于市政道路以及基础设施配套项目本身不具有收益性，目前自筹资金来源主要是昌平区财政局向发行人拨付园区开发建设资金。市政道路及基础设施配套项目建设由政府拨款进行建设，发行人不垫付资金，该业务板块不产生营业收入，不产生盈利。

（3）会计核算方式

资产负债表会计处理：市政道路及基础设施配套项目建设资金来源为北京市政府固定资产投资资金以及区财政拨付的园区开发建设资金。公司收到市发改委固定资产投资资金以及其他财政拨款时，根据企业会计准则，发行人按照政府作为所有者投入的具有专项用途的资金核算要求进行处理，核算方式为借记“银行存款”，贷记“专项应付款”。公司支付工程款时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。项目完工后，经审计后，借记“专项应付款”，贷记“资本公积”，借记“其他非流动资产”，贷记“存货-开发成本”。

现金流量表会计处理：公司收到市发改委固定资产投资资金以及其他财政拨款时，反映在经营活动产生的现金流量“收到其他与经营活动有关的现金”。公司支付工程款时，反映在经营活动产生的现金流量“购买商品、接受劳务支付的现金”。

（4）已完工的部分项目

截至 2026 年 3 月末，部分已完工项目如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工市政基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	合法合规情况
1	鲁疃西路北段	2010.5-2013.12	47,086.00	41,971.75	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
2	鲁疃西路综合管沟（一期）	2011.5-2013.9	42,636.00	40,109.71	无	否	-	-	设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
3	鲁疃西路综合管沟（二期）	2012.3-2017.1	39,558.00	33,075.17	无	否	-	-	设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
4	供水工程	2011.8-2012.12	24,153.00	28,837.81	无	否	-	-	设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件
5	神华规划四路	2011.11-2015.6	28,410.00	24,968.29	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
6	温榆河北滨河路	2010.12-2013.12	14,581.00	21,200.72	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
7	蓬莱苑南路等六条支路	2012.3-2015.6	35,486.00	20,939.03	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
8	北七家村中路	2012.6-2015.7	13,084.00	14,120.54	无	否	-	-	设计方案批复、立项批复、初设概算批复

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	合法合规情况
9	定泗路管线工程	2013.11-2017.9	14,960.00	16,679.65	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
10	科技城路	2012.9-2015.6	9,530.00	8,282.03	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
11	鲁疃中路、南区四路	2012.8-2015.6	13,432.00	6,498.02	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
12	导航台	2012.11-2014.12	5,855.00	5,973.71	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
13	鲁疃东路	2012.6-2015.13	6,326.00	5,140.03	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
14	七北路市政管线工程	2012.5-2014.3	11,365.00	5,144.31	无	否	-	-	项目备案通知书、工程规划许可证
15	鲁疃西路南段市政管线工程	2012.7-2014.3		5,129.53	无	否	-	-	项目备案通知书、工程规划许可证
16	神华规划五路	2010.12-2013.12	4,552.00	3,986.15	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
17	北区二号路	2011.3-2012.9	1,938.00	1,876.71	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
18	未来科技城北区五号路	2011.3-2012.9	2,361.00	1,852.21	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	合法合规情况
19	昌平新城沙河组团创新中路道路工程	2011.10-2013.2	14,705.00	31,066.26	无	否	-	-	设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件
20	北七家镇亚运汽车市场北路（东三旗东路-东三旗二路）道路工程	2021.3-2022.12	2,151.00	1,675.63	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
21	七北路（七星路-蓬莱苑西路）管线工程	2021.6-2025.7	6,600.00	227.91	无	否	-	-	项目备案表、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
22	北京未来城学校建设工程	2021.3-2022.8	161,996.00	108,153.36	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
23	未来科学城智慧城市运行服务中心（IOC 工程）	2020.6-2022.9	29,453.00	27,059.00	2024 年-2034 年	是	14,000.00	1,750.00	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
24	北七家镇东三旗二路（亚运汽车市场北路-七北路）道路工程	2021.9-2025.12	2,970.00	2,244.00	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
25	温榆河公园（昌平二期）项目	2022.10-2025.9	33,996.00	17,532.42	无	否	-	-	设计方案批复、立项批复
26	北七家镇规划五路（亚运汽车市场北路-七北路）道路工程	2022.5-2025.12	3,530.00	2,182.00	无	否	-	-	用地预审、设计方案批复、立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
合计			570,714.00	475,925.95	-	-	14,000.00	1,750.00	-

注：发行人基础设施业务板块无回款，主要系基础设施建设的业务模式所致。发行人基础设施建设资金来源主要有两方面：一方面是北京市发改委通过北京市政府固定资产投资安排的部分资金；另一方面是昌平区人民政府及实施主体即发行人自筹资金。截至目前，除未来科学城智慧城市运行服务中心

（IOC 工程）项目之外，发行人基础设施业务板块的资金全部由政府拨付，发行人未进行垫资，故除未来科学城智慧城市运行服务中心（IOC 工程）以外的基础设施项目暂无回款金额，未来也无回款计划。

（5）在建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人市政基础设施业务主要在建项目（含未办理竣工验收的项目）如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人在建基础设施项目建设情况

单位：%、万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	自有资金比例	资本金到位情况	总投资额	已投资额	未来三年投资计划			是否签订回款合同/协议	合法合规情况
								2026 年	2027 年	2028 年		
1	沙河西区十八号路	2009.5-2026.9	无	-	-	13,224.00	13,835.00	-	-	-	否	立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
2	马满路	2023.2-2028.6	无	-	-	29,587.41	3176.86	8,150.19	9,130.18	9,130.18	否	立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
3	马满路西延	2025.12-2026.12	无	-	-	4126.34	1895.15	2,231.19	-	-	否	立项批复、初设概算批复、规划条件、工程规划许可证、施工许可证
合计						46,937.75	18,907.01	10,381.38	9,130.18	9,130.18	-	-

发行人市政道路及基础设施配套项目无自有资金主要系其业务模式为委托代建，项目资金来源为昌平区财政局向发行人拨付园区开发建设资金。

截至 2026 年 3 月末，发行人在建的市政道路及基础设施配套项目已取得发改委关于工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复文件或者项目备案；项目建设用地已获得国土资源部门关于建设项目用地预审意见的批准；项目环境影响已获得环保部门关于工程项目环境影响报告书的批复，项目的建设合法合规。

发行人基础设施建设业务符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、财金【2018】23 号文、财金【2019】10 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

（6）拟建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建基础设施建设项目。

3、二级开发业务

截至本募集说明书出具之日，发行人所从事的二级开发板块项目通过具备二级开发业务资质的北京未来科学城发展集团有限公司、北京未来科技城昌金置业有限公司、北京未来科学城昌远置业有限公司、北京未来科技城昌信置业有限公司、北京未来科学城昌融置业有限公司、北京未来科学城置业有限公司和北京未来科学城昌泰置业有限公司以自主开发模式及合作模式进行。发行人二级开发板块业务相关证照办理齐全。

表：发行人及下属子公司二级开发资质详情

公司名称	许可内容	证书编号	资质级别
北京未来科学城发展集团有限公司	房地产开发	CP-A-6719	二级
北京未来科技城昌信置业有限公司	房地产开发	CP-A-6788	二级
北京未来科学城昌泰置业有限公司	房地产开发	CP-A-8838	二级
北京未来科学城昌融置业有限公司	房地产开发	CP-A-6799	二级
北京未来科技城昌金置业有限公司	房地产开发	CP-A-8804	二级

发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月二级开发业务分别实现营业收入 116,107.59 万元、312,188.26 万元、41,773.97 万元和 6,042.92 万元。成本分别为 79,783.18 万元、280,119.22 万元、37,967.77 万元和 6,126.80 万元。毛利润分别为 36,324.41 万元、32,069.04 万元、3,806.20 万元和-83.88 万元。毛利率为 31.29%、10.27%、9.11%和-1.39%。所在区域均为北京市昌平区。

（1）安置房业务板块

1) 业务概况

发行人的安置房业务当前主要为未来科学城范围内的安置房建设及销售。

2) 业务模式

发行人根据北京市“三定三限三结合”原则建设定向安置房的有关问题的决定，按照统一标准实施建设安置房，房屋建成后以不超过一定售价水平回售给被拆迁居民。政府支持机制方面，鉴于定向安置房项目在实际建设施工中产生的每平方米综合成本高于房屋销售价格。对于未来科学城东区一期北区安置房建设项目，昌平区土地储备中心将根据房屋造价成本与实际销售产生的差价对发行人给予销售补偿，实现安置房建设资金平衡；对于未来科学城在施的其他安置房建设项目，安置房造价成本与实际销售收入之间的差价计入土地整理或者棚户区改造项目成本，通过开发土地上市出让后以返还土地开发补偿费的形式予以补贴或者通过财政拨付资金保障项目建设。依据《北京市国土资源局关于建设项目征收集体土地涉及农村居民点搬迁需要建设定向安置房供应办法的初步意见》（京国土市〔2007〕774 号），定向安置房项目建设合理利润为 3.00%，因此，定向安置房项目按照合理利润范围确认营业成本，安置房造价成本与实际销售收入之间的差价计入土地整理或者棚户区改造项目成本，通过土地整理业务进行核算。近三年又一期内，政府持续为发行人提供财政资金。未来，相关政府部门将根据发行人每年安置房实际建设、经营情况向发行人提供财政支持资金。

截至本募集说明书出具之日，发行人所从事的所有安置房业务均以自主开发的模式进行。

3) 会计核算方式

资产负债表会计处理：公司发生安置房建设等费用时，借记“存货-开发成本”，

贷记“银行存款”。收到安置房预收销售款时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”。

利润表会计处理：安置房交房时，借记“预收账款”，贷记“营业收入”。同时，结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发成本”。

现金流量表会计处理：公司发生安置房建设等费用时，反映在经营活动产生的现金流量“购买商品、接受劳务支付的现金”。收到安置房预收销售款时，反映在经营活动产生的现金流量“销售商品、提供劳务收到的现金”。

安置房管理费收入：安置房建设开发成本已经完成并能准确核算成本金额，同时已经收到与管理费相关的财政性专项资金，安置房管理费费率按照 3.00%计。

4) 已完工项目情况

发行人作为实施主体，按照“三定三限三结合”原则负责建设未来科学城东区一期北区土沟定向安置房、南区鲁疃村定向安置房、北七家村定向安置房、岭上村定向安置房，目前已基本完成回迁区村民的销售交房。已完工定向安置房项目均已取得北京市发展和改革委员会关于定向安置房项目核准的批复；项目建设用地获得自然资源部（原国土资源部）关于建设项目用地预审意见的批准；项目环境影响报告书获得环保部门关于工程项目环境影响报告书的批复。具体情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人已完工安置房项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投	截至 2026 年 3 月末已投	建设期间	项目回款期限	拟回款金额	已回款情况	未来三年回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况	项目所在地	销售进度	未完成销售的原因	是否在售	在售项目的后续销售安排
							2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年							
北区土沟村安置房	96,549.00	168,767.09	2010.8-2012.8	2009.5-2024.12	40,319.00	38,417.51	-	-	-	是	是	昌平区	100	-	否	-
南区北七家村安置房	34,553.00	117,004.66	2011.1 2-2014.9	2010.9-2024.12	14,933.00	13,536.65	-	-	-	是	是	昌平区	100	-	否	-
南区鲁疃村安置房	97,591.00	164,719.07	2012.3-2014.1 1	2010.01 - 2024.12	44,608.00	42,537.93	-	-	-	是	是	昌平区	100	-	否	-
南区岭上村安置房	16,229.00	49,795.59	2011.1 1-2014.9	2010.08 - 2024.12	10,102.00	5,869.90	-	-	-	是	是	昌平区	100	-	否	-
沟自头村定向安置房项目	31,198.00	36,627.93	2018.1 2-2021.6	2024.7-2025.12	4,781.20	4,437.14	2,000.00	2,781.20	-	是	是	昌平区	81	有 24 户未回迁安置	是	根据回迁进度销售

项目名称	计划总投	截至 2026 年 3 月末已投	建设期间	项目回款期限	拟回款金额	已回款情况	未来三年回款计划			是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况	项目所在地	销售进度	未完成销售的原因	是否在售	在售项目的后续销售安排
							2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年							
平坊村安置房项目	97,694.00	57,187.81	2020.10-2024.1	2024.12-2025.12	8,636.40	7,812.11	4,000.00	4,636.40	-	是	是	昌平区	100	-	否	-
小沙河及周边棚户区改造及环境整治项目回迁安置房	75,700.00	68,592.39	2020.11-2024.5	2024.5-2025.12	53,299.64	55,420.22	100.00	24.00	-	是	是	昌平区	99	需签订补充协议	是	
C-23、C-27-1 安置房村民	247,200.00	161,839.30	2021.3-2025.1	2025.1-2025.12	80,649.00	52,483.46	-	-	-	是	是	昌平区	99	2 户未回迁安置	是	根据回迁进度销售
合计	696,714.00	824,533.84	-	-	257,328.24	220,514.92	6,100.00	7,441.60	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1：截至 2026 年 3 月末已投资金额大于计划总投资金额主要系安置房计划总投的立项文件时间都在 2012 年之前，立项较早，当时土地出让金较低因此预计的项目建设、财务费用等预估金额比较低；后续实际开发中，土地出让金实际缴纳金额涨幅巨大且项目周期增加，建安及财务费用支出大幅增加因此已投金额大于计划总投资金额。

注 2：发行人安置房业务板块的已投金额与拟回款金额差异较大，主要系发行人定向安置房项目在实际建设施工中产生的每平方米综合成本高于房屋

销售价格。对于北区土沟村安置房建设项目，昌平区土地储备中心将根据房屋造价成本与实际销售产生的差价对发行人给予销售补偿，实现安置房建设资金平衡；对于未来科学城在实施的其他安置房建设项目，安置房造价成本与实际销售收入之间的差价计入土地一级开发或者棚户区改造项目成本，待开发土地上市出让后以返还土地开发补偿费的形式予以补贴。

北区土沟村安置房项目于 2010 年 9 月 30 日获得北京市发展和改革委员会《北京市发展和改革委员会关于未来科技城北区（土沟村）定向安置房项目核准的批复》（京发改投资函〔2010〕1772 号）批准；项目建设用地于 2010 年 9 月 6 日获得北京市国土资源局昌平分局《关于未来科技城北区（土沟村）土地一级开发定向安置房建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2010〕63 号）批准；项目环境影响报告书于 2010 年 9 月 20 日获得北京市环境保护局《北京市环境保护局关于未来科技城北区（土沟村）定向安置房项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕534 号）批准。

南区北七家村安置房项目于 2012 年 11 月 6 日获得北京市发展和改革委员会《北京市发展和改革委员会关于未来科技城南区（北七家村）定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕1832 号）批准；项目建设用地于 2012 年 5 月 10 日获得北京市国土资源局昌平分局《关于未来科技城南区（北七家村）定向安置房建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2012〕30 号）批准；项目环境影响报告书于 2012 年 3 月 9 日获得北京市环境保护局《北京市环境保护局关于未来科技城南区（北七家村）定向安置房项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2012〕85 号）批准。

南区鲁疃村安置房于 2012 年 10 月 9 日获得北京市发展和改革委员会《北京市发展和改革委员会关于昌平区未来科技城南区（鲁疃村）定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕1594 号）批准；项目建设用地于 2012 年 5 月 10 日获得北京市国土资源局昌平分局《关于未来科技城南区（鲁疃村）定向安置房建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2012〕31 号）批准；项目环境影响报告书于 2012 年 3 月 9 日获得北京市环境保护局《北京市环境保护局关于未来科技城南区（鲁疃村）定向安置房项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2012〕86 号）批准。

南区岭上村安置房 2012 年 11 月 6 日获得北京市发展和改革委员会《北京市发展和改革委员会关于未来科技城南区（岭上村）定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕1830 号）批准；项目建设用地于 2012 年 5 月 15 日获得北京市国土资源局昌平分局《关于未来科技城南区（岭上村）定向安置房建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2012〕32 号）批准；项目环境影响报告书于 2012

年 4 月 23 日获得北京市昌平区环境保护局《关于未来科技城南区（岭上村）定向安置房项目环境影响报告表的批复》（昌环保审字〔2012〕0211 号）批准。

截至 2026 年 3 月末，土沟安置房已取得项目核准、用地规划许可证、规划方案复函、国有土地使用权证、工程规划许可证、施工许可复函和 1、3 标段竣工档案登记表。鲁疃安置房已取得用地规划许可证、规划方案复函及延期批复、国有土地使用权证、用地预审延期、工程规划许可证、立项重新批复、建筑工程施工许可证，其他相关手续发行人正在积极办理。岭上安置房和北七家安置房已取得用地预审、项目核准、国有土地使用权证、规划方案复函及延期批复、立项重新批复，其他相关手续发行人正在积极办理中。

因未来科学城是国家、北京市支持的重点项目，为了实现中央和北京市工作小组关于未来科学城 2012 年底前实现“初具规模”目标的要求下，先期开工建设，存在未及时办理相关手续的问题。对此，根据北京市政府对昌平区政府（昌政报[2012]9 号）请示的批办情况，同意对为未来科学城配套建设的道路、供暖等市政设施，以及学校、医院、农民回迁安置用房等相关项目一并免于处罚。根据京国土用函[2012]214 号和市规函[2012]737 号文件，北京市国土资源局以及北京市规划委员会经报请市政府批准，同意对先建的行为免于处罚，后续将进一步做好相关服务工作。

表：截至 2026 年 3 月末安置房项目已取得权证情况表

项目	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
土沟安置房	京（2017）昌不动产权第 0000062 号 京（2017）昌不动产权第 0000061 号 京（2017）昌不动产权第 0000063 号 京（2017）昌不动产权第 0000064 号	2012 规（昌）地字 0022 号 2012 规（昌）地字 0015 号	2015 规（昌）建字 0073 号 2013 规（昌）建字 0027 号 2013 规（昌）建字 0049 号	[2014]施[昌]函字第 0003 号 [2016]施[昌]函字第 0002 号 [2016]施[昌]函字第 0001 号
鲁疃村安置房	京（2022）昌不动产权第 0030498 号 京（2022）昌不动产权第 0030510 号	2014 规（昌）地字 0012 号	2016 规（昌）建字 0041 号 2017 规（昌）建字 0053 号 2018 规土（昌）建字 0008 号	[2019]施[昌]建字 0053 号施工许可证 编号： 110114202205300201
北七家村安置房	京（2019）昌不动产权第 0024354 号	2018 规土（昌）地字 0007 号	2019 规自（昌）建字 0024 号 京规自（昌）初审函[2021]0025 号	建筑工程施工许可证 编号： 110114202208090101

项目	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
岭上村安置房	京（2021）昌不动产权第 0014605 号	2018 规土（昌）地字 0008 号	2019 规自（昌）建字 0025 号 京规自（昌）初审函[2021]0027 号	建筑工程施工许可证 编号： 110114202207220101
沟自头村定向安置房项目	京（2020）昌不动产权第 0027589 号	不适用	2020 规自（昌）建字 0035 号	[2020]施[昌]建字 0161 号 (110114202011050101)
小沙河及周边棚户区改造及环境整治项目回迁安置房	京（2024）昌不动产权第 0020993 号	不适用	2020 规自（昌）建字 0032 号	[2020]施[昌]建字 0153 号 (110114202010270201)
北四村安置房	住宅地块： 京（2024）昌不动产权第 0031992 号 京（2024）昌不动产权第 0031991 号 京（2024）昌不动产权第 0031994 号 京（2024）昌不动产权第 0031996 号 京（2024）昌不动产权第 0031992 号 配套学校： 京（2023）昌不动产权第 0023555 号 京（2023）昌不动产权第 0023554 号	不适用	2023 规自（昌）建字 0028 号 2023 规自（昌）建字 0030 号 2024 规自（昌）建字 0035 号 2024 规自（昌）建字 0036 号 2024 规自（昌）建字 0048 号 2024 规自（昌）建字 0047 号 2024 规自（昌）建字 0056 号	2017（施）昌意字 003 号/2019（施）昌意字 004 号---施工登记意见书、2020（施）昌意字 007 号---施工登记意见书、2020 施[昌]意字 004 号---施工登记意见书、2020 施[昌]意字 004 号---施工登记意见书、2020 施[昌]意字 003 号---施工登记意见书、2020 施[昌]意字 006 号---施工登记意见书、[2024]施[昌]建字 0157 号 (110114202408290201) [2024]施[昌]建字 0156 号 (110114202408290101) [2024]施[昌]建字 0182 号 (110114202410140201) [2024]施[昌]建字 0202 号 (110114202400020101) [2024]施[昌]建字 0186 号 (110114202410170201)
C-23、C-27-1 安置房村民	京（2023）昌不动产权第 0040044 号 京（2024）昌不动产权第 0036696 号	不适用	2023 规自（昌）建字 0010 号	[2023]施[昌]建字 0088 号 (110114202306050201)

项目	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
				[2023]施[昌]建字 0089 号 (1101142023060503 01)

5) 在建项目情况

表：截至 2026 年 3 月末发行人在建安置房项目建设情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	建设期间	回款期间	资本到位情况	总投资额	截至 2026 年 3 月末已投资额	未来三年投资计划			是否签订回款合同/协议	合法合规情况	项目类别	项目所在地	项目进度	资金来源	预售面积
							2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年							
1	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目	2017.7-2026.12	5 年	已到位	732,837.00	585,083.98	8,555.25	17,175.76	13,740.61	是	前期工作函、设计方案审查意见、施工登记意见	安置房	昌平区	99.00%	自筹资金、财政资金	566,070.70
合计		-	-	-	732,837.00	585,083.98	8,555.25	17,175.76	13,740.61	-	-	-	-	-	-	566,070.70

6) 拟建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建安置房项目。

7) 业务合规性情况

发行人所实施的土地整理项目及配套设施建设回迁安置房，项目合法合规，审批手续齐全。发行人土地整理、基础设施建设和安置房业务运营合法合规；发行人基础设施建设主营业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，符合国家相关规定；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形，不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务。经征询北京市昌平区财政部门相关人员意见，以上情况属实。发行人业务经营合法合规，发行本期债券不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

发行人从事土地一级开发、基础设施建设和安置房建设等相关业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

(2) 房地产开发业务

1) 业务模式

发行人自身或者通过子公司与其他公司联合在未来科学城区域范围内通过招拍挂自主拿地进行二级开发项目，通过开发建设、推广销售、房产租赁、物业管理等获得开发增值收益。

报告期内的自主开发模式的业务定位主要为经营性用地开发，出资比例均为 100%，其收益分成情况均为 100%。合作开发模式下，按出资比例确定收益分成比例。未来科技城 CP07-0600-0014、0030 地块 F2 公建混合住宅地块（简称“A14 组团”）报告期内的业务定位为商品房开发，发行人出资比例为 70%，收益分成为 70%。

截至 2026 年 3 月末，发行人自身或通过子公司与其他公司联合在未来科学城区域范围内通过招拍挂竞得 A08 组团、A21 地块、A14 组团等项目的土地使

用权。

截至 2026 年 3 月末，发行人下属的房地产开发业务情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要房地产开发业务情况

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目简称	项目主体	开发资质	已销售总额	累计回款情况		经营模式	地上建筑面积	是否开始销售	销售进度	出资比例
					销售	租赁					
1	A08 组团	北京未来科技城昌信置业有限公司	二级	9.92	9.92	3.68	自主开发	18.08	是	2017 年开始销售	100
2	A21 地块	北京未来科学城发展集团有限公司本部	二级	3.00	3.00	0.11	自主开发	11.23	是	2020 年开始销售	100
3	A14 组团	北京未来科学城昌融置业有限公司	二级	21.71	21.71	0.25	合作开发	15.64	是	2017 年开始销售	70
4	A52 组团	北京城茂未来房地产开发有限公司	二级	93.75	93.75	-	合作开发	19.42	是	2019 年开始销售	5
5	A05 组团	北京未来科技城保昌置业有限公司	二级	1.73	1.73	0.11	合作开发	47.00	是	2018 年开始销售	40
6	B18、B11/13 组团	北京未来科技城润昌置业有限公司	二级	65.61	65.61	0.33	合作开发	47.75	是	2017 年开始销售	40
7	研究型医院项目	北京未来科学城昌博医疗服务有限公司	不涉及	-	-	0.81	自主开发	5.78	不涉及	不涉及	100
8	北七家标厂	北京未来星科低碳科技产业发展有限公司	不涉及	0.04	-	0.04	自主开发	4.12	不涉及	不涉及	100
9	机器人产业园标厂	北京未来星智科技产业发展有限公司	不涉及	-	-	-	自主开发	5.60	不涉及	不涉及	100
10	A66 项目	北京未来科技城昌信置业有限公司	二级	1.21	1.21	-	自主开发	8.22	是	2026 开盘预售	100
合计		-	-	196.97	196.93	5.33	-	182.84	-	-	-

2) 会计核算方式

资产负债表会计处理：公司发生建设等费用时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”。收到预收销售款时，借记“银行存款”，贷记“合同负债”。

利润表会计处理：交房时，借记“合同负债”，贷记“主营业务收入”。同时，结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“开发产品”。

现金流量表会计处理：公司发生建设等费用时，反映在经营活动产生的现金流量“购买商品、接受劳务支付的现金”。收到预收销售款时，反映在经营活动产生的现金流量“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3) 已完工项目情况

昌平区北七家镇(未来科学城南区)CP07-0600-0008、0011、0016、0017、0018、0020、0021 地块 F3 其它类多功能用地项目（简称“A08 组团”），该项目位于昌平区北七家镇，未来科学城南区内，项目主体为北京未来科技城昌信置业有限公司，立项总投资 409,936 万元，建筑控制规模为 180,844 平方米（不含地下面积），建设内容为办公、商业、邮局及公交首末站。截至 2026 年 3 月末，已完成竣工备案。

北京市昌平区北七家镇（未来科学城南区）CP07-0600-0014、0030 地块 F2 公建混合住宅用地项目（配建“人才公共租赁住房”）（简称“A14 组团”），该项目位于昌平区北七家镇，项目主体为北京未来科学城昌融置业有限公司，立项总投资 269,516 万元，项目建筑控制规模为 156,420 平方米（不含地下面积）；建设内容为公建及住宅等。其中人才公共租赁住房 13,400 平方米。截至 2026 年 3 月末，已完成竣工备案。

未来科学城北 A-21 地块商业金融项目（简称“A21 地块”），该项目位于昌平区小汤山镇，未来科学城东区一期北区内，项目主体为北京未来科学城发展集团有限公司，立项总投资 218,114.23 万元，总建筑规模约 15.1 万平方米，建设内容包括酒店、商业、办公等设施。截至 2026 年 3 月末，项目已完工竣备。

中关村生命科学园研究型国际医疗产业转化平台项目，该项目位于昌平区史各庄街道，项目主体为北京未来科学城昌博医疗服务有限公司，建设用地面积为

32,112 平方米，规划建筑规模为 96,800 平方米，建设内容为临床研究病房和基础诊疗空间、研究及研发空间、其他配套空间，立项总投资为 177,095 万元。截至 2026 年 3 月末，已完成竣工验收。

表：截至 2026 年 3 月末发行人已完工房地产开发项目情况

单位：亿元、万平方米

项目简称	项目主体	项目类别	项目所在地	总投	已投金额	资金来源	完工时间	权益比例	合规情况	开工面积	竣工面积	去化率	未来预计收益
A08 组团	北京未来科学城置业有限公司	商业办公	北京市昌平区	40.99	39.31	贷款及自筹资金	2021.04	100%	五证齐全	12.30	12.30	69.67%	2.18
A14 组团	北京未来科学城昌融置业有限公司	商品房、人才公租房及商办	北京市昌平区	26.95	41.56	贷款及自筹资金	2021.11	70%	五证齐全	23.58	23.58	39.22%	6.85
A21 地块	北京未来科学城发展集团有限公司	商业办公	北京市昌平区	21.81	21.81	贷款及自筹资金	2023.07	100%	五证齐全	17.45	17.45	61.85%	4.74
研究型医院项目	北京未来科学城昌博医疗服务有限公司	卫生医疗	北京市昌平区	17.71	9.73	贷款及自筹资金	2022.05	100%	四证齐全	9.73	9.73	100.00%	1.39
北七家标厂	北京未来星科低碳科技产业发展有限公司	厂房租赁	北京市昌平区	7.04	6.10	贷款及自筹资金	2025.10	100%	四证齐全	9.73	9.73	/	0.77
机器人产业园标厂	北京未来星智科技产业发展有限公司	厂房租赁	北京市昌平区	8.00	3.81	贷款及自筹资金	2025.11	100%	四证齐全	6.50	6.50	/	0.30
合计			-	122.50	122.32	-	-	-	-	79.29	79.29	-	16.23

I.昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地项目（简称“北七家标厂”），该项目位于未来科学城东区，项目主体为北京未来星科低碳科技产业发展有限公司，规划建设用地面积 5.42 万平方米，总建筑面积 10.03 万平方米，建设包括 7.1 万平方米研发中试生产车间，1.03 万平方米综合配套楼，1.91 万平方米停车场、弱电机房及设施用房，立项总投资为 7.04 亿元。

II.昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地项目（简称“机器人产业园”），该项目位于未来科学城西区，项目主体为北京未来星智科技产业发展有限公司，规划建设用地面积 2.8 万平方米，总建筑面积 6.5 万平方米，建设内容为厂房及配套设施，立项总投资为 8.00 亿元。

4) 在建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人房地产开发项目在取得施工许可证后均已开工，在建项目的建设合法合规。

表：截至 2026 年 3 月末发行人在建房地产开发项目

单位：亿元、万平方米

序号	项目简称	总投资金额	计划建设周期	权益比例	工程款支付及结算方式	预计未来支出			合规情况	资金筹措方式	
						2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		贷款	自筹
1	A66 项目	26.45	2026-2-28 至 2029-1-23	100%	根据监理方审核施工单位的付款申请和报表，出具监理报告和工程款支付证书，项目公司据此支付工程款	3.92	8.05	2.31	四证齐全	√	√

注：本表仅披露发行人并表项目

5) 拟建工程

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建房地产开发项目。

6) 土地储备

截至 2026 年 3 月末，发行人无土地储备。

7) 业务合规性情况

1、发行人及项目开发主体已具备相应资质；

2、企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到重大行政处罚或受到刑事处罚等情况；

3、企业诚信合法经营，不存以下情形：（1）不违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）不违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当“招拍挂”而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）未拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，相关批文齐全、不存在先建设后办证情况，自有资金比例符合要求、及时到位；（8）不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

4、科技资源管理与服务业务

该业务由子公司北京未来科学城科技发展公司运营，目前已先后开展了多项园区信息化项目建设，运营未来科学城云计算中心；为回天会客厅提供运维和硬件服务；为未来科学城楼宇智能化项目提供弱电智能化改造服务；多模式出行智能交通服务系统、城域网、能源智能监测系统、时空信息一张图；园区一卡通；园区 APP；分布式管网；驻地网；综合管廊管理运营；智慧城市运行服务中心（IOC）等。

2023 年-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人科技资源管理与服务板块营业收入分别为 20,431.80 万元、16,182.19 万元、16,204.45 万元和 2,479.34 万元；营业成本分别为 16,784.23 万元、13,019.63 万元、13,632.22 万元和 1,398.00 万元；毛利润分别为 3,647.57 万元、3,162.56 万元、2,572.23 万元和 1,081.33 万元；毛利

率分别为 17.85%、19.54%、15.87%和 43.61%。该板块的盈利模式主要是通过参与相关客户公开招标或者单一采购来源，中标后与相关客户签订运维合同，派驻相关人员通过驻场或非驻场的方式对回天会客厅、多模式出行智能交通服务系统、城域网、能源智能监测系统、时空信息一张图；园区一卡通；园区 APP；分布式管网；驻地网；综合管廊管理运营和智慧城市运行服务中心等相关设施进行维护，收取运维费用获得收入。

科技资源管理与服务的供应商主要为阿里云计算有限公司、华为软件技术有限公司、北京帝测科技股份有限公司和华海智汇技术有限公司等；所服务的客户主要为北京市昌平区经济和信息化局、北京城建建设工程有限公司、中国建筑第八工程局有限公司以及未来科学城片区企业。

九、发行人在建拟建工程

截至本募集说明书签署日，发行人在建项目均符合国家相关政策规定，在建工程合法合规。

截至 2026 年 3 月末，发行人计入“在建工程”科目的重要项目为 6003 地块公建及产权车位及北七家镇东二旗二期（西）地块等，主要在建工程情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人在建工程情况

单位：万元

项目名称	开工时间	计划完工时间	总投资额	截至 2026 年 3 月末已投	自有资金比例	资本金到位情况	合法合规情况
6003 地块公建及产权车位	2024.1	2026.12	77,000.00	35,321.10	100%	已到位	合规合法
北七家镇东二旗二期（西）地块	2025.5	2027.2	4,708.00	2,806.68	100%	已到位	合规合法
合计	-	-	81,708.00	38,127.78	-	-	-

综上，前述主要在建工程已取得截至目前时点所需的项目立项、土地、环评等必要的建设项目审批手续，项目建设合法合规，符合国家相关产业政策。

截至 2026 年 3 月末，发行人无相关拟建工程。

十、发行人所在行业状况及其在行业中的地位和竞争优势

（一）土地整理行业现状和前景

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理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。从事土地整理的企业可获取一定的经济收益，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。

2007 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定发布了《土地储备管理办法》，进一步强调土地储备制度的功能定位和运作模式的调控职能。随着《土地储备管理办法》的全面实施，土地储备制度将在城市土地供应中保持核心地位，政府对土地市场的调控能力将不断提高。

近年来，随着我国城市化进程进入中后期，行业正由高速发展向高质量发展转变。2025 年，虽然全国房地产市场处于深度调整期，但土地整理作为城市建设的前置环节，仍面临结构性发展机遇。2025 年我国建筑行业总产值 303,818.33 亿元，同比下降 5.43%。2025 年 1—12 月份，全国固定资产投资（不含农户）485,186 亿元，比上年下降 3.8%。2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%。其中，住宅施工面积 460,123 万平方米，比上年下降 10.3%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，比上年下降 20.4%。2025 年，房地产开发企业房屋竣工面积 60,348 万平方米，比上年下降 18.1%。其中，住宅竣工面积 42,830 万平方米，比上年下降 20.2%。从长期来看，我国城镇化率仍有提升空间，城市更新、存量改造、产业升级带来的新型用地需求依然存在，城市土地价格整体仍将保持稳步上升趋势，为具备专业开发能力和资金实力的土地整理企业提供持续的业务空间。

2、发行人所在地区土地整理的现状及前景

昌平区十五五期间将着力建好未来科学城。建设空间组团式规划，重点产业板块式发展。以“两谷一园”为重点，全力争取中央和市级的相关定位、政策和

项目支持，加快打造全球领先的技术创新高地。“生命谷”围绕实施生命技术赶超工程，保障昌平国家实验室建设。大力培育和发展绿色能源和能源科技，加快国际先进能源产业集聚，吸引能源领域交易平台入驻，助力北京打造全球“绿色城市”。深化央地合作，全力引入“十五五”时期国家重大科技产业项目，盘活用好央企存量资源，在鞍钢、武钢地块置换导入航天科技、兵器工业项目，做实产业功能，强化经济贡献。加快成熟技术转化、示范和应用，促进大中小企业融通发展，推动创新链、供应链、产业链“三链联动”。沙河高教园支持高校整建制迁入学院学科和重点实验室，推动北京大学新校区、清华大学核能研究院二期等项目建设，促进校城融合。中关村昌平园拟强化地均、人均产出导向，进一步提高组团发展质量。

同时昌平区将加强全域空间管控利用。加快转变土地开发模式，分类处置在施项目，抓紧开展未来科学城土地资源整理统筹实施。强化供地工作专班，推动马连店、平西府等地块精准供应。纵深推进“拔钉子”行动。健全“村地区管”机制，规范集体土地合同管理，管好用好农村“五块地”。坚持区级支持、镇级统筹、公司运营、村集体受益，高效集约利用集体产业用地，发展壮大集体经济。结合耕地保护空间调整补划，完成复耕 1 万亩、复垦 800 亩，同步做到以利用促保护。推进全国第二轮农村宅基地制度改革试点任务，分类保障农民“户有所居”。规范村庄公益设施设计和审批，逐步补齐农村基础设施和公共服务短板。

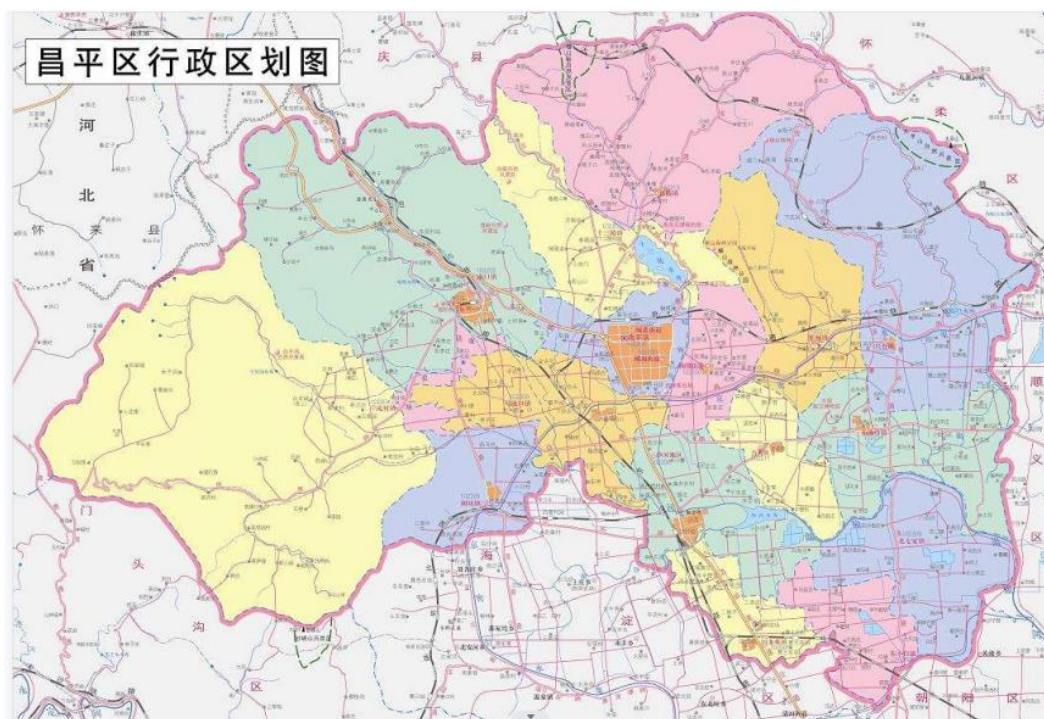
2025 年，昌平区实现地区生产总值 1,908.5 亿元，按不变价计算比上年增长 6.6%。其中，第一产业实现增加值 7.4 亿元，同比增长 5.0%；第二产业实现增加值 669.7 亿元，同比增长 10.6%；第三产业实现增加值 1231.4 亿元，同比增长 4.5%。居民人均可支配收入 70,801 元，比上年同期增长 5.8%；固定资产投资（不含农户）比上年增长 3.8%，社会消费品零售额 496.4 亿元，比上年下降 2.1%；规模以上工业企业累计完成工业总产值 1,613.0 亿元，同比增长 8.5%。2025 年，昌平区医药健康、先进能源、先进制造三大主导产业加速发展、收入均超过千亿元。医药健康产业实现收入 1100 亿元、增长 5.7%，投用百济神州研发中试基地等 7 个项目，开工宜明昌泰 CDMO 平台等 13 个项目，落地远大生命、优锐医药北方总部、百雀羚生物医药等 47 个项目，全市神经领域最大外资项目神基制药落户昌平，一类创新药诺锐达、宜诺欣获批上市。先进能源产业实现收入 2800

亿元、增长 11.7%，投用国家电投科研基地、华北电网研究院三期等 6 个项目，引入实华数智等 150 家重点企业，国能新能院获批首个 CCUS 国家标准验证点。先进制造业实现产值 1452.5 亿元、增长 9.3%，小米创研中心和未来产业园竣工，开工易加三维 3D 打印扩产等 7 个项目，小米手机工厂、三一灯塔工厂入选国家首批卓越级智能工厂，新增“专精特新”企业 228 家、“小巨人”企业 17 家，均排名全市第四、平原新城第一。

2025 年，昌平区房地产开发投资同比下降 2.3%，占全区投资比重为 49.2%。房屋施工面积为 861.2 万平方米，同比下降 9.6%，其中，本年新开工面积为 61.8 万平方米，同比增长-64.9%。2025 年，昌平区深化校城、央城、研城、产城融合。深化研城融合，昌平实验室核心区竣工交付、领衔科学家邓宏魁荣登“全球健康领袖榜”，4 项成果入选中关村论坛十大重大科技成果，新投用中国高端医疗装备创新与高质量发展交流中心、丹纳赫北部创新中心、礼来创新孵化器等平台，科学家创办企业达 120 家。深化央城融合，推动国务院国资委与北京市联合出台促进央企加快建设未来科学城行动方案，兵器工业、国家电投二期等项目建成投用，中石油、中粮二期等项目开工建设，国家矿山安全技术创新中心落户，央企新开工面积 16.8 万平方米、为近三年最多，新落地中铝招标等 31 家央企机构，在建及建成比例提升至 67.4%，税收贡献增长 20%以上。深化校城融合，沙河高教园四期配套住宅、城市会客厅主体完工，北师大、北邮农机试验站地块开工，获评“年度最具投资价值园区”；挂牌未来大学科技园，新投用空天产业园、未来通信产业园两个特色园区，8 个国家学院落地昌平，“科技副总”达到 128 名，高校成果转化企业突破 300 家。清华南口国重基地一二期整体完工，建成 8 个重点实验室及学生公寓等配套项目，科学家公园一期开园，交通东街、华跃街建成通车，清华前沿交叉创新研究院转化项目 14 个；与北大签订共建产教研融合创新中心协议，将入驻 26 个全国重点实验室，首批实验室承载空间已封顶，北大马池口科学小镇城市设计方案获批。深化产城融合，大尺度规划布局 G6 科创走廊、G45 产业走廊，建成国际精准医学产业园等 5 个园区。启动青年人才创新创业生态示范区建设，引进高层次人才 155 名，投用小米青年公寓、未来城清香学校等配套项目，实现未来科学城科技文化交流中心开工，未来科学城荣获“全球可持续发展示范城市”，产城人互融互促的良好生态加速形成。

昌平区位于北京市西北部，区域面积 1,343.5 平方公里，是北京的新城和科教新区。

图：北京市昌平区行政区划图



2023 年、2024 年及 2025 年昌平区部分招拍挂土地成交明细如下：

交易编号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	价格： 万元/ 土地 面积 平方米
京土储挂(昌)(2025)034号	北京市昌平区东小口镇贺村中滩村团B地块重点村旧村改造项目CP02-0405-0001地块R2二类居住用地地块	昌平区东小口镇	31,343	87,759	普通商品住房用地(二类)	2025-10-30	280,900	北京城建投资发展股份有限公司和北京蓝华宇房地产开发有限公司联合体	3.20
京土储挂(昌)(2025)032号	昌平区北七家镇歇甲庄村(A地块)土地一级开发项目CP02-0704-0038,0046,0035,0043,0044,0045地块R2二类居住用地地块,A8社区综合服务设施用地,A33教育用地,A2文化设施用地,A4体育用地地块	昌平区北七家镇	26,537	54,400	普通商品住房用地(二类)	2025-10-28	155,036	中建智地置业有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合体	2.85
京土储	北京市昌平区中关村生	昌平	16,037	41,69	普通商	2025-	125,	北京城建兴云	2.99

交易编号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	价格: 万元/ 土地 面积 平方米
挂 (昌)(202 5)020 号	命科学园三期及“北四 村”棚户区改造和环境整 治 B 地块项目 CP01- 0601-0077,0078 地块 R2 二类居住用地地块	区中 关村 生命 科学 园		7	品住房 用地 (二类)	06-05	000	房地产有限公司,广州越秀华 城房地产开发 有限公司,西安 贝好家合盛置 业有限公司(贝 壳)和北京未来 科学城置业有 限公司联合体	
京土储 挂 (昌)(202 4)050 号	北京市昌平区北七家镇 东二旗村土地一级开发 项目 CP01-1503-0002、 0008、0009 地块 R2 二 类居住用地、B4 综合性 商业金融服务业用地	昌平 区北 七家 镇	79,105	100,4 06	R2 二 类居住 用地、 B4 综 合性商 业金融 服务业 用地	2024- 12-30	211, 430	中建智地置业 有限公司、北 京未来科学城 置业有限公司	2.11
京规自 挂(昌)工 业 [2024]00 4 号	昌平新城东区(南邵组 团)1201 街区 CP00- 1201-0034 地块 M1 一类 工业用地	昌平 区南 邵镇	22,740	45,48 0	M1 一 类工业 用地	2024- 12-17	6,51 3	北京吴裕泰茶 业股份有限公 司	0.14
京规自 挂(昌)工 业 [2024]00 5 号	昌平区 CP00-0904-0006 地块 M1 一类工业用地	昌平 区南 口镇	18,400	18,40 0	M1 一 类工业 用地	2024- 12-17	3,09 9	北京诺华制药 有限公司	0.17
京规自 挂(昌)工 业 [2024]00 3 号	昌平新城东区(南邵组 团)1201 街区 CP00- 1201-0037 地块 M1 一类 工业用地	昌平 区南 邵镇	32,709	65,41 8	M1 一 类工业 用地	2024- 11-5	9,36 8	北京易加三维 科技有限公司	0.14
京土储 挂 (昌)(202 4)038 号	北京市昌平区小沙河村 及周边地块棚户区改造 和环境整治项目 CP00- 1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用 地、A6 社会福利用地、 A33 基础教育用地	昌平 区小 沙河 村	67,881	110,5 85	R2 二 类居住 用地、 A6 社 会福利 用地、 A33 基 础教育 用地	2024- 10-22	253, 300	武汉康景实业 投资有限公 司、北京未来 科学城置业有 限公司	2.29
京土储 挂	北京市昌平区六环路土 城出口土城新村改造项	昌平 区马	66,285	155,4 84	R2 二 类居住	2024- 7-3	198, 600	北京城建兴荣 房地产开发有	1.28

交易编号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	价格： 万元/ 土地 面积 平方米
(昌)[2024]022 号	目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	池口镇土城村			用地、A8 社区综合服务设施用地			限公司	
京规自挂(昌)工业 [2024]002 号	未来科学城科研成果转化基地(原小汤山镇工业区分区)(一期)项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	昌平区小汤山镇	34,769	52,140	M1 一类工业用地	2024-3-28	8,640	北京昌发展美丽健康产业科技有限公司	0.17
京规自挂(昌)工业 [2024]001 号	昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地	昌平区马池口镇	28,005	56,010	M1 一类工业用地	2024-3-28	8,458	北京未来星智科技产业发展有限公司	0.15
京土储挂(昌)[2024]010 号	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区中关村生命科学园三期	41,314	93,436	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	2024-3-26	309350	石家庄创世纪房地产开发有限公司	3.31
京土储挂(昌)[2024]005 号	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区百善镇	120,848	148,831	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2024-2-23	350,000	北京住总置业有限公司	2.35
京土储挂(昌) [2023]061 号	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区史各庄街道、沙河镇, 昌平区回龙观街道	65,662	186,128	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2023-12-20	427,000	北京中海地产有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合体	2.29

交易编号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	价格： 万元/ 土地 面积 平方米
京土储挂 (昌) [2023]05 8号	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	65,957	154,439	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2023-11-30	354,000	北京建工地产有限责任公司	2.29
京土储挂 (昌) [2023]04 6号	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	昌平区南邵镇	107,180	219,497	R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	2023-9-27	541,500	太建仓晋房地产开发有限公司	2.47
京规自挂 (昌) 工业 [2023]00 3号	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一类工业用地	昌平区南邵镇	16,000	32,000	M1 一类工业用地	2023-9-4	4,598.40	谱尼生物医药（北京）有限公司	0.14
京规自挂 (昌) 工业 [2023]00 4号	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地	昌平区南邵镇	37,407	74,814	M1 一类工业用地	2023-9-4	10,765	谱尼生物医药（北京）有限公司	0.14
京土储挂 (昌) [2023]03 3号	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	110,126	133,364	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育	2023-7-20	270,000	中建智地置业有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合体	2.02

交易编号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	价格: 万元/ 土地 面积 平方米
					用地				
京土储挂 (昌) [2023]03 4号	北京市昌平区沙河高教园区四期(二)地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区沙河镇	61,471	127,341	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	2023-7-20	319,700	北京首都开发股份有限公司	2.51
京规自挂 (昌) 工业 [2023]00 2号	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发(一期)项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	昌平区北七家镇	54,179	81,269	M1 一类工业用地	2023-5-17	11,987	北京未来星科低碳科技产业发展有限公司	0.15
京土储挂 (昌) [2023]00 2号	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	昌平区南邵镇	49,176	108,188	R2 二类居住用地	2023-3-23	270,000	北京首都开发股份有限公司	2.5
京土储挂 (昌) [2023]00 3号	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	14,652	36,631	R2 二类居住用地	2023-3-23	129,950	大华集团大连华旅置业有限公司	3.55
京规自挂 (昌) 工业 [2023]00 1号	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	昌平区史各庄街道	30,864	61,728	M1 一类工业用地	2023-2-23	11,413	北京紫光数字科技有限公司	0.18
京土储挂 (昌) [2022]07 6号	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	昌平区史各庄街道	45,099	102,116	R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	2023-2-8	331,200	青岛康景实业有限公司	3.24
京规自挂(昌)工	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区二期	昌平区中	53,537	64,244	M1 一类工业	2022-11-3	8,178	爱美客技术发展股份有限公	0.13

交易编号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	价格： 万元/ 土地 面积 平方米
业 [2022]00 3 号	CP00-1201-0001 地块 M1 一类工业用地	关村 科技园 昌平 平园 东区			用地			司	
京土储 挂 (昌)[202 2]053 号	北京市昌平区中关村生命 科学园三期及“北四 村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101- 6004、6005 地块 R2 二 类居住用地	昌平 区中 关村 生命 科学 园三 期	32,831	90,83 1	R2 二 类居住 用地	2022- 9-23	326, 600	北京兆昌房地 产开发有限公 司	3.6
京土储 挂 (昌)[202 2]036 号	北京市昌平区北七家镇 平西府土地一级开发项 目 B-02 地块(CP- 121101044009-012 地 块)R2 二类居住用地	昌平 北七 家镇	50,073	125,1 83	R2 二 类居住 用地	2022- 6-1	441, 600	华润置地开发 (北京)有限 公司、中能建 城市投资发展 有限公司	3.53
京土储 挂 (昌)[202 2]034 号	北京市昌平区六环路土 城出口土城新村改造土 地一级开发项目 A-07 地 块 R2 二类居住用地	昌平 区马 池口 镇	96,820	174,2 75	R2 二 类居住 用地	2022- 5-31	226, 000	北京城建投资 发展股份有限 公司	1.3
京土储 挂 (昌)[202 2]010 号	北京市昌平区中关村国 家工程技术创新基地 C- 30 地块 R2 二类居住用 地	昌平 区沙 河镇	59,604	131,1 28	R2 二 类居住 用地	2022- 2-16	326, 000	中海企业发展 集团有限公司	2.49

（二）城市基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

2022 年 4 月 29 日召开的中共中央政治局会议强调，要全力扩大国内需求，发挥有效投资的关键作用，强化土地、用能、环评等保障，全面加强基础设施建设。4 月 26 日召开的中央财经委员会第十一次会议，研究了全面加强基础设施建设问题，提出要统筹发展和安全，优化基础设施布局、结构、功能和发展模式，构建现代化基础设施体系。这对于保障国家安全，畅通国内大循环、促进国内国际双循环，扩大内需，推动高质量发展，都具有重大意义。

基础设施是经济社会发展的重要支撑。从横卧伶仃洋碧波之上的港珠澳大桥建成通车，到西藏首条电气化铁路拉林铁路开通运营，从建成全球最大规模充电

设施网络，到系统布局新型基础设施，党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视基础设施建设，推动我国在重大科技设施、水利工程、交通枢纽、信息基础设施、国家战略储备等方面取得了一批世界领先的成果，基础设施整体水平实现跨越式提升。同时，必须认识到，我国基础设施同国家发展和安全保障需要相比还不适应，为全面建设社会主义现代化国家打下坚实基础，还要在构建现代化基础设施体系上付出艰苦努力。

基础设施作为经济社会健康发展的基石，其设施网络、设施质量、服务能力都直接关系国民经济体系整体效能。基础设施建设是稳投资、扩内需、拉动经济增长的重要途径，也是促升级、优结构、提高发展质量的重要环节。“十五五”规划纲要指出，要在“十五五”期间构建现代化基础设施体系。坚持适度超前、不过度超前，加强基础设施统筹规划，优化布局结构，促进集成融合，提升安全韧性和运营可持续性。完善现代化综合交通运输体系。加力建设新型能源基础设施。加快建设现代化水网。适度超前建设新型基础设施。

调整政策和推动改革要把握好时度效。全面加强基础设施建设要调动全社会力量，要适度超前，布局有利于引领产业发展和维护国家安全的基础设施，同时把握好超前建设的度。一方面，要着眼于稳定宏观经济大盘，保持适当支出强度，优化支出结构，强化绩效导向，合理扩大使用范围，围绕国家重大战略部署和“十五五”规划纲要积极扩大有效投资。另一方面，积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。积极扩大有效投资不是盲目铺摊子、上项目，更不是通过实施大规模的基建投资计划搞“大水漫灌”式的强刺激，而是聚焦经济社会发展的关键领域和薄弱环节，精准有序实施一批既利当前、又利长远的投资项目，实现经济效益、社会效益、生态效益、安全效益相统一。花好这笔钱必须严肃财经纪律，要注重效益，既要算经济账，也要算综合账，提高基础设施全生命周期综合效益。

一分部署，九分落实。面对百年变局交织的严峻形势，应对经济发展面临的需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，积极的财政政策持续加码发力，要更加注重精准施策、提质增效。要在党中央统一领导下，强化基础设施建设支撑保障，建立重大基础设施建设协调机制，统筹协调各领域、各地区基础设施规划和建设，加强督促检查，开展跟踪问效，不断提高贯彻落实的成效，引导好市场预

期、稳定市场信心。

全面加强基础设施建设、构建现代化基础设施体系，充分体现了党中央着力稳定宏观经济大盘的决心和信心。落实落好基础设施建设决策部署，带动扩大有效投资，切实统筹经济社会发展，全力护航“六稳”“六保”工作，我们就一定能够保持经济运行在合理区间，努力实现全年经济社会发展预期目标。

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2025 年国内生产总值 1,401,879 亿元，比上年增长 5.0%。2025 年全国固定资产投资（不含农户）485,186 亿元，较上年下降 3.8%。分领域看，基础设施投资下降 2.2%，制造业投资增长 0.6%，房地产开发投资下降 17.50%。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、发行人所在地区城市基础设施建设的现状及前景

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1,352 平方千米。昌平自西汉设县，距今已有 2,000 多年，被誉为“密尔王室，股肱重地”，素有“京师之枕”美称。昌平区地形西北高、东南低，属暖温带大陆性季风气候。境内的明十三陵、居庸关长城已列入世界文化遗产名录，小汤山是知名的温泉旅游胜地。

“十五五”期间昌平区将围绕基础设施领域精准发力，聚焦轨道交通加密、区域路网贯通、站城一体发展、水电气热设施保障升级、环卫体系优化等，系统提升基础设施承载能力与运行效能。在轨道交通方面，加强轨道交通联系。加快与中心城区“半小时轨道交通圈”建设，提升跨区出行效率。全力推进市郊铁路东北环线建成投用，加快推动地铁 19 号线二期北延、R6 线、市郊铁路 S2 线北

段、北京铁路枢纽客运北环线项目开工建设，积极推进 S15 线、19 号线二期北延等轨道项目列入市级建设计划，合理优化调整轨道交通线位，持续推进昌平线、地铁 13 号线、市郊铁路怀密线等优化提升工程。在区域路网方面，加快构建“九横十二纵”主干路网体系，提速建设北清路快速化改造二期、定泗路改扩建、昌流路、回南北路等重点道路。在市政基础设施方面，推进马池口再生水厂二期工程建设，扩能南口再生水厂。加强电力主网架建设，重点推进西桥、念头等 110 千伏输变电工程建设。优化天然气管网结构，推动生命园北次高压 A 调压站等燃气调压站建设。

（三）房地产开发业务现状和前景

1、我国房地产开发行业现状和前景

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

（1）房地产行业长期稳定发展

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2010-2015 年，我国 GDP 年增速在 7.9%至 10.6%，保持高速增长。2025 年全年国内生产总值 1,401,879 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%，虽然未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期我国经济仍能够维持稳定的发展趋势，从而为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

（2）城镇化及改善性需求继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2025 年末我国城镇化率为 67.89%，逐年增加，但是与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。预计未来我国城镇化会进一步推进，持续的新增住房需求仍客观存在。因此，随着我国城市化进程继续深化开展，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

（3）房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

（4）房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

2、发行人所在地区房地产开发的现状与前景

2025 年，昌平区经济保持较快发展，经济总量在北京市 16 个市辖区中位居第 7，经济增速高于北京市平均水平，昌平区以第三产业为主，近年来产业结构小幅调整，2025 年昌平区三次产业增加值结构为 0.4: 35.1: 64.5。与经济产业结构相匹配，昌平区固定资产投资以第三产业投资为主，其中 2025 年房地产开发投资占全区投资比重为 49.2%。

作为最靠近北京市中心的市辖区之一，昌平区人口吸引力较强，常住人口数量较多，住房供应及需求较大。2024-2025 年，昌平区房屋施工面积维持较大规模，分别为 953.0 万平方米和 861.2 万平方米。但随着中央“房住不炒”及“租售并举”等政策严格执行，昌平区房屋施工面积逐年下降、商品房销量下滑。

2023 年以来昌平区房地产开发投资、房屋建设、销售情况如下：

指标	2023 年		2024 年		2025 年	
	金额/面积	增速 (%)	金额/面积	增速 (%)	金额/面积	增速 (%)
房地产开发投资(亿元)	-	18.4	-	8.7	-	-2.3
房屋施工面积(万平方米)	1,037.7	-8.1	953.0	-8.2	861.2	-9.6
房屋竣工面积(万平方米)	212.4	8.5	125.1	-41.1	312.4	149.6
商品房销售面积(万平方米)	139.8	23.1	120.1	-14.0	170.2	41.6

资料来源：昌平区国民经济和社会发展统计公报

2023 年，昌平区房地产市场延续结构性分化特征。全年昌平区共成交经营性用地 7 宗，均为涉宅用地，规划建设规模约 101.45 万平方米，成交总面积约 38.17 公顷，实现土地出让金约 215.29 亿元。溢价率方面分化加剧，部分优质地块竞争激烈，如朱辛庄新区二期地块吸引了 42 家房企参与摇号，最终由大华集团以 12.995 亿元竞得，溢价率约 15%；而昌平新城东区地块则仅吸引首开集团 1 家企业报名，最终以 27 亿元的底价成交，呈现“冰火两重天”态势。市场格局上，央企和头部国企继续保持主力地位，联合拿地模式逐步常态化，预示土地市场正由过去的普遍高溢价向核心地块追捧、一般地块理性定价的差异化格局演变。

2024 年，昌平区土地供应节奏趋于平稳，市场正在经历供需双侧的结构性调整。全年昌平区共成交涉宅用地 5 宗，成交建设用地面积约 31.16 公顷，土地出让金合计约 88.41 亿元。2025 年，昌平区土地市场呈现典型的分化与企稳并举特征，供地宗数有所增加，但总成交金额增幅有限。全年昌平区共出让涉宅地块 6 宗、工业地块若干宗，涉宅用地成交面积约 22.77 公顷，土地出让金合计约 102.60 亿元。溢价率方面，部分品牌房企联合体拿地增多，联合拿地模式进一步强化，全年出现了多宗底价成交与低溢价成交并存的分化局面。从市场竞买格局看，昌平区出让的涉宅地块均由央国企联合未来科学城置业等区属国资房企携手竞得，反映出区域土地市场央国企主导、联合拿地的格局日趋稳固。2025 年全年，昌平区土地出让数量在北京各区中位列前列，在整个北京市“量减价升”的土地市场中走出了独立行情，展现出较强的区域抗风险能力与土地价值支撑。

（四）科技资源管理与服务行业现状和前景

发行人科技资源管理与服务主要涉及云计算中心、智慧城市等项目运营。近年来，中国云计算产业发展迅猛，保持 30% 以上的年均增长率，成为全球增速最

快的市场之一，云计算应用领域正向制造、政务、金融、医疗、教育等企业级市场延伸拓展。过去一年，国家及地方政府陆续出台了一系列数字产业相关政策，云计算作为新兴数字产业之一，为数字经济发展提供强有力的基础支撑，成为“十五五”期间重点发展产业之一。据中国信息通信研究院统计，相比于全球 19% 的增速，我国云计算市场仍处于快速发展期，在大经济颓势下依旧保持较高的抗风险能力，预计到 2030 年我国云计算市场规模将突破 3 万亿元。

在世界各地，一些国家和城市为进一步改善资源配置、提高效率、增强公共安全和可持续增长等，正在向一系列数字化、网络化技术转化，以提高包括从政府职能到交通模式等的城市管理水平。所有这些技术解决方案可总称为“智能城市”或“智慧城市”，智慧城市（smart cities）一词最早出现于 20 世纪 90 年代，IBM 于 2008 年重新引入了流行于当前的新含义，即：智慧城市是指采纳了智慧城市原则的整个城市生态系统，或指构成该生态系统的技术和应用程序。虽然关于智慧城市的技术和应用并没有某种标准列表，但其核心是指利用数字技术收集和分享以前无法获得或分类的市政运营数据，从而改善市政管理和服务。由于大量的数据被收集并用于提高日常生活的效率，对先前繁重或低效的治理任务实现优化和自动化，因此智慧城市技术的成功开发和部署将对社会和经济产生重大影响。

目前，我国将“智慧城市”定义为“运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术，促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式”。总体而言，关于智慧城市的政策分为四类。第一类是智慧城市建设的具体规划与政策，包括政府长期规划、建设方案、指导意见、项目管理方法等。第二类是在政府的国民经济和社会信息化建设总体规划中专门列出的智慧城市政策。第三类是“城市信息化建设”或“数字城市建设”的相关政策，这些项目与智慧城市建设目标类似。第四类是由多个中央部委联合开展的试点项目，重点关注智慧城市建设或相关基础设施。

2014 年 9 月，国家发改委联合七部委发布《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》（以下简称《意见》）。《意见》作为战略政策文件，为中国的智慧城市建设确立了基本原则，包括应用智慧技术推动综合公共服务，推动数字平台的数据收集与分享，促进执法（如通过智慧技术促进依法纳税），推动电子政务，

完善群众诉求表达和受理信访的网络平台等。《意见》强调，智慧城市的建设必须以人为本、务实推进；因地制宜，以城市发展需求为导向；市场为主，同时杜绝不必要的行政干预。

国务院颁布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》第十八章第二节将智慧城市建设作为重点。智慧技术在城市中的关键应用领域包括：宽带信息网络、城市规划管理信息化，包括政务信息共享、交通、电力、给排水、管网等基础设施智能化、公共服务便捷化、产业发展现代化、社会治理精细化。

2019 年 1 月 24 日，自然资源部办公厅关于印发《智慧城市时空大数据平台建设技术大纲（2019 版）》。主要内容为建设智慧城市时空大数据平台试点，指导开展时空大数据平台构建；鼓励其在国土空间规划、市政建设与管理、自然资源开发利用、生态文明建设以及公众服务中的智能化应用，促进城市科学、高效、可持续发展。

我国智慧城市的技术发展主要是自上而下，由政府投资推动，与区域发展模式相结合，大部分项目位于经济较发达的东部沿海地区。负责智慧城市发展的市政当局将交通、公共服务、公共安全、教育、医疗和环境保护列为智慧城市项目的重点领域。智慧城市产业的增长规模迅速，我国有近 800 个智慧城市试点项目正在进行或正在规划中，占全球智慧城市总数的一半以上。

在智慧城市建设和生态文明发展的背景下，由于云计算、大数据和物联网等新一代智慧技术在城市各个行业中的应用发展，逐步催生了智慧生态城市建设。政府和企业对生态环境的关注度增强，在智慧城市产业的发展过程中遵循生态学原理，转变经济发展方式，施行清洁生产和低碳生产，提高能源的利用率，大力开发新能源，融合智能化控制和云计算技术，形成多种能源互补利用、供需互动的能源需求网，建立起高效、和谐、健康、可持续发展的人居环境。于是应智慧生态城市发展理念的要求，实现人、自然、环境和谐共存，以新一代智慧技术为依托的智慧农业、智慧交通、智慧工业、智慧服务业等智慧城市产业正逐步兴起和发展壮大，智慧与生态已成为智慧城市产业发展的新亮点。

（五）发行人行业地位

发行人是北京市昌平区人民政府批准设立的大型国有企业，是昌平区主要的

基础设施投资建设主体，也是未来科学城主要的国有资产和公用事业运营主体，主要从事园区范围内土地整理和城市基础设施建设等业务，在园区土地整理、基础设施建设及保障性住房建设中处于绝对的主导地位。

（六）发行人竞争优势

1、国家政策支持优势

未来科学城最初是中央组织部和国务院国资委为深入贯彻落实建设创新型国家和中央引进海外高层次人才而建设的人才创新创业基地和研发机构集群。中央组织部、北京市政府和昌平区政府在未来科学城建设的组织协调、资金投入等方面给予大力支持。发行人的基础设施建设和土地整理业务将会受益于未来科学城的建设发展。习总书记视察北京提出未来科学城概念后，未来科学城将由建设中央企业创新创业基地向建设国家科技创新中心主平台转变，由服务中央企业人才创新向服务中央企业、民营企业、高等院校、新型研发机构协同创新转变，由单一功能区空间格局向多点支撑、协同联动、共同打造全国科技创新中心重要承载区转变。

2、区域政策支持优势

发行人作为北京市昌平区和未来科学城重大基础设施工程投资建设主体，在诸多方面得到昌平区政府和未来科学城管委会的大力支持。在未来几年，公司承接的项目较多，当地政府对发行人的支持将进一步提升公司的竞争力。

3、区域业务垄断优势

北京市和昌平区相关部门授权发行人对未来科学城范围内土地实行土地整理，享有土地开发项目管理收益，确立了发行人在园区土地整理和园区运营管理的垄断地位。

同时，发行人是承担园区内基础设施建设的唯一主体，市场相对稳定。随着未来科学城的不断发展、人民生活水平的不断提高，对土地需求量也将持续稳定增长，发行人的业务量也将同步增加。发行人在园区内具有行业垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景，有利于保持其持续盈利能力。

4、银企合作优势

发行人与国内众多政策性银行、商业银行建立了密切而广泛的合作关系，截至 2026 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 359.37 亿元，其中未使用授信额度为 223.32 亿元。通畅的融资渠道保障了发行人建设与经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

发行人是促进未来科学城、昌平区经济发展的重要力量，是促进地区经济跨越式发展、实施国有资产经营管理的重要平台。十五五期间，未来科学城将进一步加强城市基础设施建设。作为承担未来科学城开发建设的重要实施主体，发行人未来几年将有多项重大项目获得批复并投入建设，发行人将在集中精力做好项目立项、投资、建设的基础上，成为多元化经营、专业化运作的“城市开发投资运营商”，即重点打造土地整理、房地产开发、城市运营管理、产业发展四大业务板块，即通过夯实土地整理基础业务，做实“一城带两镇”；通过做强房地产开发，保障园区的公共服务和建设品质；通过做稳城市运营管理，保障城市整体高效运转、安全运行；通过做好产业发展板块，为落户未来科学城及周边区域各类企业提供快速、高效、综合的产业配套服务，支撑区域的产业发展，最终实现产城融合发展，充分发挥带动未来科学城及周边地区发展的驱动器和动力源作用。发行人将继续发挥公司所具备的国家政策和区域政策信息优势、土地资源优势、投融资优势和人力资源优势。通过五年的发展使发行人主营业务更加突出，核心竞争力进一步增强，多元化经营的局面基本形成，投资经营规模持续扩大，投资经营的专业化程度同步加强，掌控的资源全面得到整合，发行人具备的特点和优势得以全面发挥，内部管控制度健全完善，人力资源储备充分，经济效益和社会效益取得新的突破，发行人在经济和社会发展中的地位作用更加明显。

十一、发行人发展战略

经过 10 余年建设，未来科学城已经成为建设国际科技创新中心的重要一环，是“三城一区”主平台之一，也是“两区”建设的主阵地之一，在服务国家战略、服务首都新发展、引领全区高质量发展中承担着十分重要的职责使命。作为未来科学城的开发建设主体，北京未来科学城发展集团的发展愿景是成为多元化经营、专业化运作的“城市开发服务运营商”，重点打造土地整理、二级开发、城市运营管理、产业服务四大业务板块，即通过夯实土地整理基础业务，提速区域城市化进程；通过做强二级开发，保障区域的公共服务和建设品质；通过做实城市运

营管理，保障城市整体高效运转、安全运行；通过做好产业服务板块，为落户未来科学城区域的各类企业提供快速、高效、综合的产业配套服务，支撑区域的产业发展，充分发挥带动未来科学城及周边地区发展的驱动器和动力源作用。

未来 3-5 年，发行人将围绕区域主导产业与新兴产业，将资源重心向产业投资、产业运营、产业服务倾斜，搭建专业化产业投资平台，聚焦高端制造、科技创新、现代服务等领域开展股权投资、产业孵化、基金管理等业务，构建“以产投为核心、以运营为支撑、以服务为补充”的新型业务体系，从根本上摆脱对传统开发业务与政府补助的依赖。在强化市场化运营方面，集团将对存量一级开发项目实行精细化管控，加快土地出让与资金回笼，对存量二级开发项目精准营销、严控成本，最大限度挖掘盈利潜力；同时依托园区载体资源完善全链条服务体系，提升入驻率与服务溢价，构建稳定可持续的运营收入流；并积极探索产业代建、资产托管、园区数字化运营、产业金融服务等创新业务，培育新的利润增长极，形成多元营收格局，确保在未来三至五年内实现从传统开发企业向市场化产业投资平台的全面蜕变与可持续发展。

十二、发行人涉及地方政府性债务的情况说明

针对国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文和审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则，对发行人的法律法规执行情况、政府职能剥离情况等合法合规性作出以下分析：

（一）法律法规执行情况

根据国发[2010]19 号文的精神，发行人及时对债务等进行清理和核实，发行人不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7170 家融资平台公司名单范围内。发行人主营业务分类详细，运营稳定，不属于银保监会融资平台名单内所列的地方政府融资平台。

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府方面，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕

43 号）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发〔2015〕40 号）、《关于在公共服务区域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号文）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号文）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号文）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23 号文）和审计署 2013 年第 24 号、第 32 号公告及“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发〔2015〕40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人的涉及土地一级开发、房地产销售、基础设施建设、科技资源管理与服务等业务合法合规。

发行人不存在“名股实债”的情况；发行人的土地一级开发和房地产销售等业务运营合法合规。以上业务形成的应收当地政府的委托代建款系工程背景，符合国家相关规定；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形；截至本募集说明书签署日，发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府或其部门举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

经征询北京市昌平区财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府融资职能剥离情况

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入政府负有偿还责任的债务余额为 0 亿元，负有担保责任的债务余额为 0 亿元，可能承担一定救助责任的债务余额为 0 亿元。此次发行债务融资工具还款来源为发行人自身经营收益，政府不会通过财政

资金直接偿还该笔债务。

根据国发〔2014〕43 号文规范要求，发行人的政府融资职能已被逐步剥离。发行人债务中不存在政府性存量债务。未来发行人作为地方国有企业将通过市场化的机制融资，更专注于业务发展及国有资产的保值增值。

发行人并未从事土地储备工作，无土地储备职能。

截至募集说明书签署之日，根据发行人的上报口径，发行人存量债务无政府负有偿还、担保和救助责任的债务余额。发行人举借债务符合国发〔2014〕43 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加政府债务规模。政府不会通过财政资金直接偿还本笔债务。

（三）募集资金用途情况

本次债务融资工具募集资金用于偿还发行人存量债务融资工具本金，募集资金用途符合国家法律法规及政策要求。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地整理，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。发行人举借债务符合财金〔2018〕23 号文等相关规定。

（四）公司规范运作情况

发行人自成立以来，公司治理结构符合《公司法》相关规定；财务制度健全，财务报告符合会计准则和《企业会计制度》的要求；董事长、总经理在发行人任全职，全部为非公务员职工，均在发行人领取报酬，符合相关规定；发行人对纳入合并范围内的子公司具有实际控制力。

（五）公司生产经营情况

发行人承担城市基础设施建设项目的资金来源主要有两方面：一方面是北京市发改委通过北京市政府固定资产投资安排的部分资金；另一方面是昌平区及实施主体即发行人自筹资金，鉴于市政道路以及基础设施配套项目本身不具有收益性，目前自筹资金来源主要是区财政向发行人拨付园区开发建设资金。

发行人生产经营情况良好，外部融资能力较强，有稳定的经营性现金流入。

发行人资信情况良好，与多家商业银行保持着长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2026 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额为 359.37 亿元，其中未使用授信额度为 223.32 亿元。

发行人作为北京市昌平区和未来科学城重大基础设施工程投资建设主体，随着北京未来科学城土地面积的扩充和基础设施建设的高速发展，发行人的建设工程量将进一步提升，近几年发行人承接的项目较多，正在开发建设的项目正有序推进，新增项目保障了发行人收入来源，发行人业务的可持续健康发展、现金流平稳运行将得到有效保障。发行人用于偿付本期债务融资工具的发行人日常经营所产生的经营收入和经营活动现金流入，不存在将储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。发行人 2023-2025 年度分别实现营业收入 626,536.61 万元、1,012,267.09 万元、823,397.38 万元；净利润分别为 191.76 万元、1,072.36 万元和-127,091.76 万元。发行人的盈利能力以及良好的发展潜力是本期债务融资工具按期兑付的重要保障。

（六）资产真实性及合规性情况

发行人为独立经营、自负盈亏的企业法人，不是北京市政府及所属机关的事业单位或社会团体。发行人的注册资本合法合规，发行人不存在公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、水利设施、非收费管网等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况。发行人不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。发行人的所有者权益符合相关规定，股东对发行人注资不存在违法违规行为。

（七）与政府相关的市场化安排

按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）要求，对发行人政府性债务情况甄别认定如下：截至最近一期末，发行人存量政

府负有偿还义务的债务 0 亿元，政府负有担保义务的债务 0 亿元。

发行人不承担政府融资职能，发行人存量债务中无政府负有偿还或担保责任的债务余额。发行人举借债务符合国发〔2014〕43 号等相关政策文件要求，发行人通过发行本期债务融资工具举借债务不会增加政府债务规模。北京市大兴区政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。此次发行债务融资工具的还款来源为发行人自身的经营收益。

（八）未来财政性现金流预测

表：2026-2030 年度发行人财政性资金流入及预测表

单位：万元、%

项目	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	544,037.55	571,239.43	599,801.40	629,791.47	661,281.04
收到的税费返还	1,785.40	1,874.67	1,968.40	2,066.82	2,170.16
收到其他与经营活动有关的现金	786,080.41	825,384.43	866,653.65	909,986.34	955,485.65
经营活动现金流入小计	1,331,903.36	1,398,498.53	1,468,423.45	1,541,844.63	1,618,936.86
土地整理业务中来自政府的现金流入	181,547.69	186,994.12	192,603.94	198,382.06	204,333.52
二级开发业务中来自政府的现金流入	-	-	-	-	-
产业投资及金融服务业务中来自政府的现金流入	-	-	-	-	-
城市运营管理业务中来自政府的现金流入	22,195.05	23,304.80	24,470.04	25,693.55	26,978.22
科技资源管理与服务业务中来自政府的现金流入	13,073.86	13,466.08	13,870.06	14,286.16	14,714.75
水电费转售业务中来自政府的现金流入	-	-	-	-	-
租赁收入业务中来自政府的现金流入	-	-	-	-	-
服务费业务中来自政府的现金流入	-	-	-	-	-
来自政府的财政补贴	-	-	-	-	-
来自政府的注资	-	-	-	-	-
来自政府拨付的专项债资金	884,377.74	928,596.62	975,026.45	1,023,777.78	1,074,966.66
其他来自政府的现金流入	2,615.68	2,746.46	2,883.78	3,027.97	3,179.37
来自城投类国有企业之间的现金流入	-	-	-	-	-
财政性现金流入小计	1,103,810.01	1,155,108.08	1,208,854.28	1,265,167.52	1,324,172.53
财政性资金流入占比(%)	82.87	82.60	82.32	82.06	81.79

发行人未来五年财政性现金流入占经营活动及财政性现金流入之比较为稳定，表明发行人偿债能力对政府财政性资金依赖较强。

（九）发行人其他融资情况

发行人没有吸收公众资金进行公益性项目建设，对机关事业单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品，公开宣传、引导社会公众参与融资平台公司项目融资等行为；不存在“直接或间接吸收公众资金违规集资”的行为；不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况；不存在财政性收入、非发行人自主支配的国有资产对其融资行为提供担保的情况；不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（十）审计署审计情况

发行人 2013 年 6 月后各类新增债务未纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。按照《中华人民共和国审计法》规定和《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发明电[2013]20 号）要求，审计署统一组织审计机关相关审计人员，按照“见人、见账、见物，逐笔、逐项审核”的原则对政府性债务进行了审计。

综上所述，本次募集资金将不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设，不用于保障房项目，不用于土地整理，不用于房地产及金融投资相关业务，所归还银行借款不涉及政府一类债务、房地产及金融，发行人融资行为不违反国办发[2015]40 号文有关规定。本期债务融资工具确认为非政府一类债务，还款来源为发行人自身经营收益，不会增加政府债务规模，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

（十一）结论性意见

综上，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，发行人符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

第八章 发行人财务状况分析

一、最近三年及一期财务报表

（一）发行人财务报告审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度及 2024 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2026）第 00014993 号）。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2025 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2026）第 00005234 号）。本部分财务数据来源于发行人 2023 年度至 2025 年度经审计的财务报告以及 2026 年 1-3 月未经审计的财务报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（二）发行人财务报告适用的会计制度

本募集说明书所引用的公司财务报表是发行人以持续经营假设为基础，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》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）等有关规定，并基于其他相关重要会计政策、会计估计进行编制。

投资者在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

（三）重要会计政策变更

1、2026 年 1-3 月会计政策变更

无。

2、2025 年会计政策变更

财政部于 2025 年 12 月 5 日发布《会计准则解释第 19 号》（以下简称“解释 19 号”），发行人自 2026 年 1 月 1 日起执行解释 19 号中“非同一控制下企

业合并中的补偿性资产的会计处理”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3、2024 年会计政策变更

无。

4、2023 年会计政策变更

无。

（四）重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

（五）重要前期差错更正

报告期内，发行人无重要前期差错更正事项。

（六）发行人合并报表范围变化情况

报告期内，发行人合并报表范围变化情况如下：

1、2023 年度发行人合并范围变化及原因

表：2023 年度合并范围变化情况

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	出资额	变化原因	取得时点
1	北京未来星科科技有限公司	100.00	14,010.00	新设立	2023 年 3 月
2	北京未来星科低碳科技产业发展有限公司	100.00	14,000.00	新设立	2023 年 3 月
3	北京未来星智科技有限公司	100.00	8,900.00	新设立	2023 年 10 月
4	北京未来星智科技产业发展有限公司	100.00	8,890.00	新设立	2023 年 10 月
5	北京未来科学城昌和置业有限公司	-	-	无偿划转	2023 年 8 月

注：北京未来星智科技有限公司、北京未来星智科技产业发展有限公司于 2023 年 10 月成立，2024 年 3 月实际出资。

2、2024 年发行人合并范围变化及原因

表：2024 年合并范围变化情况

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	出资额	变化原因	取得时点
1	北京未来盈盛管理有限公司	100.00	12,000.00	新设立	2024 年 4 月
2	北京未来盈昌管理有限公司	100.00	6,000	新设立	2024 年 4 月
3	北京未来安居物业服务有限公司	51.00	900.00	新设立	2024 年 12 月
4	北京未来星科创业投资中心(有限合伙)	100.00	3,000.00	新设立	2024 年 7 月
5	北京未来科学城昌泰置业有限公司	-	-	无偿划转	2024 年 11 月

3、2025 年发行人合并范围变化及原因

表：2025 年合并范围变化情况

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	出资额	变化原因	取得时点
1	北京未来盈泰住房租赁有限公司	100.00	1,648.00	新设立	2025 年 4 月
2	北京荟智未来管理咨询服务有限 公司	100.00	200.00	新设立	2025 年 9 月

4、2026 年 1-3 月发行人合并范围变化及原因

无。

（七）发行人主要财务数据

1、合并资产负债表

表：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	406,272.68	268,738.14	548,891.93	571,754.52
应收票据	-	28.22	-	-
应收账款	178,486.75	182,095.02	186,969.63	184,746.34
预付款项	117,120.77	117,355.57	131,050.32	143,607.91
其他应收款	299,983.50	312,741.32	286,917.44	208,724.28
存货	5,406,092.94	5,324,320.85	5,908,539.53	7,208,569.92
合同资产	-	858.91	-	-
其他流动资产	23,157.13	17,466.65	27,197.33	31,071.76
流动资产合计	6,431,113.77	6,223,604.67	7,089,566.18	8,348,474.73
非流动资产：				
其他权益工具投资	641,559.05	641,559.05	6,471.66	35,430.82

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他非流动金融资产	26,309.36	17,419.36	5,877.49	3,242.03
长期股权投资	410,653.22	356,343.22	277,083.71	223,745.51
投资性房地产	552,700.10	515,514.28	393,653.62	326,717.30
固定资产	127,311.31	127,167.92	122,860.16	124,830.90
在建工程	42,061.47	44,733.55	27,860.13	1,347.36
使用权资产	157.47	157.47	385.37	539.52
无形资产	9,344.33	9,379.57	9,676.18	9,698.42
商誉	7,261.98	7,261.98	9,355.34	9,355.34
长期待摊费用	3,831.44	4,320.83	5,287.03	2,528.98
递延所得税资产	5,714.75	5,714.75	5,743.40	3,692.65
其他非流动资产	183,328.44	183,328.44	215,793.85	4,871.64
非流动资产合计	2,010,232.91	1,912,900.42	1,080,047.93	746,000.47
资产总计	8,441,346.68	8,136,505.09	8,169,614.11	9,094,475.20
流动负债：				
短期借款	79,900.00	-	-	-
应付账款	56,331.44	64,240.68	71,353.69	75,558.87
预收款项	1,259.48	2,492.52	2,246.41	1,463.87
合同负债	101,465.30	100,871.88	455,507.22	968,220.78
应付职工薪酬	248.11	291.23	280.02	324.49
应交税费	12,615.62	17,828.86	20,891.40	33,752.38
其他应付款	145,461.00	128,301.81	100,342.70	205,414.70
一年内到期的非流动负债	692,316.17	891,382.48	464,596.89	271,755.42
其他流动负债	1,868.16	1,978.65	2,609.18	2,543.43
流动负债合计	1,091,465.27	1,207,388.11	1,117,827.51	1,559,033.95
非流动负债：				
长期借款	531,525.74	479,007.24	330,285.22	464,625.38
应付债券	1,049,726.00	749,529.00	1,374,195.07	1,178,098.57
租赁负债			184.21	361.32
长期应付款	3,416,114.41	3,334,591.14	3,394,369.60	3,420,725.18
递延所得税负债	1,855.41	1,855.41	3,254.87	7,050.95
递延收益	7,198.18	7,703.88	5,032.90	3,021.58
其他非流动负债	3,708.51	2,110.71	18,859.06	50,484.23
非流动负债合计	5,010,128.25	4,574,797.38	5,126,180.92	5,124,367.21

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
负债合计	6,101,593.52	5,782,185.49	6,244,008.44	6,683,401.16
所有者权益：				
实收资本	737,233.75	737,233.75	737,233.75	737,233.75
资本公积金	1,818,140.79	1,818,140.79	1,209,739.61	1,577,899.86
其它综合收益	-10,245.00	-10,245.00	-10,245.00	10,986.87
专项储备	120.42	21.24	9.96	-
盈余公积金	-	-	-	16,317.24
未分配利润	-215,721.65	-201,451.50	-72,298.98	86,371.03
归属于母公司所有者权益合计	2,329,528.31	2,343,699.29	1,864,439.35	2,428,808.75
少数股东权益	10,224.85	10,620.31	61,166.32	-17,734.71
所有者权益合计	2,339,753.17	2,354,319.60	1,925,605.67	2,411,074.04
负债和所有者权益总计	8,441,346.68	8,136,505.09	8,169,614.11	9,094,475.20

2、合并利润表

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入：	18,405.86	823,397.38	1,012,267.09	626,536.61
营业收入	18,405.86	823,397.38	1,012,267.09	626,536.61
营业总成本：	33,690.67	909,746.96	1,052,470.87	678,443.09
营业成本	15,939.95	806,596.15	971,898.72	579,219.20
税金及附加	1,187.29	9,700.61	-7,958.69	12,137.30
销售费用	2,183.99	7,018.93	6,876.85	5,212.35
管理费用	7,608.72	25,059.25	23,082.53	19,941.93
研发费用	401.02	1,020.45	490.99	619.67
财务费用	6,369.70	60,351.58	58,080.47	61,312.64
其中：利息费用	6,917.74	67,996.48	70,252.91	73,423.33
利息收入	564.80	7,703.22	12,228.73	12,151.98
加：其他收益	649.18	2,389.17	106,741.19	74,606.98
投资收益	71.41	-4,978.08	-17,980.20	-6,748.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,634.51	-18,024.30	-6,131.97
公允价值变动净收益		2,011.87	-101.14	52.03

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产减值损失		-30,668.71	-28,733.07	-6,940.37
信用减值损失		-9,685.74	-10,319.96	-1,182.42
资产处置收益	20.80	13.92	28.73	20.68
营业利润	-14,543.41	-127,267.16	9,431.77	7,902.35
加：营业外收入	55.80	353.85	109.74	84.91
减：营业外支出	5.53	11.49	19.44	35.01
利润总额	-14,493.15	-126,924.80	9,522.07	7,952.25
减：所得税	172.47	166.96	8,449.71	7,760.49
净利润	-14,665.62	-127,091.76	1,072.36	191.76
归属于母公司所有者的净利润	-14,270.16	-126,959.71	23,388.86	16,416.11
少数股东损益	-395.46	-132.05	-22,316.50	-16,224.35

3、合并现金流量表

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月的合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	63,269.69	518,131.00	97,943.16	532,084.25
收到的税费返还		1,700.38	2,075.31	598.80
收到其他与经营活动有关的现金	62,519.42	748,648.01	70,083.71	79,193.32
经营活动现金流入小计	125,789.11	1,268,479.40	170,102.18	611,876.37
购买商品、接受劳务支付的现金	118,849.63	536,339.67	515,581.13	793,930.49
支付给职工以及为职工支付的现金	10,577.00	32,509.90	33,887.05	28,995.78
支付的各项税费	14,074.06	43,411.99	37,475.66	63,375.65
支付其他与经营活动有关的现金	30,859.14	744,632.75	83,356.44	69,925.20
经营活动现金流出小计	174,359.84	1,356,894.32	670,300.28	956,227.12
经营活动产生的现金流量净额	-48,570.73	-88,414.92	-500,198.10	-344,350.75
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		67,662.50	24,209.16	200.00
取得投资收益收到的现金	71.41	15,022.93	18.74	30.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38.49	27.80	40.14	43.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		291.17		

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到其他与投资活动有关的现金	33,547.15	236,529.60	192,580.62	44,518.49
投资活动现金流入小计	33,657.05	319,533.99	216,848.66	44,791.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,846.81	45,272.29	29,637.67	4,156.10
投资支付的现金	59,007.50	164,817.50	74,368.54	40,690.00
支付其他与投资活动有关的现金	8,374.00	180,126.05	164,600.04	148,721.56
投资活动现金流出小计	69,228.31	390,215.84	268,606.25	193,567.66
投资活动产生的现金流量净额	-35,571.27	-70,681.86	-51,757.59	-148,775.98
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,600.00	2,000.00	101,217.53	
取得借款收到的现金	529,927.50	600,263.34	573,127.96	882,973.56
收到其他与筹资活动有关的现金		1,318.74	887,655.58	685,932.08
筹资活动现金流入小计	531,527.50	603,582.09	1,562,001.07	1,568,905.64
偿还债务支付的现金	280,909.00	630,032.06	321,434.91	984,407.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,988.78	68,032.14	92,309.60	75,354.57
支付其他与筹资活动有关的现金	7,055.50	26,217.05	642,498.64	70,492.77
筹资活动现金流出小计	309,953.28	724,281.25	1,056,243.14	1,130,255.23
筹资活动产生的现金流量净额	221,574.22	-120,699.17	505,757.93	438,650.41
现金及现金等价物净增加额	137,432.23	-279,795.94	-46,197.77	-54,476.32
期初现金及现金等价物余额	245,567.95	525,363.89	571,561.66	626,037.98
期末现金及现金等价物余额	383,000.18	245,567.95	525,363.89	571,561.66

4、母公司资产负债表

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	245,711.16	106,189.76	279,320.67	110,051.48
应收票据及应收账款	5,271.98	5,271.95	25,295.00	25,092.35
应收账款	5,271.98	5,271.95	25,295.00	25,092.35
预付款项	2,728.37	2,726.59	24,178.30	26,336.59
其他应收款	543,661.03	480,739.14	460,934.09	960,699.09
存货	1,638,561.76	1,636,864.24	1,638,949.01	1,842,202.91

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他流动资产	159.72	0.79	9.37	1,249.71
流动资产合计	2,436,094.01	2,231,792.48	2,428,686.45	2,965,632.13
非流动资产：				
其他权益工具投资	635,087.39	635,087.39		5,000.00
长期股权投资	1,303,593.12	1,254,262.42	1,120,297.97	1,491,344.46
投资性房地产	163,489.65	164,676.70	156,986.71	153,016.62
固定资产	17,154.54	15,986.99	16,819.73	9,410.96
无形资产	251.57	263.17	270.36	337.14
长期待摊费用			5.84	17.52
递延所得税资产	1,250.00	1,250.00	1,250.00	
其他非流动资产	166,640.88	166,640.88	196,091.48	361.16
非流动资产合计	2,287,467.13	2,238,167.53	1,491,722.09	1,659,487.85
资产总计	4,723,561.15	4,469,960.01	3,920,408.54	4,625,119.97
流动负债：				
短期借款	79,900.00			
应付账款	12,919.64	14,912.87	20,272.27	24,802.06
预收款项	159.65	1,082.22	885.69	158.24
应付职工薪酬	34.35	84.80	79.01	77.05
应交税费	1,826.25	1,661.64	1,431.32	1,291.09
其他应付款	244,012.17	249,144.75	238,075.67	434,900.60
一年内到期的非流动负债	687,586.31	885,620.10	459,954.81	264,040.34
其他流动负债	426.89	468.27	1,285.17	1,737.13
流动负债合计	1,026,865.26	1,152,974.64	721,983.94	727,006.50
非流动负债：				
长期借款	364,429.10	321,938.10	96,616.43	350,446.53
应付债券	1,049,726.00	749,529.00	1,374,195.07	1,178,098.57
长期应付款	549,672.36	503,427.55	488,298.43	685,307.71
递延收益	41.49	41.49	41.49	62.40
其他非流动负债			226.63	1,097.02
非流动负债合计	1,963,868.95	1,574,936.14	1,959,378.05	2,215,012.23
负债合计	2,990,734.21	2,727,910.77	2,681,361.98	2,942,018.73
所有者权益：				
实收资本	737,233.75	737,233.75	737,233.75	737,233.75

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资本公积金	1,086,082.48	1,086,082.48	506,349.69	647,148.39
其它综合收益	-3,750.00	-3,750.00	-3,750.00	
盈余公积金				16,317.24
未分配利润	-86,739.29	-77,516.99	-786.89	282,401.86
所有者权益合计	1,732,826.94	1,742,049.23	1,239,046.55	1,683,101.25
负债和所有者权益总计	4,723,561.15	4,469,960.01	3,920,408.54	4,625,119.97

5、母公司利润表

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	1,196.00	6,215.70	15,384.14	2,854.86
营业收入	1,196.00	6,215.70	15,384.14	2,854.86
营业总成本	10,438.43	70,146.61	66,918.42	42,467.49
营业成本	1,614.78	7,467.80	16,587.04	3,461.24
税金及附加	546.20	1,502.26	1,626.24	960.89
销售费用	0.59	794.55	705.58	464.04
管理费用	2,721.33	10,455.85	11,360.93	9,607.36
研发费用			24.33	45.72
财务费用	5,555.53	49,926.15	36,614.29	27,928.26
其中：利息费用	5,923.07	61,859.17	68,968.27	77,491.25
减：利息收入	374.76	11,950.40	32,375.97	49,581.89
加：其他收益	4.78	9.98	259.95	73,206.52
投资收益				130,275.12
资产减值损失		-9,442.32		
信用减值损失		-3,373.79	-3,236.44	-726.42
资产处置收益	17.43			3.10
营业利润	-9,220.23	-76,737.04	-54,510.77	163,145.68
加：营业外收入	0.10	14.99	21.92	45.36
减：营业外支出	2.17	8.05	7.65	18.66
利润总额	-9,222.30	-76,730.10	-54,496.50	163,172.39
净利润	-9,222.30	-76,730.10	-54,496.50	163,172.39

6、母公司现金流量表

表：发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,056.81	26,770.52	5,273.78	1,600.00
收到其他与经营活动有关的现金	58,335.50	220,789.42	59,297.50	53,179.99
经营活动现金流入小计	59,392.31	247,559.95	64,571.28	54,779.99
购买商品、接受劳务支付的现金	3,113.00	27,068.66	46,033.47	38,860.28
支付给职工以及为职工支付的现金	2,252.15	7,429.07	8,266.07	7,577.59
支付的各项税费	400.30	2,657.44	3,194.99	2,205.62
支付其他与经营活动有关的现金	24,604.44	224,097.69	63,987.09	60,852.70
经营活动现金流出小计	30,369.89	261,252.86	121,481.62	109,496.19
经营活动产生的现金流量净额	29,022.42	-13,692.91	-56,910.34	-54,716.20
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			346,500.00	
取得投资收益收到的现金				130,275.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29.18	1.92		7.78
收到其他与投资活动有关的现金	34,274.21	329,622.75	644,155.58	288,704.56
投资活动现金流入小计	34,303.39	329,624.67	990,655.58	418,987.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104.85	344.85	135.60	212.07
投资支付的现金	49,330.70	133,964.45	219,883.00	61,466.06
支付其他与投资活动有关的现金	86,500.00	331,153.00	109,130.28	191,680.43
投资活动现金流出小计	135,935.55	465,462.30	329,148.87	253,358.56
投资活动产生的现金流量净额	-101,632.16	-135,837.63	661,506.71	165,628.89
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	519,900.00	547,342.67	401,806.27	863,692.44
收到其他与筹资活动有关的现金	26,000.00	27,000.00	479,266.90	232,170.56
筹资活动现金流入小计	545,900.00	574,342.67	881,073.16	1,095,862.99
偿还债务支付的现金	280,009.00	519,739.14	266,410.32	801,179.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,056.86	61,962.30	68,154.32	70,750.31
支付其他与筹资活动有关的现金	32,703.00	16,241.59	981,835.69	362,267.64
筹资活动现金流出小计	333,768.86	597,943.04	1,316,400.33	1,234,197.17
筹资活动产生的现金流量净额	212,131.14	-23,600.37	-435,327.17	-138,334.18

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
现金及现金等价物净增加额	139,521.40	-173,130.91	169,269.20	-27,421.48
期初现金及现金等价物余额	106,189.76	279,320.67	110,051.48	137,472.96
期末现金及现金等价物余额	245,711.16	106,189.76	279,320.67	110,051.48

二、会计科目和财务指标分析

（一）资产构成分析

近三年及一期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	406,272.68	4.81	268,738.14	3.30	548,891.93	6.72	571,754.52	6.29
应收票据	-	-	28.22	0.00	-	-	-	-
应收账款	178,486.75	2.11	182,095.02	2.24	186,969.63	2.29	184,746.34	2.03
预付款项	117,120.77	1.39	117,355.57	1.44	131,050.32	1.60	143,607.91	1.58
其他应收款	299,983.50	3.55	312,741.32	3.84	286,917.44	3.51	208,724.28	2.30
存货	5,406,092.94	64.04	5,324,320.85	65.44	5,908,539.53	72.32	7,208,569.92	79.26
合同资产	-	-	858.91	0.01	-	-	-	-
其他流动资产	23,157.13	0.27	17,466.65	0.21	27,197.33	0.33	31,071.76	0.34
流动资产合计	6,431,113.77	76.19	6,223,604.67	76.49	7,089,566.18	86.78	8,348,474.73	91.80
长期股权投资	410,653.22	4.86	356,343.22	4.38	277,083.71	3.39	223,745.51	2.46
其他权益工具投资	641,559.05	7.60	641,559.05	7.88	6,471.66	0.08	35,430.82	0.39
其他非流动金融资产	26,309.36	0.31	17,419.36	0.21	5,877.49	0.07	3,242.03	0.04
投资性房地产	552,700.10	6.55	515,514.28	6.34	393,653.62	4.82	326,717.30	3.59
固定资产	127,311.31	1.51	127,167.92	1.56	122,860.16	1.50	124,830.90	1.37
在建工程	42,061.47	0.50	44,733.55	0.55	27,860.13	0.34	1,347.36	0.01
使用权资产	157.47	0.00	157.47	0.00	385.37	0.00	539.52	0.01
无形资产	9,344.33	0.11	9,379.57	0.12	9,676.18	0.12	9,698.42	0.11
商誉	7,261.98	0.09	7,261.98	0.09	9,355.34	0.11	9,355.34	0.10
长期待摊费用	3,831.44	0.05	4,320.83	0.05	5,287.03	0.06	2,528.98	0.03
递延所得税资产	5,714.75	0.07	5,714.75	0.07	5,743.40	0.07	3,692.65	0.04
其他非流动资产	183,328.44	2.17	183,328.44	2.25	215,793.85	2.64	4,871.64	0.05

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	2,010,232.91	23.81	1,912,900.42	23.51	1,080,047.93	13.22	746,000.47	8.20
资产总计	8,441,346.68	100.00	8,136,505.09	100.00	8,169,614.11	100.00	9,094,475.20	100.00

截至 2023-2025 年末，发行人资产总额分别为 9,094,475.20 万元、8,169,614.11 万元和 8,136,505.09 万元。发行人近三年的资产以流动资产为主，2023 至 2025 年末，发行人流动资产总额分别为 8,348,474.73 万元、7,089,566.18 万元和 6,223,604.67 万元，占总资产的比例分别为 91.80%、86.87%和 76.49%。2026 年 3 月末，发行人资产总额 8,441,346.68 万元，较 2025 年末增长 304,841.59 万元，增幅 3.75%。

1、流动资产

截至 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人流动资产总额分别为 8,348,474.73 万元、7,089,566.18 万元、6,223,604.67 万元和 6,431,113.77 万元，占总资产的比例分别为 91.80%、86.78%、76.49%和 76.19%。发行人流动资产主要由存货和货币资金构成。

（1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款，2023 至 2025 年各年末，发行人货币资金分别为 571,754.52 万元、548,891.93 万元和 268,738.14 万元，占总资产的比例分别为 6.29%、6.72%和 3.30%。2024 年货币资金较 2023 年减少 22,862.59 万元，降幅 4.00%；2025 年货币资金较 2024 年末减少 280,153.79 万元，降幅 51.04%，主要系公司加强资金管理以及项目投资增加所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金为 406,272.68 万元，占总资产的比例为 4.81%，货币资金较 2025 年末增长 137,534.54 万元，增幅为 51.18%，主要系本期发债新增货币资金所致。

表：近一年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
库存现金	9.12	9.10

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
银行存款	405,166.70	245,529.37
其他货币资金	1,096.86	23,199.66
合计	406,272.68	268,738.14

（2）应收账款

应收账款方面，2023 至 2025 年各年末，发行人应收账款分别为 184,746.34 万元、186,969.63 万元和 182,095.02 万元。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 2,223.29 万元，增幅 1.20%。2025 年末，发行人应收账款较 2024 年末减少 4,874.61 万元，降幅 2.61%。

发行人相应应收款项具有相应业务背景，不涉及替政府融资的情况。经征询昌平区财政局意见，是经营业务背景、不存在替政府融资的行为。

表：近一年发行人应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2025 年末
1 年以内（含 1 年）	35,337.46
1 至 2 年	41,272.02
2 至 3 年	95,847.44
3 年以上	21,216.49
小计	193,673.41
减：坏账准备	11,578.40
合计	182,095.02

表：近一年发行人应收账款坏账准备计提情况

单位：万元、%

类别	2025 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	193,673.41	100.00	11,578.40	5.98	182,095.02
其中：					
账龄组合	38,584.31	19.92	11,578.40	30.01	27,005.92
特殊组合	155,089.10	80.08	0.00	0.00	155,089.10
合计	193,673.41	-	11,578.40	-	182,095.02

截至 2025 年末，发行人应收账款前五名情况如下：

表：截至 2025 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	款项性质	占应收账款余额的比例	是否为关联方
北京市昌平区财政局	132,401.94	土地补偿费、管理费	68.36	否
北京市昌平区住房和城乡建设委员会	13,607.00	土地补偿费、管理费	7.03	否
中石油（北京）科技开发有限公司	9,096.80	土地补偿费、管理费	4.70	否
北京高博医院有限公司	7,260.85	房屋租赁款	3.75	否
北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心	4,087.07	土地开发补偿款、管理费	2.11	否
合计	166,453.66	-	85.95	

2026 年 3 月末，发行人应收账款较 2025 年末减少 3,608.27 万元，降幅 1.98%。

表：截至 2026 年 3 月末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	款项性质	占应收账款余额的比例	是否为关联方
北京市昌平区财政局	128,035.93	土地补偿款、管理费	67.36	否
北京市昌平区住房和城乡建设委员会	13,607.00	土地补偿款、管理费	7.16	否
中石油（北京）科技开发有限公司	9,096.80	土地补偿款、管理费	4.79	否
北京高博医院有限公司	8,523.37	房屋租赁款	4.48	否
北京未来科学城昌泰置业有限公司	3,495.16	利息收入款项	1.84	否
合计	162,758.26		85.63	

（3）预付账款

预付账款方面，2023 至 2025 年各年末，发行人预付账款分别为 143,607.91 万元、131,050.32 万元和 117,355.57 万元，分别占总资产的 1.58%、1.60%和 1.44%。2024 年末，发行人预付账款较 2023 年末减少 12,557.59 万元，降幅 8.74%。2025 年末，发行人预付账款较 2024 年末减少 13,694.75 万元，降幅 10.45%。

截至 2025 年末，发行人无预付持有自身 5%以上（含 5%）表决权股份的股

东单位及其他关联方款项。经征询昌平区财政局意见，发行人预付账款不存在替政府融资的情况。截至 2025 年末，发行人预付账款前五名情况如下：

表：截至 2025 年末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	款项性质	占预付账款余额的比例	是否为关联方
北京市昌平区史各庄街道办事处	36,841.50	拆迁腾退款	31.39	否
北京市昌平区沙河镇踩河新村股份经济合作社	31,942.13	拆迁腾退款	27.22	否
北京市昌平区北七家镇海鹈落村股份经济合作社	10,163.28	拆迁腾退款	8.66	否
北京建工地产有限责任公司	5,983.67	拆迁腾退款	5.1	否
北京市昌平区沙河镇人民政府	5,114.82	拆迁腾退款	4.36	否
合计	90,045.39		76.73	-

2026 年 3 月末，发行人预付账款为 117,120.77 万元，较 2025 年末减少 234.80 万元，降幅 0.20%。

表：截至 2026 年 3 月末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	款项性质	占预付账款余额的比例	是否为关联方
北京市昌平区史各庄街道办事处	36,841.50	拆迁腾退款	31.46	否
北京市昌平区沙河镇踩河新村股份经济合作社	31,942.13	拆迁腾退款	27.28	否
北京市昌平区北七家镇海鹈落村股份经济合作社	10,133.28	拆迁腾退款	8.65	否
北京建工地产有限责任公司	5,983.67	拆迁腾退款	5.11	否
北京市昌平区沙河镇人民政府	5,114.82	拆迁腾退款	4.37	否
合计	90,015.39		76.86	

（4）其他应收款

2023 至 2025 年各年末，发行人其他应收款（包括应收利息、应收股利及其他应收款）分别为 208,724.28 万元、286,917.44 万元和 312,741.32 万元，分别占总资产的 2.30%、3.51%和 3.84%。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 78,193.16 万元，增幅 37.46%，主要系 2024 年应收合作公司往来款增加所致。2025 年末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 25,823.88 万元，增幅 9.00%。

发行人其他应收款主要为与其他单位的往来款等，具备相应的业务背景，发

行人其他应收款均履行了必要的审批程序，不存在违规对外资金拆借的行为，经征询昌平区财政局意见，不存在替政府融资的行为。

2025 年末，发行人其他应收款（包括应收利息、应收股利及其他应收款）构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末
应收利息	-
应收股利	57,312.45
其他应收款	255,428.88
合计	312,741.32

从集中度上来看，公司 2025 年末前五大其他应收款客户的规模占其他应收款总额的 87.66%，其他应收款集中度较高。

表：近一年发行人其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	2025 年末
1 年以内（含 1 年）	108,190.49
1 至 2 年	53,341.02
2 至 3 年	103,046.97
3 年以上	9,905.86
小计	274,484.34
减：坏账准备	19,055.46
合计	255,428.88

表：近一年发行人其他应收款坏账计提情况

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	整个存续期预期信用损失	
2025 年 1 月 1 日余额	9,859.77	-	-	9,859.77
本年计提	9,195.69	-	-	9,195.69
本年核销	-	-	-	-
2025 年 12 月 31 日余额	19,055.46	-	-	19,055.46

截至 2025 年末，发行人前五大其他应收款单位情况如下：

表：截至 2025 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	账龄	是否为关联方	是否经营性款项
北京未来科学城昌泰置业有限公司	86,717.45	31.59	往来款	1-3 年	否	否
北京未来科技城保昌置业有限公司	80,480.37	29.32	往来款	1 年以内、1-2 年	是	是
北京未来科技城润昌置业有限公司	42,523.45	15.49	往来款	1 年以内	是	是
北京合诚未来房地产开发有限公司	15,630.00	5.69	往来款	1 年以内	是	是
北京未来科学城昌和置业有限公司	15,289.97	5.57	往来款	1 年以内、2-3 年	否	否
合计	240,641.25	87.66	-	-	-	

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款为 299,983.50 万元，较 2025 年末减少 12,757.82 万元，降幅 4.08%。2026 年 3 月末，发行人前五大其他应收款情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	账龄	占比	是否为关联方	是否经营性款项
北京未来科学城昌泰置业有限公司	往来款	86,717.45	1-3 年	27.18	否	否
北京未来科技城保昌置业有限公司	往来款	80,480.37	2 年以内	25.23	是	是
北京未来科技城润昌置业有限公司	往来款	43,397.45	1 年以内	13.60	是	是
北京未来科学城昌和置业有限公司	往来款	15,289.97	1 年以内、2-3 年	4.79	否	否
北京铭嘉房地产开发有限公司	往来款	14,645.00	3 年以上	4.59	是	否
合计		240,530.25		75.39		

（5）存货

发行人存货由开发成本、开发产品构成。2023 至 2025 年各年末，存货分别为 7,208,569.92 万元、5,908,539.53 万元和 5,324,320.85 万元，占总资产的比例分别为 79.26%、72.32%和 65.44%。发行人 2024 年末的存货较 2023 年末减少 1,300,030.39 万元，降幅 18.03%。发行人 2025 年末的存货较 2024 年末减少 584,218.68 万元，降幅 9.89%。

截至 2026 年 3 月末，发行人存货为 5,406,092.94 万元，占总资产的比例为

64.04%，较 2025 年末增加 81,772.09 万元，增幅 1.54%。发行人存货中主要为土地整理、二级开发板块发生的项目投资成本，非土地资产，无土地使用权证、取得方式、出让金缴纳情况等信息。

表：近一年一期末存货构成情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末			2025 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,081,765.99	-	5,081,765.99	4,931,763.10	-	4,931,763.10
开发产品	335,431.95	11,105.00	324,326.95	403,662.74	11,105.00	392,557.74
合计	5,417,197.94	11,105.00	5,406,092.94	5,335,425.84	11,105.00	5,324,320.85

表：截至 2026 年 3 月末及 2025 年末主要存货明细情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
巩华城及北区一级开发项目	1,441,278.25	1,441,278.25
中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造和环境整治项目	613,257.00	604,973.74
未来城南区土地一级开发	410,644.51	410,343.35
未来城北区一级土地开发	326,492.15	326,480.15
小沙河村及周边棚户区改造及环境整治项目	283,621.40	283,604.93
创新基地	277,820.11	274,857.27
A14、30 地块项目	139,334.34	142,819.45
海鹳落村土地一级开发	136,370.23	129,714.82
创新基地南部区域	131,504.44	131,020.27
A66 地块项目	129,759.71	62,232.88
土沟村定向安置房	128,080.93	128,063.50
未来科技城南区 CP07-0060-0008 等七项地块	125,984.28	126,960.90
鲁疃村定向安置房	124,991.91	124,969.73
北七家村定向安置房	104,807.29	104,788.37
北七家工业园区	73,567.07	73,545.32
顺于路西延	68,592.57	68,592.57
未来科技城公共服务配套设施	60,580.69	60,585.06
A21 地块	59,218.97	60,544.52
七里渠南北村一级开发项目	59,053.07	55,623.67

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
马池口垡头工业区项目启动地块	55,497.81	55,497.81
平坊村定向安置房	52,236.14	52,221.48
龙城地块项目	50,357.07	50,357.07
岭上村安置房	44,449.17	44,442.71
综合管沟（一期）	40,109.71	40,109.71
小汤山科研成果转化基地	34,393.71	34,439.23
沟自头村定向安置房	33,419.15	32,378.91
平坊村土地一级开发	26,693.37	26,659.70
蓬莱苑南路等六条支路	20,827.39	20,827.39
小沙河及周边棚户区改造及环境整治项目回迁安置房	17,759.47	17,759.47
温榆河公园昌平（二期）	17,532.42	15,628.85
垃圾气力管道收集输送工程	15,123.57	15,121.43
北七家镇非宅腾退项目	14,905.40	14,905.40
北七家村中路	14,114.62	14,114.62
沟自头村土地一级开发	13,996.91	13,794.64
北京信息科技大学	10,425.59	10,425.59
合计	5,156,800.40	5,069,682.71

表：2025 年末开发产品明细情况

单位：万元

项目名称	存货余额	跌价准备	完工时间	建设进度
未来科技城南区 CP07-0060-0008 等七项地块	126,960.90	-	2021 年 4 月	100.00
A21 地块	60,544.52	-	2023 年 7 月	100.00
A14、30 地块项目	142,819.45	6,517.81	2021 年	100.00

发行人存货跌价准备计提方法如下：资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

截至 2025 年末，发行人跌价准备余额为 11,105.00 万元；2026 年 3 月末，发行人跌价准备余额为 11,105.00 万元。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

2023-2025 年末，发行人长期股权投资分别为 223,745.51 万元、277,083.71 万元和 356,343.22 万元，分别占总资产的 2.46%、3.39%和 4.38%。2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 53,338.20 万元，增幅 23.84%，主要是增加对北京中海未来置业有限公司和北京越昌房地产开发有限公司追加投资所致。2025 年末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加 79,259.51 万元，增幅 28.60%。具体如下：

表：截至 2025 年末长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	持股比例	年末余额
北京未来科技城保昌置业有限公司	40%	63,737.33
北京未来科技城润昌置业有限公司	40%	94,345.50
北京智诚未来房地产开发有限公司	30%	4,092.60
北京中海未来置业有限公司	20%	51,292.89
北京越昌房地产开发有限公司	25%	30,239.49
北京兴诚未来房地产开发有限公司	30%	35,042.07
北京越昌贝城置业有限公司	20%	24,798.60
北京城昌贝越置业有限公司	20%	22,583.94
北京合诚未来房地产开发有限公司	30%	23,990.13
中建未来置地有限公司	35%	3,049.02
北京双高未来科技服务有限公司	30%	411.58
医装未来（北京）医学装备技术创新中心有限公司	25%	11.35
北京数科未来科技有限公司	35%	298.32
北京京能未来能源科技有限公司	35%	2,450.42
合计	-	356,343.22

截至 2026 年 3 月末，发行人长期股权投资为 410,653.22 万元，占总资产的比例为 4.86%，较 2025 年末增加 54,310.00 万元，增幅 15.24%。

（2）投资性房地产

发行人投资性房地产由房屋、建筑物构成，无单独土地资产。2023 至 2025 年各年末，发行人投资性房地产分别为 326,717.30 万元、393,653.62 万元和 515,514.28 万元，分别占总资产的比例分别为 3.59%、4.82%和 6.34%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 66,936.32 万元，增幅 20.49%，主要系对外出租办公楼宇增加。2025 年末，发行人投资性房地产较 2024 年末增加 121,860.66 万元，增幅 30.96%，主要系对外出租办公楼宇增加所致。

2026 年 3 月末，发行人投资性房地产为 552,700.10 万元，占总资产的比例为 6.55%，较 2025 年末增加 37,185.82 万元，增幅 7.21%，变化幅度较小。

（3）其他权益工具投资

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资分别为 35,430.82 万元、6,471.66 万元、641,559.05 万元和 641,559.05 万元。2024 年末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末减少 28,959.16 万元，降幅 81.73%，主要系本期根据被投资公司的公允价值调整其他权益的账面价值所致。2025 年末，发行人其他权益工具投资较 2024 年末增加 635,087.39 万元，增幅 9,813.36%，主要系国资委将昌鑫公司 35%股权无偿划转公司，且公司对昌鑫无重大影响所致。2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资较 2025 年末无变化。

（4）固定资产

发行人固定资产由运输设备、办公设备、电子设备及其他构成。2023 至 2025 年各年末，发行人固定资产分别为 124,830.90 万元、122,860.16 万元和 127,167.92 万元。截至 2023 年末，发行人房屋及建筑物 110,864.31 万元，运输设备 1,966.36 万元，办公设备 517.78 万元、电子设备 363.02 万元、专用设备 11,119.43 万元，且不存在抵押、担保或其他受限的情况。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 1,970.74 万元，降幅 1.58%。截至 2024 年末，发行人固定资产包含房屋及建筑物 108,840.65 万元、机器设备 10,245.93 万元、运输工具 1,669.86 万元、电子设备 559.77 万元和办公设备 1,543.94 万元，且不存在抵押、担保或其他受限的情况。2025 年末，发行人固定资产较 2024 年末增加 4,307.76 万元，增幅 3.51%，变化幅度较小。

2026 年 3 月末,发行人固定资产为 127,311.31 万元,较 2025 年末增加 143.39 万元,增幅 0.11%,变化幅度较小。

（5）在建工程

2023 至 2025 年各年末,发行人在建工程分别为 1,347.36 万元、27,860.13 万元和 44,733.55 万元。2024 年末,发行人在建工程较 2023 年末增加 26,512.77 万元,增幅 1967.76%,主要系 2024 年度新增北七家镇东二旗地块及 6003 地块公建项目。2025 年末,发行人在建工程较 2024 年末增加 16,873.42 万元,增幅 60.56%,主要系 2025 年度新增北七家镇东二旗二期（西）地块与未来星科低碳产业园项目二期（1#厂房等 9 项）-1#楼提升工程项目,同时 6003 地块公建及产权车位项目投入金额增加所致。

2026 年 3 月末,发行人在建工程为 42,061.47 万元,较 2025 年末减少 2,672.08 万元,降幅 5.97%,变化幅度较小。

（6）无形资产

发行人无形资产主要由软件、土地使用权构成。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人无形资产分别为 9,698.42 万元、9,676.18 万元、9,379.57 万元和 9,344.33 万元,占总资产的比重分别为 0.11%、0.12%、0.12%和 0.11%。2024 年末,发行人无形资产较 2023 年末减少 0.23%;2025 年末,发行人无形资产较 2024 年末减少 3.07%;2026 年 3 月末,发行人无形资产较 2025 年末减少 0.38%。

表：发行人无形资产结构表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
土地使用权	8,875.92	9,079.38	8,965.03
软件	503.65	596.79	733.39
合计	9,379.57	9,676.18	9,698.42

截至 2026 年 3 月末发行人无形资产中主要土地使用权情况表

单位：平方米，万元

序号	资产名称	地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	使用权面积	使用权类型	取得日期	用途	账面价值	入账依据	合法合规性	应缴土地金额	实缴土地金额	是否足额出让金缴纳
1	东二旗二期综合能源项目（110114115001GB00845、846）	昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目 CP01-1503-0005 地块 U14 供热用地	招拍挂	京（2025）昌不动产权第 0003890 号	1,600.00	出让	2025.1.23	建设用地	305.24	发票、协议等	合法合规	304.99	304.99	是
2	展示中心	未来科学城南 CP07-0600-0004 地块	招拍挂	展示中心项目没有正式启动，产权证书尚未办理	11,011.00	出让	2019.4.19	展厅	7,612.33	发票、协议等	合法合规	8,765.88	8765.88	是
3	IOC 项目	北京市昌平区小汤山镇北京未来科学城北 CP05-0801-0027 地块	招拍挂	京（2023）昌不动产权第 0021291 号	4,334.09	出让	2019.12.4	地下仓储，公共设施（电信）	952.90	发票、协议等	合法合规	1,080.19	1,080.19	是

注：根据 wind 统计，2025 年度北京市昌平区共出让 72.48 万平方米土地，规划建筑面积合计 37.72 万平方米，总成交价 131.36 亿元。其中，住宅用地平均楼面价 27,322.68 元/平方米，工业用地平均楼面价 1,943.87 元/平方米。

（二）负债构成分析

近三年及一期末，发行人负债的总体构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	79,900.00	1.31	-	-	-	-	-	-
应付账款	56,331.44	0.92	64,240.68	1.11	71,353.69	1.14	75,558.87	1.13
预收款项	1,259.48	0.02	2,492.52	0.04	2,246.41	0.04	1,463.87	0.02
合同负债	101,465.30	1.66	100,871.88	1.74	455,507.22	7.30	968,220.78	14.49
应付职工薪酬	248.11	0.00	291.23	0.01	280.02	0.00	324.49	0.00
应交税费	12,615.62	0.21	17,828.86	0.31	20,891.40	0.33	33,752.38	0.51
其他应付款(合计)	145,461.00	2.38	128,301.81	2.22	100,342.70	1.61	205,414.70	3.07
一年内到期的非流动负债	692,316.17	11.35	891,382.48	15.42	464,596.89	7.44	271,755.42	4.07
其他流动负债	1,868.16	0.03	1,978.65	0.03	2,609.18	0.04	2,543.43	0.04
流动负债合计	1,091,465.27	17.89	1,207,388.11	20.88	1,117,827.51	17.90	1,559,033.95	23.33
长期借款	531,525.74	8.71	479,007.24	8.28	330,285.22	5.29	464,625.38	6.95
应付债券	1,049,726.00	17.20	749,529.00	12.96	1,374,195.07	22.01	1,178,098.57	17.63
租赁负债	-	-	-	-	184.21	0.00	361.32	0.01
长期应付款	3,416,114.41	55.99	3,334,591.14	57.67	3,394,369.60	54.36	3,420,725.18	51.18
递延收益	7,198.18	0.12	7,703.88	0.13	5,032.90	0.08	3,021.58	0.05
递延所得税负债	1,855.41	0.03	1,855.41	0.03	3,254.87	0.05	7,050.95	0.11
其他非流动负债	3,708.51	0.06	2,110.71	0.04	18,859.06	0.30	50,484.23	0.76
非流动负债合计	5,010,128.25	82.11	4,574,797.38	79.12	5,126,180.92	82.10	5,124,367.21	76.67
负债合计	6,101,593.52	100.00	5,782,185.49	100.00	6,244,008.44	100.00	6,683,401.16	100.00

2023 至 2025 年各年末，发行人的负债总额分别为 6,683,401.16 万元、6,244,008.44 万元和 5,782,185.49 万元，其中流动负债分别为 1,559,033.95 万元、1,117,827.51 万元和 1,207,388.11 万元；非流动负债分别为 5,124,367.21 万元、5,126,180.92 万元和 4,574,797.38 万元。2023 至 2025 年各年末，非流动负债占负债总额的比例分别为 76.67%、82.10%和 79.12%。

2026 年 3 月末，发行人负债总额为 6,101,593.52 万元，较 2025 年末增加

319,408.03 万元，增幅 5.52%。

1、流动负债

近三年及一期，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

（1）短期借款

2023 至 2025 年各年末，发行人短期借款均为 0.00 万元。2026 年 3 月末，发行人短期借款为 79,900.00 万元，主要系本期新增流贷所致。

（2）应付账款

2023 至 2025 年各年末，发行人应付账款分别为 75,558.87 万元、71,353.69 万元和 64,240.68 万元，占发行人总负债的比例分别为 1.13%、1.14%和 1.11%。2024 年末发行人应付账款较 2023 年末减少 4,205.18 万元，降幅 5.57%。2025 年末发行人应付账款较 2024 年末减少 7,113.01 万元，降幅 9.97%。

2026 年 3 月末，发行人应付账款为 56,331.44 万元，较 2025 年末减少 7,909.24 万元，降幅 12.31%。

表：截至 2025 年末发行人重要应付账款情况

单位：万元

项目	2025 年末	未偿还或结转的原因
北京城建北方集团有限公司	505.04	未到结算期
北京市昌平区沙河镇踩河新村股份经济合作社	820.28	未到结算期
北京林科园林绿化工程有限公司	465.78	未到结算期
合计	1,791.10	

表：截至 2026 年 3 月末发行人重要应付账款情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	未偿还或结转的原因
北京市昌平区沙河镇踩河新村股份经济合作社	816.50	未到结算期
北京住总集团有限责任公司	747.95	未到结算期
北京城建北方集团有限公司	505.04	未到结算期
北京华清元泰新能源技术开发有限公司	453.90	未到结算期
北京林科园林绿化工程有限公司	386.05	未到结算期

合计	2,909.45	
----	----------	--

（3）预收账款

2023 至 2025 年各年末，发行人预收账款分别为 1,463.87 万元、2,246.41 万元和 2,492.52 万元，占发行人总负债的比例分别为 0.02%、0.04%和 0.04%。2024 年末，发行人预收账款较 2023 年末增加 782.54 万元，增幅 53.46%，主要系本期预收房屋租金增加。2025 年末，发行人预收账款较 2024 年增加 246.11 万元，降幅 10.96%，变化幅度不大。

2026 年 3 月末，发行人预收账款 1,259.48 万元，较 2025 年末减少 1,233.04 万元，降幅为 49.47%，主要原因系受业务结算模式及季节性因素影响。

（4）合同负债

2023 至 2025 年各年末，发行人合同负债分别为 968,220.78 万元、455,507.22 万元和 100,871.88 万元，占发行人总负债的比例分别为 14.49%、7.30%和 1.74%，主要为预收房屋出售款、预收土地开发费用、预收物业费等。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末减少 512,713.56 万元，降幅 52.95%，主要系因 C16 项目共产房交房，合同负债转为收入所致。2025 年末，发行人合同负债较 2024 年末减少 354,635.34 万元，降幅 77.86%，主要系因本期安置房交付，预收售房款结转至收入所致。

2026 年 3 月末，发行人合同负债为 101,465.30 万元，较 2025 年末增加 593.42 万元，增幅 0.59%。

（5）其他应付款

2023 至 2025 年各年末，发行人其他应付款分别为 205,414.70 万元、100,342.70 万元和 128,301.81 万元。2023 年末，发行人其他应付款主要包括往来款 168,993.37 万元、回迁安置房房产证办理费用 13,164.29 万元、押金、保证金 22,666.42 万元和其他 590.62 万元。2024 年末，发行人其他应付款对比 2023 年末减少 105,072.00 万元，降幅 51.15%，主要系应付股东借款减少所致。2025 年末，发行人其他应付款对比 2024 年末增加 27,959.11 万元，增幅 27.86%。

报告期内，发行人存在应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况。发行人应付款项合法合规，不存在违规拆借的情况。

表：截至 2025 年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

项目名称	款项性质	余额	比例	是否为关联方
北京越昌房地产开发有限公司	往来款	22,937.75	17.88	是
北京兴诚未来房地产开发有限公司	往来款	21,655.75	16.88	是
金融街长安（北京）置业有限公司	往来款	18,000.00	14.03	否
金融街控股股份有限公司	往来款	17,294.12	13.48	否
北京越昌贝城置业有限公司	往来款	12,596.00	9.82	是
合计	-	92,483.61	72.08	-

2026 年 3 月末，发行人其他应付款金额为 145,461.00 万元，较 2025 年末增加 17,159.09 万元，增幅 13.37%，主要系应付项目公司往来款增加。

表：截至 2026 年 3 月末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	比例	是否为关联方
北京兴诚未来房地产开发有限公司	往来款	31,855.75	21.90	是
北京越昌房地产开发有限公司	往来款	22,937.75	15.77	是
北京城昌贝越置业有限公司	往来款	12,704.00	8.73	是
北京越昌贝城置业有限公司	往来款	12,596.00	8.66	是
北京市昌平区财政局	往来款	15,643.76	10.75	否
合计		95,737.26	65.82	

（6）一年内到期的非流动负债

2023 至 2025 年各年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 271,755.42 万元、464,596.89 万元和 891,382.48 万元，占发行人总负债的比例分别为 4.07%、7.44%和 15.42%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 192,841.47 万元，增幅 70.96%，主要系一年内到期需偿还的长期借款和债券增加所致。2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 426,785.59 万元，增幅 91.86%，主要系一年内到期需偿还的长期借款和债券增加所致。

2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 692,316.17 万元，较 2025 年末减少 199,066.31 万元，降幅 22.33%。

2、非流动负债

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款中的专项应付款组成。

（1）长期借款

2023 至 2025 年各年末，发行人长期借款金额分别为 464,625.38 万元、330,285.22 万元和 479,007.24 万元，分别占总负债的比例为 6.95%、5.29%和 8.28%。企业长期借款由保证借款、抵押借款和信用借款构成。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末减少 134,340.16 万元，降幅 28.91%，主要系将 1 年内到期的长期借款划转至一年内到期的非流动负债科目。2025 年末，发行人长期借款较 2024 年末增加 148,722.02 万元，增幅 45.03%，主要系新增银行贷款所致。

2026 年 3 月末，发行人长期借款金额 531,525.74 万元，占总负债的比例为 8.71%，较 2025 年末增加 52,518.50 万元，增幅 10.96%。

（2）应付债券

2023 至 2025 年各年末，发行人应付债券分别为 1,178,098.57 万元、1,374,195.07 万元和 749,529.00 万元，分别占总负债的比例为 17.63%、22.01%和 12.96%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 196,096.50 万元，增幅 16.65%。2025 年末，发行人应付债券较 2024 年末减少 624,666.07 万元，降幅 45.46%，主要原因系存续债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

2026 年 3 月末，发行人应付债券为 1,049,726.00 万元，占总负债的比例为 17.20%，较 2025 年末增加 300,197.00 万元，增幅 40.05%，主要原因系本期新发行债券增加。

表：截至 2026 年 3 月末发行人已发行尚在存续期的债券明细情况

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	发行总额	债券余额	票面利率	发行期限	起息日期
1	21 科学城 MTN003B(项目收益)	3.00	3.00	3.82	5	2021-09-06
2	22 科学城 MTN001B	5.00	5.00	3.55	5	2022-01-06
3	23 科学城 MTN002B	7.50	7.50	3.58	5	2023-03-24
4	23 科学城 MTN003	10.50	10.50	3.09	5	2023-07-27
5	23 科学城 MTN004	5.00	5.00	3.06	5	2023-11-16
6	24 科学城 MTN001	13.80	13.80	2.37	5	2024-06-20

序号	证券简称	发行总额	债券余额	票面利率	发行期限	起息日期
7	24 科学城 MTN002(项目收益)	7.00	7.00	2.34	9	2024-09-04
8	24 科学城 MTN003	6.60	6.60	2.06	5	2024-12-26
9	25 科学城 MTN001	13.20	13.20	2.08	5	2025-10-15
10	26 科学城 MTN001	10.00	10.00	2.03	5	2026-02-06
11	26 科学城 MTN002A	8.00	8.00	1.80	5	2026-03-16
12	26 科学城 MTN002B	10.00	10.00	1.96	5	2026-03-16
13	21 科学城 PRN001	1.30	1.30	4.03	5	2021-06-25
14	23 未科 03	5.00	5.00	3.19	5	2023-06-19
15	23 未科 04	5.00	5.00	3.60	5	2023-06-19
16	23 未科 05	5.00	5.00	3.08	5	2023-09-18
17	24 未科 01	3.00	3.00	2.68	5	2024-03-22
18	24 未科 02	7.00	7.00	2.80	5	2024-03-22
19	25 未科 01	7.00	7.00	2.13	5	2025-02-19
20	26 未科 01	5.00	5.00	1.85	5	2026-01-12
21	26 未科 02	5.00	5.00	2.02	5	2026-01-12

（3）长期应付款

2023 至 2025 年各年末，发行人长期应付款分别为 3,420,725.18 万元、3,394,369.60 万元和 3,334,591.14 万元，主要由专项应付款构成，分别占总负债的比例为 51.18%、54.36%和 57.67%，同期的专项应付款分别为 3,400,389.25 万元、3,377,651.61 万元和 3,318,233.26 万元，主要为政府划拨计入专项应付款的财政资金。截至 2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 26,355.58 万元，降幅 0.77%。截至 2025 年末，发行人长期应付款较 2024 年末减少 59,778.46 万元，降幅 1.76%。

2026 年 3 月末，发行人长期应付款为 3,416,114.41 万元，较 2025 年末增加 81,523.27 万元，增幅 2.44%。

表：截至 2026 年 3 月末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	账面余额
巩华城及北区一级开发、国际信息产业园二期	1,413,525.43
小沙河项目	305,747.06

项目	账面余额
七里渠南北村、朱辛庄二期一级开发	16,099.33
龙城地块	4,380.52
沙河高教园四期一级开发项目	3,171.03
沙河高教园二期（二）一级开发项目	976.33
中实地块	0.509095
朱辛庄一期一级开发	782.642313
歇甲庄村土地一级开发	1,418.55
北区土地一级开发项目区级财政拨款	5,518.03
北扩一级开发区级财政资金	40.32
平坊村土地一级开发项目	31,422.02
南区土地一级开发项目	19,835.17
土储北区开发项目	360,007.75
沟自头土地开发平衡资金	62,175.25
滨水森林公园一期低碳与生态构建示范工程	1,497.03
土沟 110 千伏输变电工程	1,459.00
沟自头村土地一级开发	10,085.86
沙河高教园土地推介资金等其他代收转付财政资金	44,823.94
岭上村局部地块土地一级开发	6.51
温榆河公园工程项目	25510.34644
小汤山财政资金	22,343.48
平西府土地一级开发项目道路网工程	1,011.47
海鹳落项目	79,608.36
北七家工业园	67,997.67
平西府土地一级开发项目	727.11
东二旗项目	8,504.68
新增一级开发项目、复垦项目、环境整治项目（非宅拆除）	5,455.79
创新基地区域项目	474,586.85
北四村棚改项目	358653.1257
昌平区玫瑰园环岛道路改造工程	-8.84
其他财政专项资金项目	71,998.13
合计	3,399,360.45

（4）其他非流动负债

2023 至 2025 年各年末,发行人其他非流动负债分别 50,484.23 万元、18,859.06 万元和 2,110.71 万元,占发行人总负债的比例分别为 0.76%、0.30%和 0.04%。2024 年末,发行人其他非流动负债较 2023 年末减少 31,625.17 万元,降幅 62.64%,主要系 C16 项目共产房交房,税费结转,其他非流动负债下降。2025 年末,发行人其他非流动负债较 2024 年末减少 16,748.35 万元,降幅 88.81%,主要原因系本期待转销项税减少所致。2026 年 3 月末,发行人其他非流动负债为 3,708.51 万元,较 2025 年末增加 1,597.80 万元,增幅 75.70%,主要原因系基金项目应付少数股东款项增加所致。

（三）所有者权益分析

近三年及一期末,发行人所有者权益构成情况如下:

表：近三年及一期末发行人所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	737,233.75	31.51	737,233.75	31.31	737,233.75	38.29	737,233.75	30.58
资本公积	1,818,140.79	77.71	1,818,140.79	77.23	1,209,739.61	62.82	1,577,899.86	65.44
其他综合收益	-10,245.00	-0.44	-10,245.00	-0.44	-10,245.00	-0.53	10,986.87	0.46
专项储备	120.42	0.01	21.24	0.00	9.96	0.00	-	-
盈余公积	-	-	-	-	-	-	16,317.24	0.68
未分配利润	-215,721.65	-9.22	-201,451.50	-8.56	-72,298.98	-3.75	86,371.03	3.58
归属于母公司股东权益合计	2,329,528.31	99.56	2,343,699.29	99.55	1,864,439.35	96.82	2,428,808.75	100.74
少数股东权益	10,224.85	0.44	10,620.31	0.45	61,166.32	3.18	-17,734.71	-0.74
所有者权益合计	2,339,753.17	100.00	2,354,319.60	100.00	1,925,605.67	100.00	2,411,074.04	100.00

2023 至 2025 年各年末,发行人所有者权益分别为 2,411,074.04 万元、1,925,605.67 万元和 2,354,319.60 万元。发行人 2024 年末所有者权益较 2023 年减少 485,468.37 万元,降幅 20.13%,由于部分资金核销及股权划出,公司所有者权益有所下降。发行人 2025 年末所有者权益较 2024 年增加 428,713.93 万元,增幅 22.26%。

2026 年 3 月末,发行人所有者权益为 2,339,753.17 万元,较 2025 年末减少 14,566.43 万元,降幅 0.62%。

1、实收资本

2023 至 2025 年各年末，发行人实收资本为 737,233.75 万元、737,233.75 万元和 737,233.75 万元。2024 年末，发行人实收资本较 2023 年末无变化。2025 年末，发行人实收资本较 2024 年末无变化。

2026 年 3 月末，发行人实收资本 737,233.75 万元，较 2025 年末无变化。

表：截至 2026 年 3 月末公司实收资本构成情况表

单位：元，%

股东名称	出资方式	金额	占比
北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会	货币	6,344,677,532.61	86.0606
北京昌鑫建设投资有限公司	货币	647,660,000.00	8.785
北京铭嘉房地产开发有限公司	货币	380,000,000.00	5.1544
合计		7,372,337,532.61	100.00

发行人不存在“名股实债”的情况；发行人不存在公益性资产、瑕疵资产入账情况；发行人不存在注入资产权属不明的情况。

2、资本公积

2023 至 2025 年各年末，发行人资本公积分别为 1,577,899.86 万元、1,209,739.61 万元和 1,818,140.79 万元。截至 2024 年末，发行人资本公积较 2023 年减少 368,160.25 万元，降幅 23.33%。截至 2025 年末，发行人资本公积较 2024 年增加 608,401.18 万元，增幅 50.29%，主要系国资委将昌鑫公司 35%股权无偿划转公司、昌金公司、昌融公司股权划转所致。

发行人存在将政府部门拨付的园区专项债计入资本公积的情形，园区专项债资金用于发行人土地整理业务。后续，随着发行人土地整理项目的上市，发行人将资本公积中涉及的园区专项债进行了核减。具体情况如下：

（1）园区专项债计入资本公积的情况

2020 年，北京市昌平区人民政府向发行人拨付了园区专项债资金，园区专项债用于发行人土地整理业务。

发行人结合财政部颁布的《企业财务通则》第二十条关于取得财政资金的会计处理要求，将园区债的账务处理进行论证，同时考虑到此前昌平区政府明确表示“未来城集团对于园区债不承担还本付息责任，可将园区债计入资本公积”。

2020 年，发行人将收到的 129.40 亿元产业园区专项债资金计入资本公积。

（2）资本公积核减的背景

园区专项债资金拨付到企业后，用于未来科学城片区土地整理项目。土地整理完成、出让并上市后，发行人按照业务模式计提土地开发补偿收入，结转土地开发成本。鉴于此前该部分土地整理的投入资金来源于政府部门事先拨付的园区专项债，根据昌平区政府部门出具的相关意见，支持未来科学城公司将前期拨付的财政资金转为土地开发补偿费，发行人将资本公积中涉及的园区专项债进行了核减。

（3）资本公积核减的依据及金额

根据《企业会计准则附录——会计科目和主要账务处理》相关规定：资本公积是企业收到投资者的超出其在企业注册资本或股本中所占份额的投资，以及直接计入所有者权益的利得和损失。前者在“资本股本溢价”明细科目核算，后者在“其他资本公积”明细科目核算。园区专项债属于直接计入所有者权益的利得，因此计入“其他资本公积”明细科目。投入方可撤回计入“其他资本公积”的投入，故在满足投入方批准的前提下，计入“其他资本公积”的所有者权益可以进行核减。

2022 年以来，昌平区政府、昌平区财政局等政府部门明确，“支持未来科学城公司将前期拨付的财政资金转为土地开发补偿费，未来科学城公司据此核销资本公积及专项应付款。”按照政府部门要求，结合土地上市情况，发行人 2022 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 17.11 亿元；发行人 2023 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 28.18 亿元；发行人 2024 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 24.80 亿元；发行人 2025 年核减资本公积中此前拨付的园区专项债资金 0 亿元。

截至 2025 年末，发行人资本公积中尚未核减的园区专项债余额为 59.50 亿元，后续随着发行人土地整理项目的陆续上市，预计仍将继续核减园区专项债形成的资本公积。

发行人核减园区专项债相关的资本公积，属于“资本公积-其他资本公积”，实质是园区专项债相关资金的退回，相关资本公积增减变动的会计处理是有政府相关文件及会议纪要依据的，且经全体股东审议通过的，符合相关会计准则规定。

（4）发行人使用园区专项债资金的会计处理模式

□财政拨款款项时：借记“银行存款”，贷记“资本公积”；

□土地开发期间：借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；

□土地审核上市后可以确认开发补偿费时：借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”；同时，借记“资本公积”，贷记“应收账款”；相应的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

表：截至 2026 年 3 月末发行人资本公积明细情况

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末	拨款单位	文号	资金用途
IOC 项目	806.50	-	-	-
顺于路西延道路工程	58,927.22	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）746 号、昌发改（2013）第 54 号、昌发改（2012）第 51 号	顺于路西延道路工程建设
未来科技城信息项目	50.00	-	-	-
北区支路道路工程	6,450.85	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）746 号、昌财经（2015）864 号、昌财经基金（2015）第 408 号、昌发改（2011）第 21 号、昌发改（2011）第 62 号、昌发改（2011）第 61 号	北区支路道路工程建设
生态园项目	191.00	-	-	-
垃圾气力管道收集输送工程	15,009.17	北京市昌平区财政局	昌财经（2017）118 号、（2012）昌发改复（便）字第 79 号	垃圾气力管道收集输送工程
南区 8 条支路	20,803.50	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）94 号、昌财经（2015）746 号、昌财经（2015）864 号、昌财经基金（2015）第 408 号、昌财经基金指（2015）第 109 号、（2012）昌发改复（便）字第 74 号	南区 8 条支路工程建设
未来科技城公共服务配套设施	9,280.60	北京市昌平区财政局	昌财经（2017）118 号	垃圾气力管道收集输送工程
岭上中路、岭上南路、八仙别墅南侧路	1,632.47	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）94 号、昌财经（2015）746 号、昌财经（2015）864 号、昌财经基金（2015）第 408 号、昌财经基金指（2015）第 109 号（2013）昌发改复（便）字第 18 号	岭上中路、岭上南路、八仙别墅南侧路工程建设
温榆河北滨河路	12,399.32	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）94 号、昌财经（2015）746 号、昌财经基金指（2015）第 109 号、（2011）昌发改复（便）字第 40 号、（2011）昌发改复	温榆河北滨河路工程建设

项目名称	2026 年 3 月末	拨款单位	文号	资金用途
			(便) 字第 57 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 54 号	
鲁疃西路综合管沟(一期)	11,433.72	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号、(2011) 昌发改复(便) 字第 41 号、(2011) 昌发改复(便) 字第 58 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 20 号	鲁疃西路综合管沟(一期)工程建设
供水工程	11,336.82	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经(2015) 746 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 34 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 65 号	供水工程建设
未来科技城北区二号路	524.00	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号(2011) 昌发改复(便) 字第 61 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 18 号	未来科技城北区二号路工程建设
未来科技城北区五号路	549.72	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经(2015) 746 号、昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号、(2011) 昌发改复(便) 字第 62 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 52 号	未来科技城北区五号路建设
未来科技城神华规划四路	2,697.08	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 50 号、(2014) 昌发改复(便) 字第 2 号、(2014) 昌发改复(便) 字第 4 号	未来科技城神华规划四路工程建设
鲁疃西路综合管沟(二期)	16,125.17	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 49 号、(2012) (见索引 5930-3-17)、昌发改复(便) 字第 89 号(2013)、昌发改复(便) 字第 27 号、(2014) 昌发改复(便) 字第 20 号	鲁疃西路综合管沟(二期)工程建设
岭上北路	809.26	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经(2015) 746 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号、	岭上北路工程建设

项目名称	2026 年 3 月末	拨款单位	文号	资金用途
			(2013) 昌发改复（便）字第 56 号、(2014) 昌发改复（便）字第 3 号	
北七家村中路	6,471.22	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）746 号、(2013) 昌发改复（便）字第 57 号、(2014) 昌发改复（便）字第 19 号	北七家村中路工程建设
未来科技城雨水调控综合技术研究	36.69	北京市水科学技术研究院	无	研究经费
海鹁落 110 千伏变电工程	1,405.00	-	(2014) 昌发改复（便）字第 13 号	-
顺于路西延电力沟道工程(红线外)	7,000.00	北京市昌平区市政市容管理委员会	昌财经（2013）10 号	顺于路西延电力沟道工程建设
太阳能光热利用项目	15.94	-	-	-
未来科技城神华规划五路	445.51	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）864 号、昌财经基金（2015）第 408 号、(2014) 昌发改复（便）字第 2 号、(2012) 昌发改复（便）字第 53 号、(2011) 昌发改复（便）字第 63 号	未来科技城神华规划五路工程建设
未来科技城第一幼儿园	2,806.97	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）94 号、昌财经（2015）864 号、昌财经基金（2015）第 408 号、昌财经基金指（2015）第 109 号	未来科技城第一幼儿园工程建设
未来科技城滨水公园	203.38	北京市昌平区财政局	昌发改复（便）字第 41 号（2014）、昌财经（2015）746 号、(2013) 昌发改复（便）字第 30 号、(2013) 昌发改复（便）字第 52 号、(2013) 昌发改复（便）字第 4 号、(2014) 昌发改复（便）字第 41 号、(2014) 昌发改复（便）字第 4 号	未来科技城滨水公园工程建设
鲁疃南路	375.37	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）94 号、昌财经基金指（2015）第 109 号（2012）、昌发改复（便）字第 69 号（2012）、昌发改复（便）字第 48 号	鲁疃南路工程建设
海德堡花园东路	3,433.75	北京市昌平区财政局	昌财经（2015）94 号、昌财经（2015）746 号、昌财经（2015）864 号、昌财经基金（2015）第 408 号、昌财经基金指（2015）第 109 号、(2012) 昌发改复（便）字第 45 号（2012）、昌发改复	海德堡花园东路工程建设

项目名称	2026 年 3 月末	拨款单位	文号	资金用途
			(便) 字第 70 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 90 号	
科技城路	2,622.00	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号(2012)、昌发改复(便) 字第 91 号(2012)、昌发改复(便) 字第 71 号(2012)、昌发改复(便) 字第 46 号	科技城路工程建设
鲁疃东路	1,514.95	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 47 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 73 号、(2012) 昌发改复(便) 字第 93 号	鲁疃东路工程建设
定泗路	8,203.27	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号	定泗路工程建设
导航台	3,123.44	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 94 号、昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号、昌财经基金指(2015) 第 109 号	导航台工程建设
顺于路西延及 110 千伏外电源拆迁工程(市政管委)	692.24	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号	顺于路西延及 110 千伏外电源拆迁工程建设
北区 10 千伏外电源拆迁工程(市政管委)	357.79	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号	北区 10 千伏外电源拆迁工程建设
南区调峰热源工程及配套管网项目(市政管委)	342.02	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号	南区调峰热源工程及配套管网工程建设
鲁疃西路(市政管委)	2,000.00	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号	鲁疃西路(市政管委)工程建设
沟自头村土地开发	4,364.99	北京市昌平区财政局	昌财经(2015) 864 号、昌财经基金(2015) 第 408 号	土地开发
中关村科技园区管理委员会绿色生态示范区支持资金	100.00	中关村科技园区管理委员会	中科园(2015) 27 号	示范园建设
供水工程	108.20	-	昌经财(2016) 240 号、昌财经基金指(2016) 第 205、206、207、208、224、225、226、227 号、(2011) 昌发改复(便) 字第 21 号(2012) 昌发改复(便) 字第 49 号(2012)、昌发改复(便) 字第 50 号(2012)、昌发改复(便) 字第 72 号	供水工程建设

项目名称	2026 年 3 月末	拨款单位	文号	资金用途
			(2012)、昌发改复（便）字 第 92 号	
神华规划五路	821.49	-	-	未来科技城神 华规划五路工 程建设
神华规划四路	5,357.92	-	-	未来科技城神 华规划四路工 程建设
南区一路	1,115.03	-	-	南区一路工程 建设
北七家村中路	15.90	-	-	北七家村中路 工程建设
南区八条支路	15,378.24	-	-	南区八条支路 工程建设
岭上中路岭上南路八仙别 墅南侧路	1,479.33	-	-	岭上中路岭上 南路八仙别墅 南侧路工程建 设
第一幼儿园	1,273.48	-	-	未来科技城第 一幼儿园工程 建设
定泗路	8,180.25	-	-	定泗路工程建 设
导航台	2,954.27	-	-	导航台工程建 设
北区支路	1,735.28	-	-	北区支路道路 工程建设
顺于路西延	100.00	-	-	顺于路西延道 路工程建设
定泗路科技城范围人行通 道工程	2,004.94	-	-	定泗路科技城 范围人行道工 程建设
市政配套设施项目融资成 本	73,732.28	-	-	市政配套设施 项目融资
南区代拆地块发生支出	66,758.00	北京市昌平 区财政局	-	南区代拆地块 支出
北七家镇亚运汽车市场北 路（东三旗东路-东三旗 二路）道路工程	170.00	-	-	-
北七家镇规划五路（亚运 汽车市场北路—七北路）	1,500.00	-	-	-
七北路管线（东三旗二路 -七星路）	2,200.00	-	-	-
科技商务区（TBD）建设 投资置汇项目（扩区资 金）	160,000.00	北京市昌平 区财政局	昌财经基金指（2017）451、 452、453 号	TBD 扩区项目
产业园区基础设施建设项 目	594,959.46	北京市昌平 区财政局	昌财经基金指[2020]27 号、未 科报[2020]103 号	产业园区基础 设施建设

项目名称	2026 年 3 月末	拨款单位	文号	资金用途
资本溢价	663,755.78	-	-	-
总计	1,818,140.79	-	-	-

3、盈余公积

盈余公积是发行人按其各年净利润的 10% 计提。2023 至 2025 年各年末，发行人的盈余公积金分别为 16,317.24 万元、0.00 万元、0.00 万元。2024 年末，发行人盈余公积较 2023 年末减少 16,317.24 万元，降幅 100.00%，主要系本年发行人无偿划转子公司北京未来科学城昌泰置业有限公司减少法定盈余公积金 16,317.24 万元。2025 年末，发行人盈余公积为 0.00 万元，较 2024 年末无变化。

2026 年 3 月末，发行人盈余公积为 0.00 万元，较 2025 年末无变化。

4、未分配利润

发行人的未分配利润主要根据期初未分配利润加上当年归属于母公司所有者的净利润，减去当年提取的法定盈余公积、应付普通股股利构成，2023 至 2025 年各年末，发行人的未分配利润分别为 86,371.03 万元、-72,298.98 万元和 -201,451.50 万元。2024 年末，发行人未分配利润较 2023 年末减少 158,670.01 万元，降幅 183.71%，主要系向区国资委无偿划转昌泰置业股权，冲减了公司未分配利润。2025 年末，发行人未分配利润较 2024 年末减少 129,152.52 万元，降幅 178.64%，主要原因系本年度净利润亏损所致。

2026 年 3 月末，发行人未分配利润为 -215,721.65 万元，较 2025 年末减少 14,270.15 万元，降幅 7.08%。

5、少数股东权益

2023 至 2025 年各年末，发行人少数股东权益分别为 -17,734.71 万元、61,166.32 万元和 10,620.31 万元。发行人 2023 年末少数股东权益减少 17,587.87 万元，降幅较大，主要原因系公司非全资控股子公司因存货减值及利息费用等原因，亏损较严重，少数股东权益大幅减少。发行人 2024 年末少数股东权益增加 78,901.03 万元，主要原因系项目合作公司昌金和昌融公司双方股东增资。发行人 2025 年末少数股东权益减少 50,546.01 万元，主要原因系公司非全资控股子公司因存货减值及利息费用等原因，亏损较严重。

2026 年 3 月末，发行人少数股东权益为 10,224.85 万元，较 2025 年末减少 395.46 万元，降幅 3.72%。

（四）盈利能力分析

表：近三年及一期发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	18,405.86	823,397.38	1,012,267.09	626,536.61
营业利润	-14,543.41	-127,267.16	9,431.77	7,902.35
净利润	-14,665.62	-127,091.76	1,072.36	191.76
净资产收益率（%）	-0.01	-5.94	0.06	0.02
总资产收益率（%）	-0.18	-1.56	0.01	0.01

注：2026 年 1-3 月数据未经年化处理。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 626,536.61 万元、1,012,267.09 万元、823,397.38 万元和 18,405.86 万元。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人净利润分别为 191.76 万元、1,072.36 万元、-127,091.76 万元和 -14,665.62 万元，发行人净利润主要来源于土地整理、土地开发补偿费和安置房收入产生的营业利润。2024 年度，发行人净利润为 1,072.36 万元，较 2023 年度上涨 459.22%，主要系本期收到的政府扩区资金补助较去年增加。2025 年发行人净利润为 -127,091.76 万元，较 2024 年减少 128,164.12 万元，本年度出现亏损，主要系本年公司经营亏损，公司未申请使用园区运营补贴。2026 年 1-3 月发行人净利润为 -14,665.62 万元，较去年同期减少 4,415.88 万元，同比降幅为 43.08%，主要系上年同期房地产二级开发实现销售收入且一级开发确认安置房收入，导致去年同期净利润基数较高，而本期因 A66 项目开盘等销售费用增加，进而使得本期净利润同比降幅较大所致。

2023 年至 2025 年，发行人净资产收益率分别为 0.02%、0.06%和 -0.06%，总资产收益率分别为 0.01%、0.01%和 -1.56%。

（五）现金流量分析

发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月现金流量表主要数据如下表所示：

表：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月现金流量情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	125,789.11	1,268,479.40	170,102.18	611,876.37
经营活动现金流出小计	174,359.84	1,356,894.32	670,300.28	956,227.12
经营活动产生的现金流量净额	-48,570.73	-88,414.92	-500,198.10	-344,350.75
投资活动现金流入小计	33,657.05	319,533.99	216,848.66	44,791.67
投资活动现金流出小计	69,228.31	390,215.84	268,606.25	193,567.66
投资活动产生的现金流量净额	-35,571.27	-70,681.86	-51,757.59	-148,775.98
筹资活动现金流入小计	531,527.50	603,582.09	1,562,001.07	1,568,905.64
筹资活动现金流出小计	309,953.28	724,281.25	1,056,243.14	1,130,255.23
筹资活动产生的现金流量净额	221,574.22	-120,699.17	505,757.93	438,650.41
期末现金及现金等价物余额	383,000.18	245,567.95	525,363.89	571,561.66

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-344,350.75 万元、-500,198.10 万元、-88,414.92 万元和-48,570.73 万元。经营活动产生的现金流量净额为负的主要原因是一方面发行人当期积极开展经营活动，土地整理及二级开发项目支付的项目工程及投资款金额较大导致经营活动现金流出较多，另一方面受收到土地整理项目回款相关的现金流入下降。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-148,775.98 万元、-51,757.59 万元、-70,681.86 万元和-35,571.27 万元。2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年增加 97,018.39 万元，增幅 65.21%，主要系 2024 年公司收回二级项目合作公司往来款导致投资活动流入大幅增加所致。2025 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2024 年减少 18,924.27 万元，减少 36.56%，主要系对二级合作项目公司投资额增加所致。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 438,650.41 万元、505,757.93 万元、-120,699.17 万元和 221,574.22 万元，发行人的筹资能力较强。近三年发行人根据资金状况合理安排融资规模，筹资活动产生的现金流较好补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口，有效支持了发行人各项业务的迅速发展。2023 年筹资活动现金流量净额较上年度增加 199,840.20 万元，增幅 83.68%，主要原因系银行贷款、发债及收到财政资金较上年增加。

2024 年筹资活动现金流量净额较上年度增加 67,107.52 万元，增幅 15.30%，变动幅度较小。2025 年筹资活动现金流量净额较上年度减少 626,457.10 万元，同比下降 123.87%，主要系公司将收到的与一级开发相关财政资金，从筹资活动调整至经营活动所致。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力主要指标如下所示：

表：报告期内发行人营运能力情况

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.41	4.46	5.45	4.60
存货周转率	0.01	0.14	0.15	0.08
总资产周转率	0.01	0.10	0.12	0.07

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 4.60、5.45 和 4.46。2024 年，发行人应收账款周转率为 5.45，回款速度有所提升。2025 年，发行人应收账款周转率为 4.46，回款速度有所下降。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人存货周转率均处于较低水平，主要由于发行人经营主业土地整理项目周期较长，地块上市进度低于土地开发进度，存货规模随土地开发进度不断增长所致。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人总资产周转率水平较低，主要由于发行人从事土地整理业务，从开发投入至土地出让收回成本周期较长，符合行业特点。

（七）偿债能力分析

报告期内，发行人偿债能力指标如下表所示：

表：报告期内发行人偿债能力指标

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率	5.89	5.15	6.34	5.35

项目	2026 年 3 月末/1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
速动比率	0.94	0.74	1.06	0.73
资产负债率（%）	72.28	71.06	76.43	73.49
EBITDA（亿元）	-0.02	-3.47	8.62	8.31
EBITDA 利息保障倍数	-0.03	-0.51	1.22	1.36

从短期偿债指标来看，2023 年末至 2025 年末，发行人的流动比率分别为 5.35、6.34 和 5.15，2023 年末至 2025 年末，发行人的速动比率分别为 0.73、1.06 和 0.74，维持较高水平。

2026 年 3 月末，发行人的流动比率为 5.89，速动比率为 0.94，变化不大。

从长期偿债指标来看，2023 年末至 2025 年末发行人资产负债率分别为 73.49%、76.43%和 71.06%，2026 年 3 月末，发行人的资产负债率为 72.28%，呈增长趋势。2023 年至 2025 年，EBITDA 分别为 8.31 亿元、8.62 亿元和-3.47 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.36、1.22 和-0.51。

三、发行人有息债务情况

发行人不存在由财政资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地与其出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人主要短期借款及长期借款用途不存在短贷长用情况。

截至 2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人有息债务总额分别为 2,119,918.72 万元和 2,353,467.92 万元，明细如下：

表：发行人 2025 年末及 2026 年 3 月末有息债务结构情况

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	79,900.00	3.39%	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	692,316.17	29.42%	891,382.48	42.05%
长期借款	531,525.74	22.58%	479,007.24	22.60%

借款类别	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
应付债券	1,049,726.00	44.60%	749,529.00	35.36%
长期应付款中有息部分	-	-	-	-
其他应付款中有息部分	-	-	-	-
合计	2,353,467.92	100.00%	2,119,918.72	100.00%

最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：亿元、%

到期期限	2026 年 3 月金额
1 年以内（含 1 年）	77.22
1-2 年（含 2 年）	15.39
2-3 年（含 3 年）	56.19
3 年以上	86.55
合计	235.35

最近一期末信用融资与担保融资分布情况：

单位：亿元、%

类型	2026 年 3 月金额
银行借款	46.63
其中：担保借款	24.92
债券融资	168.97
其中：担保债券	-
信托融资	7.00
其中：担保信托	-
其他融资	12.75
合计	235.35

（一）银行借款融资明细

截至 2026 年 3 月末，发行人主要银行借款融资明细如下表所示：

表：发行人截至 2026 年 3 月末主要银行借款融资明细表

单位：亿元

借款主体	融资银行	贷款金额	贷款余额	起始日	到期日	是否为委托贷款	担保方式
北京未来科学城发展集团有限公司	建设银行	15.70	7.76	2020-11-26	2030-11-25	否	担保+抵押

借款主体	融资银行	贷款 金额	贷款 余额	起始日	到期日	是否为 委托贷 款	担保 方式
北京未来科学城发展集团有限公司	杭州银行	5.00	3.00	2025-5-27	2028-5-25	否	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	北京市昌平区北七家镇岭上村股份经济合作社	1.30	1.30	2025-7-11	2028-7-10	是	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	北京市昌平区北七家镇北七家村股份经济合作社	3.00	3.00	2025-7-11	2028-7-10	是	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	北京市昌平区北七家镇东三旗村股份经济合作社	0.30	0.30	2025-7-23	2028-7-22	是	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	北京市昌平区北七家镇鲁疃村股份经济合作社	7.00	7.00	2025-7-23	2028-7-22	是	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	兴业银行股份有限公司北京昌平支行	2.00	2.00	2025-7-31	2028-7-30	否	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	北京市昌平区小汤山镇土沟村股份经济合作社	2.00	2.00	2025-9-26	2028-9-25	是	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	上海银行股份有限公司北京分行	4.89	0.09	2025-9-30	2028-9-29	否	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	杭州银行	2.00	2.00	2025-10-28	2028-10-27	否	信用
北京未来科学城发展集团有限公司	杭州银行北京昌平支行	0.99	0.99	2026-2-9	2026-5-12	否	信用
北京未来科学城昌博医疗服务有限公司	国家开发银行北京市分行	7.00	2.82	2022-5-18	2042-5-17	否	担保
北京未来科学城科技发展有限公司	中国建设银行股份有限公司北京昌平支行	1.03	0.18	2022-6-25	2034-6-25	否	担保
北京未来科技城昌信置业有限公司	兴业银行股份有限公司北京昌平支行	17.50	7.24	2022-12-28	2037-12-29	否	担保+抵押+质押
北京未来星科低碳科技产业发展有限公司-北七家项目	中国建设银行股份有限公司北京昌平支行	3.30	2.58	2023-9-20	2042-3-21	否	担保
北京未来星科低碳科技产业发展有限公司-北七家项目	中国农业银行股份有限公司北京昌平支行	2.21	1.71	2023-9-20	2042-3-21	否	担保
北京未来星智科技产业发展有限公司-机器人产业园项目	中国农业银行股份有限公司北京昌平支行	2.97	0.95	2024-12-3	2044-11-21	否	担保
北京未来星智科技产业发展有限公司-机器人产业园项目	中国建设银行股份有限公司北京昌平支行	1.89	0.59	2024-12-3	2044-11-21	否	担保
北京未来星智科技产业发展有限公司-机器人产业园项目	北京农商行天通苑支行	0.54	0.17	2024-12-3	2044-11-21	否	担保
北京未来科学城智慧能源有限公司	国家开发银行北京市分行	0.35	0.23	2024-12-31	2040-3-25	否	担保
北京未来科学城智慧能源有限公司	中国建设银行股份有限公司北京昌平支行	0.21	0.09	2024-12-31	2040-3-25	否	担保

借款主体	融资银行	贷款 金额	贷款 余额	起始日	到期日	是否为 委托贷 款	担保 方式
北京未来科学城智慧能源有限公司	兴业银行股份有限公司北京昌平支行	0.14	0.09	2024-12-31	2040-3-25	否	担保
北京未来科学城智慧能源有限公司	北京农商行天通苑支行	0.04	0.02	2025-9-26	2035-9-25	否	担保
北京未来盈盛住房租赁有限公司	北京农商行天通苑支行	5.30	0.50	2026-3-27	2051-3-26	否	担保
合计		86.65	46.60	-	-	-	-

发行人银行借款融资利率为 2.50%-6.00%。

（二）非传统融资明细

截至 2026 年 3 月末，发行人非传统融资为融资租赁方式融资，具体明细情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人非传统融资明细

单位：亿元

借款单位	贷款机构	借款 金额	借款 余额	借款 利率	合同日期	到期日	担保 情况	是否为 委托贷 款
北京未来科学城发展集团有限公司	平安资产管理有限责任公司	8.50	6.75	3.00%	2024-12-31	2027-1-15	无	否
北京未来科学城发展集团有限公司	平安资产管理有限责任公司	10.00	6.00	2.70%	2025-6-9	2028-2-12	无	否
北京未来科学城发展集团有限公司	北方国际信托股份有限公司	3.00	3.00	2.55%	2026-2-11	2026-8-19	无	否
北京未来科学城发展集团有限公司	安徽国元信托股份有限公司	4.00	4.00	2.69%	2026-2-24	2026-8-24	无	否
合计		25.50	19.75		-	-	-	

（三）直接债务融资发行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人直接债务融资情况如下：

表：截至本募集说明书签署日发行人直接债务融资情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日	到期日	发行 规模	余额	票面 利率	债券类型	偿还情况
1	13 科技城 PPN001	2013-06-27	2018-06-27	20.00	-	6.50	定向工具	已兑付
2	13 京科技城债	2013-09-22	2019-09-22	11.00	-	6.28	一般企业债	已兑付
3	15 京科技城债	2015-08-13	2022-08-13	10.00	-	4.20	一般企业债	已兑付
4	16 科技城 PPN001	2016-10-26	2019-10-26	5.00	-	3.50	定向工具	已兑付

序号	债券简称	起息日	到期日	发行规模	余额	票面利率	债券类型	偿还情况
5	17 科学城 PPN001	2017-12-15	2020-12-15	8.00	-	6.13	定向工具	已兑付
6	18 科学城 PPN001	2018-04-18	2021-04-18	20.00	-	6.03	定向工具	已兑付
7	18 科学城 PPN002	2018-12-19	2021-12-19	2.00	-	5.00	定向工具	已兑付
8	19 科学城 PPN001	2019-10-23	2022-10-23	2.80	-	4.34	定向工具	已兑付
9	19 科学城 MTN001	2019-11-29	2022-11-29	4.50	-	3.74	一般中期票据	已兑付
10	19 科学城 MTN002	2019-12-17	2022-12-17	6.00	-	3.73	一般中期票据	已兑付
11	20 科学城 PPN001	2020-02-21	2023-02-21	9.00	-	3.69	定向工具	已兑付
12	20 科学城 MTN001	2020-05-26	2023-05-26	14.50	-	2.88	一般中期票据	已兑付
13	20 科学城 SCP001	2020-05-29	2020-11-25	4.00	-	1.60	超短期融资债券	已兑付
14	20 科学城 PPN002	2020-07-31	2025-07-31	10.00	-	4.00	定向工具	已兑付
15	20 科学城 PPN003	2020-11-20	2023-11-20	4.90	-	4.50	定向工具	已兑付
16	20 科学城 SCP002	2020-12-04	2021-03-24	6.00	-	3.57	超短期融资债券	已兑付
17	21 科学城 MTN001	2021-03-19	2026-03-19	10.00	-	4.30	一般中期票据	已兑付
18	21 科学城 MTN002	2021-04-08	2026-04-08	10.00	-	4.23	一般中期票据	已兑付
19	21 科学城 SCP001	2021-04-14	2022-01-09	9.00	-	2.99	超短期融资债券	已兑付
20	21 科学城 PRN001	2021-06-25	2026-06-25	1.30	-	4.03	项目收益票据	已兑付
21	21 科学城 PPN001	2021-06-25	2026-06-25	13.00	-	3.79	定向工具	已兑付
22	21 科学城 MTN003A(项目收益)	2021-09-06	2026-09-06	7.00	-	3.30	一般中期票据	已兑付
23	21 科学城 MTN003B(项目收益)	2021-09-06	2026-09-06	3.00	3.00	3.82	一般中期票据	正常存续
24	22 科学城 MTN001B	2022-01-06	2027-01-06	5.00	5.00	3.55	一般中期票据	正常存续
25	22 科学城 MTN001A	2022-01-06	2027-01-06	5.00	-	3.12	一般中期票据	已兑付
26	22 科学城 MTN002	2022-10-19	2027-10-19	14.00	-	2.70	一般中期票据	已兑付
27	23 科学城 MTN001	2023-02-16	2028-02-16	10.00	-	3.40	一般中期票据	已兑付
28	23 科学城 MTN002A	2023-03-24	2026-03-24	8.00	-	3.30	一般中期票据	已兑付
29	23 科学城 MTN002B	2023-03-24	2028-03-24	7.50	7.50	3.58	一般中期票据	正常存续
30	23 未科 01	2023-04-19	2028-04-19	15.00	-	3.50	私募债	已兑付
31	23 未科 03	2023-06-19	2028-06-19	5.00	-	3.19	私募债	已兑付
32	23 未科 04	2023-06-19	2028-06-19	5.00	5.00	3.60	私募债	正常存续
33	23 科学城 MTN003	2023-07-27	2028-07-27	10.50	10.50	3.09	一般中期票据	正常存续
34	23 未科 05	2023-09-18	2028-09-18	5.00	5.00	3.08	私募债	正常存续
35	23 科学城 MTN004	2023-11-16	2028-11-16	5.00	5.00	3.06	一般中期票据	正常存续
36	24 未科 01	2024-03-22	2029-03-22	3.00	3.00	2.68	私募债	正常存续

序号	债券简称	起息日	到期日	发行规模	余额	票面利率	债券类型	偿还情况
37	24 未科 02	2024-03-22	2029-03-22	7.00	7.00	2.80	私募债	正常存续
38	24 科学城 MTN001	2024-06-20	2029-06-20	13.80	13.80	2.37	一般中期票据	正常存续
39	24 科学城 MTN002(项目收益)	2024-09-04	2033-09-04	7.00	7.00	2.34	一般中期票据	正常存续
40	24 科学城 MTN003	2024-12-26	2029-12-26	6.60	6.60	2.06	一般中期票据	正常存续
41	25 未科 01	2025-02-19	2030-02-19	7.00	7.00	2.13	私募债	正常存续
42	25 科学城 MTN001	2025-10-15	2030-10-15	13.20	13.20	2.08	一般中期票据	正常存续
43	26 未科 02	2026-01-12	2031-01-12	5.00	5.00	2.02	一般公司债	正常存续
44	26 未科 01	2026-01-12	2031-01-12	5.00	5.00	1.85	一般公司债	正常存续
45	26 科学城 MTN001	2026-02-06	2031-02-06	10.00	10.00	2.03	一般中期票据	正常存续
46	26 科学城 MTN002A	2026-03-16	2031-03-16	8.00	8.00	1.80	一般中期票据	正常存续
47	26 科学城 MTN002B	2026-03-16	2031-03-16	10.00	10.00	1.96	一般中期票据	正常存续
48	26 科学城 MTN003A	2026-04-03	2031-04-03	5.00	5.00	1.78	一般中期票据	正常存续
49	26 科学城 MTN003B	2026-04-03	2031-04-03	5.00	5.00	1.92	一般中期票据	正常存续
50	26 未科 03	2026-04-15	2031-04-15	5.00	5.00	1.90	私募债	正常存续
51	26 未科 05	2026-06-16	2031-06-16	5.00	5.00	2.07	私募债	正常存续
52	26 科学城 MTN004(项目收益)	2026-06-23	2036-06-23	1.30	1.30	1.75	一般中期票据	正常存续

四、关联交易

（一）采购商品以外的其他资产

单位：万元

关联方名称	2025 年度	2024 年度
北京中海未来置业有限公司	26,950.00	11,550.00
北京智诚未来房地产开发有限公司	2,490.21	13,281.11

（二）提供劳务

单位：万元

关联方名称	2025 年度	2024 年度
北京越昌房地产开发有限公司	473.03	-
北京未来科技城润昌置业有限公司	458.09	490.85
北京未来科技城保昌置业有限公司	390.57	279.65
北京智诚未来房地产开发有限公司	310.59	187.06
北京兴诚未来房地产开发有限公司	139.13	-

关联方名称	2025 年度	2024 年度
北京京能未来能源科技有限公司	104.43	-
松延动力（北京）科技有限公司	59.44	-
北京双高未来科技服务有限公司	43.01	89.18
北京数科未来科技有限公司	20.97	23.91
医装未来（北京）医学装备技术创新中心有限公司	3.53	-

（三）关联担保

截至 2025 年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京未来科技城保昌置业有限公司	140,000.00	137,607.02	2022 年 9 月 1 日	2037 年 9 月 1 日	否
北京未来科技城保昌置业有限公司	40,000.00	18,019.84	2018 年 5 月 1 日	2033 年 5 月 1 日	否

（四）提供资金（贷款）

截至 2025 年末，发行人为关联方提供资金（贷款）情况如下：

单位：万元

关联方名称	本集团向关联方提供资金	关联方偿还本集团资金
北京未来科技城润昌置业有限公司	43,126.00	42,244.92
北京未来科技城保昌置业有限公司	40,400.00	-
北京兴诚未来房地产开发有限公司	19,054.50	31,714.50
北京合诚未来房地产开发有限公司	15,630.00	-
北京越昌贝城置业有限公司	6,404.00	6,404.00
北京城昌贝越置业有限公司	5,876.00	5,876.00
北京越昌房地产开发有限公司	3,899.75	16,574.75
北京中海未来置业有限公司	35,000.00	26,635.80
北京智诚未来房地产开发有限公司	24,600.00	17,100.00
北京兴诚未来房地产开发有限公司	21,900.00	900.00
北京越昌房地产开发有限公司	22,937.75	-
北京越昌贝城置业有限公司	12,596.00	-
北京城昌贝越置业有限公司	6,704.00	-
北京城茂未来房地产开发有限公司	-	100.00

（五）其他关联交易

单位：万元

项目	关联方名称	2025 年度	2024 年度
租赁费	北京兴诚未来房地产开发有限公司	283.38	-
租赁费	松延动力（北京）科技有限公司	180.86	-
租赁费	北京数科未来科技有限公司	48.89	57.30
租赁费	北京双高未来科技服务有限公司	24.00	188.19
租赁费	医装未来（北京）医学装备技术创新中心有限公司	3.22	-
租赁费	北京智诚未来房地产开发有限公司	-	417.96

（六）关联方应收应付款项余额

单位：万元

项目	项目	2025 年末	2024 年末
应收账款	北京中海未来置业有限公司	1,560.89	-
	北京智诚未来房地产开发有限公司	1,118.58	-
	松延动力（北京）科技有限公司	256.52	-
	北京京能未来能源科技有限公司	110.70	-
	医装未来(北京)医学装备技术创新中心有限公司	10.52	-
	合计	3,057.21	-
应收股利	北京未来科技城润昌置业有限公司	57,312.45	57,312.45
	合计	57,312.45	57,312.45
其他应收款	北京未来科技城保昌置业有限公司	80,480.37	40,342.25
	北京未来科技城润昌置业有限公司	42,523.45	41,267.25
	北京合诚未来房地产开发有限公司	15,630.00	-
	北京铭嘉房地产开发有限公司	14,645.00	14,645.00
	北京越昌房地产开发有限公司	223.93	12,797.05
	北京中海未来置业有限公司	152.00	1,667.94
	北京城昌贝越置业有限公司	97.13	-
	北京越昌贝城置业有限公司	67.64	-
	北京兴诚未来房地产开发有限公司	-	12,660.00
	合计	153,819.54	123,379.48
其他应付款	北京越昌房地产开发有限公司	22,937.75	-
	北京越昌贝城置业有限公司	12,596.00	-
	北京中海未来置业有限公司	8,364.20	-
	北京智诚未来房地产开发有限公司	7,500.00	204.84

项目	项目	2025 年末	2024 年末
	北京城昌贝越置业有限公司	6,704.00	-
	中建未来置地有限公司	2,660.00	2,660.00
	北京城茂未来房地产开发有限公司	2,481.78	2,781.78
	北京未来科技城润昌置业有限公司	180.57	180.57
	北京未来科技城保昌置业有限公司	130.00	130.00
	北京数科未来科技有限公司	26.64	26.70
	合计	63,580.95	5,983.89

关联交易产生原因：企业正常经营需要。

定价原则：关联交易的定价原则上应当按照市场公允价值进行。

结算方式：以按季度和按年度结算为主。

关联资金占用情况：截至 2025 年末，发行人关联方应收类账款合计总金额为 214,189.20 万元，占同期总资产比重为 2.63%，占比较低，应付类账款合计总金额为 150,795.22 万元，占同期总负债比重为 1.10%，占比较低，公司不会对关联方形形成依赖。

报告期内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

上述日常关联交易均为公司日常经营活动所需，交易遵循“平等、自愿、等价、有偿”和“公平、公正、公开”的原则，关联交易行为规范。日常关联交易不影响公司的独立性，公司不会对关联方形形成依赖。发行人的关联交易定价公允，交易过程合法合规，发行人未因关联交易而产生影响生产经营及偿债能力的事项。

五、发行人或有事项

（一）未决诉讼

经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国、企查查等网站并根据发行人提供的说明和资料，截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司近三年尚未了结的诉讼均因正常经营活动产生，主要案由包括房屋拆迁补偿合同纠纷、商品房预售合同纠纷、建设工程合同纠纷、财产损害赔偿

偿纠纷等，发行人不存在可能影响发行人持续经营、对本次注册发行产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（二）应披露的承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在应披露的承诺事项。

（三）对外担保

表：截至 2026 年 3 月末对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保方	担保方式	是否反担保	合同担保金额上限	实际担保金额	被担保的借款期限
北京未来科技城保昌置业有限公司	北京未来科学城发展集团有限公司	保证	否	40,000	12,348.94	2018.5-2033.5
北京未来科技城保昌置业有限公司	北京未来科学城发展集团有限公司	保证	否	140,000	134,914.93	2022.9-2037.9
合计	-	-	-	180,000.00	147,263.87	

六、发行人受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人以下资产存在限制用途安排的情况。

表：截至 2026 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因	受限起期	受限止期
1	货币资金	23,272.51	法院冻结资金	2025.5	2026.4
2	存货	140,400.59	集团之子公司北京未来科技城昌信置业有限公司向兴业银行昌平支行以 CP07-0060-0008 等地块项目抵押，获得 17.50 亿借款额度	2022.12.28	2037.12.29
	投资性房地产	141,786.34		2022.12.28	2037.12.29
	应收账款	1,965.80		2022.12.28	2037.12.29
3	存货	59,600.59	集团公司向中国建设银行股份有限公司北京昌平支行以 A21 项目抵押，获得 15.70 亿元借款额度	2024.9.1	2030.11.25
	投资性房地产	108,047.26		2024.9.1	2030.11.25
合计		475,073.08			

截至 2026 年 3 月末，根据《审计报告》、发行人出具的承诺，公司及合并范围内子公司除存在上述资产抵押外，主要资产不存在质押、留置和其他限制用途安排，以及除此以外的其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

七、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，公司未持有金融衍生品及大宗商品期货。

八、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，公司无重大理财产品投资情况。

九、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，公司无海外投资情况。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本次债务融资工具外，发行人无其他直接债务融资计划。

第九章 发行人资信情况

一、发行人及其子公司授信情况

发行人资信情况良好，与多家商业银行保持着长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2026 年 3 月末，公司在各家银行授信总额度为 359.37 亿元，其中已使用授信额度 136.06 亿元，尚余使用授信额度 223.32 亿元。具体明细如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人银行授信明细表

单位：亿元

银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京农商行	5.90	0.68	5.22
渤海银行	13.00	1.00	12.00
工商银行	5.10	-	5.10
国开行	7.35	3.05	4.30
杭州银行	48.50	15.99	32.51
华夏银行	37.90	-	37.90
建设银行	49.13	16.61	32.52
交通银行	9.70	-	9.70
民生银行	14.90	-	14.90
农业银行	17.08	2.70	14.38
平安银行	7.35	7.35	-
浦发银行	15.00	3.00	12.00
厦门国际银行	3.50	-	3.50
上海银行	54.68	49.88	4.80
天津银行	2.00	-	2.00
兴业银行	22.64	15.14	7.50
邮储银行	20.00	-	20.00
招商银行	5.00	-	5.00
中信银行	20.65	20.65	-
合计	359.37	136.06	223.32

二、发行人债务违约记录

发行人及重要子公司近三年及一期不存在债务违约。截至募集说明书签署之

日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

三、发行人发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署之日，发行人共发行 413.40 亿元直接债务融资工具（含企业债券，下同），已到期偿还 255.50 亿元，尚在存续期的直接债务融资工具为 157.90 亿元，不存在延迟支付债务融资工具本息及违约情况，具体情况如下：

表：发行人已发行直接债务融资工具偿还情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日	到期日	发行规模	余额	票面利率	债券类型	偿还情况
1	13 科技城 PPN001	2013-06-27	2018-06-27	20.00	-	6.50	定向工具	已兑付
2	13 京科技城债	2013-09-22	2019-09-22	11.00	-	6.28	一般企业债	已兑付
3	15 京科技城债	2015-08-13	2022-08-13	10.00	-	4.20	一般企业债	已兑付
4	16 科技城 PPN001	2016-10-26	2019-10-26	5.00	-	3.50	定向工具	已兑付
5	17 科学城 PPN001	2017-12-15	2020-12-15	8.00	-	6.13	定向工具	已兑付
6	18 科学城 PPN001	2018-04-18	2021-04-18	20.00	-	6.03	定向工具	已兑付
7	18 科学城 PPN002	2018-12-19	2021-12-19	2.00	-	5.00	定向工具	已兑付
8	19 科学城 PPN001	2019-10-23	2022-10-23	2.80	-	4.34	定向工具	已兑付
9	19 科学城 MTN001	2019-11-29	2022-11-29	4.50	-	3.74	一般中期票据	已兑付
10	19 科学城 MTN002	2019-12-17	2022-12-17	6.00	-	3.73	一般中期票据	已兑付
11	20 科学城 PPN001	2020-02-21	2023-02-21	9.00	-	3.69	定向工具	已兑付
12	20 科学城 MTN001	2020-05-26	2023-05-26	14.50	-	2.88	一般中期票据	已兑付
13	20 科学城 SCP001	2020-05-29	2020-11-25	4.00	-	1.60	超短期融资债券	已兑付
14	20 科学城 PPN002	2020-07-31	2025-07-31	10.00	-	4.00	定向工具	已兑付
15	20 科学城 PPN003	2020-11-20	2023-11-20	4.90	-	4.50	定向工具	已兑付
16	20 科学城 SCP002	2020-12-04	2021-03-24	6.00	-	3.57	超短期融资债券	已兑付
17	21 科学城 MTN001	2021-03-19	2026-03-19	10.00	-	4.30	一般中期票据	已兑付
18	21 科学城 MTN002	2021-04-08	2026-04-08	10.00	-	4.23	一般中期票据	已兑付
19	21 科学城 SCP001	2021-04-14	2022-01-09	9.00	-	2.99	超短期融资债券	已兑付
20	21 科学城 PRN001	2021-06-25	2026-06-25	1.30	-	4.03	项目收益票据	已兑付
21	21 科学城 PPN001	2021-06-25	2026-06-25	13.00	-	3.79	定向工具	已兑付
22	21 科学城 MTN003A(项目收益)	2021-09-06	2026-09-06	7.00	-	3.30	一般中期票据	已兑付
23	21 科学城 MTN003B(项目收益)	2021-09-06	2026-09-06	3.00	3.00	3.82	一般中期票据	正常存续

序号	债券简称	起息日	到期日	发行规模	余额	票面利率	债券类型	偿还情况
24	22 科学城 MTN001B	2022-01-06	2027-01-06	5.00	5.00	3.55	一般中期票据	正常存续
25	22 科学城 MTN001A	2022-01-06	2027-01-06	5.00	-	3.12	一般中期票据	已兑付
26	22 科学城 MTN002	2022-10-19	2027-10-19	14.00	-	2.70	一般中期票据	已兑付
27	23 科学城 MTN001	2023-02-16	2028-02-16	10.00	-	3.40	一般中期票据	已兑付
28	23 科学城 MTN002A	2023-03-24	2026-03-24	8.00	-	3.30	一般中期票据	已兑付
29	23 科学城 MTN002B	2023-03-24	2028-03-24	7.50	7.50	3.58	一般中期票据	正常存续
30	23 未科 01	2023-04-19	2028-04-19	15.00	-	3.50	私募债	已兑付
31	23 未科 03	2023-06-19	2028-06-19	5.00	-	3.19	私募债	已兑付
32	23 未科 04	2023-06-19	2028-06-19	5.00	5.00	3.60	私募债	正常存续
33	23 科学城 MTN003	2023-07-27	2028-07-27	10.50	-	3.09	一般中期票据	已兑付
34	23 未科 05	2023-09-18	2028-09-18	5.00	5.00	3.08	私募债	正常存续
35	23 科学城 MTN004	2023-11-16	2028-11-16	5.00	5.00	3.06	一般中期票据	正常存续
36	24 未科 01	2024-03-22	2029-03-22	3.00	3.00	2.68	私募债	正常存续
37	24 未科 02	2024-03-22	2029-03-22	7.00	7.00	2.80	私募债	正常存续
38	24 科学城 MTN001	2024-06-20	2029-06-20	13.80	13.80	2.37	一般中期票据	正常存续
39	24 科学城 MTN002(项目收益)	2024-09-04	2033-09-04	7.00	7.00	2.34	一般中期票据	正常存续
40	24 科学城 MTN003	2024-12-26	2029-12-26	6.60	6.60	2.06	一般中期票据	正常存续
41	25 未科 01	2025-02-19	2030-02-19	7.00	7.00	2.13	私募债	正常存续
42	25 科学城 MTN001	2025-10-15	2030-10-15	13.20	13.20	2.08	一般中期票据	正常存续
43	26 未科 02	2026-01-12	2031-01-12	5.00	5.00	2.02	一般公司债	正常存续
44	26 未科 01	2026-01-12	2031-01-12	5.00	5.00	1.85	一般公司债	正常存续
45	26 科学城 MTN001	2026-02-06	2031-02-06	10.00	10.00	2.03	一般中期票据	正常存续
46	26 科学城 MTN002A	2026-03-16	2031-03-16	8.00	8.00	1.80	一般中期票据	正常存续
47	26 科学城 MTN002B	2026-03-16	2031-03-16	10.00	10.00	1.96	一般中期票据	正常存续
48	26 科学城 MTN003A	2026-04-03	2031-04-03	5.00	5.00	1.78	一般中期票据	正常存续
49	26 科学城 MTN003B	2026-04-03	2031-04-03	5.00	5.00	1.92	一般中期票据	正常存续
50	26 未科 03	2026-04-15	2031-04-15	5.00	5.00	1.90	私募债	正常存续
51	26 未科 05	2026-06-16	2031-06-16	5.00	5.00	2.07	私募债	正常存续
52	26 科学城 MTN004(项目收益)	2026-06-23	2036-06-23	1.30	1.30	1.75	一般中期票据	正常存续
53	26 科学城 MTN005B	2026-07-24	2031-07-24	10.50	10.50	1.81	一般中期票据	正常存续

第十章 发行人 2026 年 1-6 月基本情况

一、发行人财务情况分析

（一）2026 年 1-6 月财务会计信息

截至 2026 年 6 月末较 2025 年末，发行人未发生会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况。

（二）2026 年 1-6 月财务报表合并范围变化情况

截至 2026 年 6 月末较 2025 年末，发行人合并报表范围变化如下：

1、本期新增子公司

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	出资额	变化原因	取得时点
1	北京未来科学城合成生物技术 有限公司	100.00%	2,000.00	新设立	2026 年 3 月

2、本期减少子公司

无。

（三）重大会计科目分析

1、发行人资产状况分析

表：2026 年 6 月末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		变动比例	变动原因
	金额	占比	金额	占比		
流动资产：						
货币资金	399,496.50	4.75	268,738.14	3.30	48.66	主要系本期融资到账净流入金额较大所致
应收票据	342.46	0.00	28.22	0.00	1,113.55	主要系本期新增银行承兑汇票，暂未兑付所致
应收账款	113,664.24	1.35	182,095.02	2.24	-37.58	主要系本期一级开发业务收回前期挂账财政资金金额较大所致
预付款项	118,222.81	1.40	117,355.57	1.44	0.74	

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		变动比例	变动原因
	金额	占比	金额	占比		
其他应收款	305,018.20	3.62	312,741.32	3.84	-2.47	
存货	5,445,721.27	64.68	5,324,320.85	65.44	2.28	
合同资产	-	-	858.91	0.01	-100.00	主要系本期对应项目成本结转所致
其他流动资产	22,249.22	0.26	17,466.65	0.21	27.38	
流动资产合计	6,404,714.69	76.07	6,223,604.67	76.49	2.91	
非流动资产：						
长期股权投资	392,339.22	4.66	356,343.22	4.38	10.10	
其他权益工具投资	641,559.05	7.62	641,559.05	7.88	-0.00	
其他非流动金融资产	27,572.86	0.33	17,419.36	0.21	58.29	主要系本期新增产业基金类股权投资所致
投资性房地产	574,022.44	6.82	515,514.28	6.34	11.35	
固定资产（合计）	126,048.66	1.50	127,167.92	1.56	-0.88	
在建工程（合计）	42,473.65	0.50	44,733.55	0.55	-5.05	
使用权资产	84.79	0.00	157.47	0.00	-46.15	主要系使用权资产摊销所致
无形资产	9,310.02	0.11	9,379.57	0.12	-0.74	
商誉	7,261.98	0.09	7,261.98	0.09	0.00	
长期待摊费用	3,471.96	0.04	4,320.83	0.05	-19.65	
递延所得税资产	5,703.14	0.07	5,714.75	0.07	-0.20	
其他非流动资产	184,568.35	2.19	183,328.44	2.25	0.68	
非流动资产合计	2,014,416.12	23.93	1,912,900.42	23.51	5.31	
资产总计	8,419,130.81	100.00	8,136,505.09	100.00	3.47	

（1）货币资金

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司货币资金分别为 268,738.14 万元和 399,496.50 万元，占总资产的比例分别为 3.30%和 4.75%，2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 48.66%，主要系本期融资到账净流入金额较大所致。

（2）应收票据

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司应收票据分别为 28.22 万元和 342.46 万元，占总资产的比例较小。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 1,113.55%，主要系本期新增银行承兑汇票，暂未兑付所致。

（3）应收账款

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司应收账款分别为 182,095.02 万元和 113,664.24 万元，占总资产的比例分别为 2.24%和 1.35%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 37.58%，主要系本期一级开发业务收回前期挂账财政资金金额较大所致。

（4）预付款项

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司预付款项分别为 117,355.57 万元和 118,222.81 万元，占总资产的比例分别为 1.44%和 1.40%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 0.74%。

（5）其他应收款

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司其他应收款分别为 312,741.32 万元和 305,018.20 万元，占总资产的比例分别为 3.84%和 3.62%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 2.47%。

（6）存货

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司存货分别为 5,324,320.85 万元和 5,445,721.27 万元，占总资产的比例分别为 65.44%和 64.68%，占比较大。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 2.28%，变化不大。

（7）合同资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司合同资产分别为 858.91 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 0.01%和 0.00%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅-100.00%，主要系本期对应项目成本结转所致。

（8）其他流动资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 17,466.65 万元和 22,249.22 万元，占总资产的比例分别为 0.21%和 0.26%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 27.38%。

（9）长期股权投资

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 356,343.22 万元和 392,339.22 万元，占总资产的比例分别为 4.38%和 4.66%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 10.10%。

（10）其他权益工具投资

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司其他权益工具投资分别为 641,559.05 万元和 641,559.05 万元，占总资产的比例分别为 7.88%和 7.62%。2026 年 6 月末较 2025 年末未发生变化。

（11）其他非流动金融资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司其他非流动金融资产分别为 17,419.36 万元和 27,572.86 万元，占总资产的比例分别为 0.21%和 0.33%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 58.29%，主要是新增基金类投资所致。

（12）投资性房地产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司投资性房地产分别为 515,514.28 万元和 574,022.44 万元，占总资产的比例分别为 6.34%和 6.82%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 11.35%。

（13）固定资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司固定资产分别为 127,167.92 万元和 126,048.66 万元，占总资产的比例分别为 1.56%和 1.50%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 0.88%。

（14）在建工程

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司在建工程分别为 44,733.55 万元和 42,473.65 万元，占总资产的比例分别为 0.55%和 0.50%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 5.05%。

（15）使用权资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司使用权资产分别为 157.47 万元和 84.79 万元，占总资产的比例较小。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 46.15%，主要系使用权资产摊销所致。

（16）无形资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司无形资产分别为 9,379.57 万元和 9,310.02 万元，占总资产的比例分别为 0.12%和 0.11%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 0.74%。

（17）商誉

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司商誉分别为 7,261.98 万元和 7,261.98 万元，占总资产的比例分别为 0.09%和 0.09%。2026 年 6 月末较 2025 年末无变化。

（18）长期待摊费用

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司长期待摊费用分别为 4,320.83 万元和 3,471.96 万元，占总资产的比例分别为 0.05%和 0.04%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 19.65%。

（19）递延所得税资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司递延所得税资产分别为 5,714.75 万元和 5,703.14 万元，占总资产的比例分别为 0.07%和 0.07%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 0.20%。

（20）其他非流动资产

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司其他非流动资产分别为 183,328.44 万元和 184,568.35 万元，占总资产的比例分别为 2.25%和 2.19%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 0.68%。

2、发行人负债状况分析**表：2026 年 6 月末发行人负债构成情况表**

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		变动比例	变动原因
	金额	占比	金额	占比		
流动负债：						
短期借款	71,600.00	1.17	-	-	-	主要系本期新增了银行借款所致
应付账款	62,953.28	1.03	64,240.68	1.11	-2.00	

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		变动比例	变动原因
	金额	占比	金额	占比		
预收款项	1,723.59	0.03	2,492.52	0.04	-30.85	主要系前期预收租金款结转收入较多所致
合同负债	129,597.89	2.12	100,871.88	1.74	28.48	
应付职工薪酬	188.79	0.00	291.23	0.01	-35.17	主要系本期支付了前期已计提的工资所致
应交税费	11,257.41	0.18	17,828.86	0.31	-36.86	主要系本期支付了前期计提的税金所致
其他应付款（合计）	107,001.33	1.75	128,301.81	2.22	-16.60	
一年内到期的非流动负债	438,269.91	7.18	891,382.48	15.42	-50.83	主要系一年内到期的长期债券偿还所致
其他流动负债	1,380.92	0.02	1,978.65	0.03	-30.21	主要系本期新增待转销项税较多所致
流动负债合计	823,973.12	13.49	1,207,388.11	20.88	-31.76	
非流动负债：						
长期借款	551,069.53	9.02	479,007.24	8.28	15.04	
应付债券	1,262,539.50	20.67	749,529.00	12.96	68.44	主要系本期发行公司债券金额较大所致
长期应付款（合计）	3,456,561.82	56.60	3,334,591.14	57.67	3.66	
递延收益-非流动负债	7,202.12	0.12	7,703.88	0.13	-6.51	
递延所得税负债	1,844.51	0.03	1,855.41	0.03	-0.59	
其他非流动负债	3,708.51	0.06	2,110.71	0.04	75.70	主要系本期末应付合伙人权益增加较多所致
非流动负债合计	5,282,926.00	86.51	4,574,797.38	79.12	15.48	
负债合计	6,106,899.12	100.00	5,782,185.49	100.00	5.62	

（1）短期借款

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人短期借款分别为 0.00 万元和 71,600.00 万元，占总负债的比例分别 0.00%和 1.17%。2026 年 6 月末较 2025 年末增加 71,600.00 万元，主要系本期新增了银行借款所致。

（2）应付账款

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人应付账款分别为 64,240.68 万元和 62,953.28 万元，占总负债的比例分别 1.11%和 1.03%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 2.00%。

（3）预收款项

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人预收款项分别为 2,492.52 万元和 1,723.59 万元，占总负债的比例分别 0.04%和 0.03%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 30.85%，主要系前期预收租金款结转收入较多所致。

（4）合同负债

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人合同负债分别为 100,871.88 万元和 129,597.89 万元，占总负债的比例分别 1.74%和 2.12%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 28.48%。

（5）应付职工薪酬

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人应付职工薪酬分别为 291.23 万元和 188.79 万元，占总负债的比例较小。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 35.17%，主要系本期支付了前期已计提的工资所致。

（6）应交税费

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人应交税费分别为 17,828.86 万元和 11,257.41 万元，占总负债的比例分别 0.31%和 0.18%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 36.86%，主要系本期支付了前期计提的税金所致。

（7）其他应付款

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 128,301.81 万元和 107,001.33 万元，占总负债的比例分别 2.22%和 1.75%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 16.60%。

（8）一年内到期的非流动负债

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 891,382.48 万元和 438,269.91 万元，占总负债的比例分别 15.42%和 7.18%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 50.83%，主要系一年内到期的长期债券偿还所致。

（9）其他流动负债

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人其他流动负债分别为 1,978.65 万元和 1,380.92 万元，占总负债的比例分别 0.03%和 0.02%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 30.21%，主要系本期新增待转销项税较多所致。

（10）长期借款

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人长期借款分别为 479,007.24 万元和 551,069.53 万元，占总负债的比例分别 8.28%和 9.02%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 15.04%。

（11）应付债券

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人应付债券分别为 749,529.00 万元和 1,262,539.50 万元，占总负债的比例分别 12.96%和 20.67%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 68.44%，主要系本期发行公司债券金额较大所致。

（12）长期应付款

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人长期应付款分别为 3,334,591.14 万元和 3,456,561.82 万元，占总负债的比例分别 57.67%和 56.60%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 3.66%。

（13）递延收益

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人递延收益分别为 7,703.88 万元和 7,202.12 万元，占总负债的比例分别 0.13%和 0.12%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 6.51%。

（14）递延所得税负债

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人递延所得税负债分别为 1,855.41 万元和 1,844.51 万元，占总负债的比例分别 0.03%和 0.03%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 0.59%。

（15）其他非流动负债

2025 年末和 2026 年 6 月末，发行人其他非流动负债分别为 2,110.71 万元和 3,708.51 万元，占总负债的比例分别 0.04%和 0.06%。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 75.70%，主要系本期末应付合伙人权益增加较多所致。

3、发行人所有者权益状况分析

表：2026 年 6 月末发行人所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末		2025 年末		变动比例	变动原因
	金额	占比	金额	占比		
所有者权益：						
实收资本	737,233.75	31.51	737,233.75	31.31	-	
资本公积金	1,818,140.79	77.71	1,818,140.79	77.23	-	
其它综合收益	-10,245.00	-0.44	-10,245.00	-0.44	-	
专项储备	120.42	0.01	21.24	0.00	466.95	主要系安全生产费增加所致
未分配利润	-215,721.65	-9.22	-201,451.50	-8.56	7.08	
归属于母公司所有者权益合计	2,329,528.31	99.56	2,343,699.29	99.55	-0.60	
少数股东权益	10,224.85	0.44	10,620.31	0.45	-3.72	
所有者权益合计	2,339,753.17	100.00	2,354,319.60	100.00	-0.62	

（1）实收资本

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司实收资本为 737,233.75 万元和 737,233.75 万元，占所有者权益总额的比例分别 31.31%和 31.51%。2026 年 6 月末较 2025 年末无变化。

（2）资本公积

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司资本公积金分别为 1,818,140.79 万元和 1,818,140.79 万元，占所有者权益总额的 77.23%和 77.71%。2026 年 6 月末较 2025 年末无变化。

（3）其它综合收益

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司其它综合收益分别为-10,245.00 万元和-10,245.00 万元，占所有者权益总额的-0.44%和-0.44%。2026 年 6 月末较 2025 年末无变化。

（4）专项储备

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司专项储备分别为 21.24 万元和 120.42 万元，占所有者权益总额的比例较小。2026 年 6 月末较 2025 年末增幅 466.95%，主要系安全生产费增加所致。

（5）未分配利润

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司未分配利润分别为-201,451.50 万元和-215,721.65 万元，占所有者权益总额的-8.56%和-9.22%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 7.08%。

（6）少数股东权益

2025 年末和 2026 年 6 月末，公司少数股东权益分别为 10,620.31 万元和 10,224.85 万元，占所有者权益总额的 0.45%和 0.44%。2026 年 6 月末较 2025 年末降幅 3.72%。

4、发行人利润表状况分析

表：利润表变动较大科目情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动比例	变动原因
一、营业收入	57,322.21	386,880.13	-85.18	主要系土地一级开发与管理服务收入同比减少所致
减：营业成本	54,910.36	384,277.61	-85.71	主要系土地一级开发与管理服务成本同比减少所致
税金及附加	3,045.01	4,167.89	-26.94	
销售费用	4,016.11	1,739.31	130.90	主要系广告及业务宣传费、咨询服务费、业务服务费等增加所致
管理费用	13,312.02	11,801.73	12.80	
研发费用	731.50	140.43	420.91	主要系发行人增加研发投入所致
财务费用	16,470.01	14,339.37	14.86	
其中：利息费用	17,681.53	17,410.88	1.55	
利息收入	1,275.10	3,099.42	-58.86	主要系本期银行存款减少，对应利息收入减少
加：其他收益	1,274.29	1,086.98	17.23	
投资收益（损失以“-”填列）	589.57	-	-	主要系其他权益工具投资持有期间收到的分红和其他非流动金融资产持有期间的投资收益增加所致
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,373.80	-772.64	277.81	主要系计提其他应收款坏账准备增加所致
资产处置收益（损失以“-”填列）	20.88	10.25	103.66	主要系固定资产处置利得同比增加所致
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-31,904.26	-29,261.61	9.03	

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动比例	变动原因
加：营业外收入	59.34	327.80	-81.90	主要系项目违约保证金收入减少所致
减：营业外支出	28.12	9.26	203.52	主要系非流动资产毁损报废损失等同比增加所致
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-31,873.03	-28,943.08	10.12	
减：所得税费用	423.00	540.07	-21.68	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-32,296.03	-29,483.15	9.54	

5、发行人现金流量表状况分析

表：现金流量表变动较大科目情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动比例	变动原因
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	254,373.43	53,450.95	375.90	主要系经营性应收项目减少
收到的税费返还	286.64	587.49	-51.21	本期收到税费返还减少
收到其他与经营活动有关的现金	115,951.77	33,157.73	249.70	本期收到区财政拨款建设资金
经营活动现金流入小计	370,611.85	87,196.17	325.03	
购买商品、接受劳务支付的现金	206,750.23	295,316.63	-29.99	
支付给职工以及为职工支付的现金	17,871.67	17,234.68	3.70	
支付的各项税费	25,132.57	35,773.63	-29.75	
支付其它与经营活动有关的现金	101,118.31	15,718.62	543.30	本期转付建设资金
经营活动现金流出小计	350,872.77	364,043.55	-3.62	
经营活动产生的现金流量净额	19,739.08	-276,847.38	-107.13	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,716.50	36,000.00	-84.12	本期合作项目收回注资款同比减少
取得投资收益收到的现金	227.97	-	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39.27	18.95	107.25	
收到其他与投资活动有关的现金	68,674.68	142,059.79	-51.66	本期收到合作项目往来款减少
投资活动现金流入小计	74,658.43	178,078.74	-58.08	

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动比例	变动原因
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,017.79	9,530.51	-68.34	
投资支付的现金	99,526.00	86,217.50	15.44	
支付的其他与投资活动有关的现金	27,858.47	124,531.05	-77.63	本期收到合作项目往来款减少
投资活动现金流出小计	130,402.27	220,279.06	-40.80	
投资活动产生的现金流量净额	-55,743.84	-42,200.32	32.09	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,600.00	-	-	
取得借款收到的现金	863,972.29	259,298.31	233.20	本期新增债券及银行借款等债务增加
收到其他与筹资活动有关的现金	-	289,659.00	-100.00	本期收到财政资金减少
筹资活动现金流入小计	865,572.29	548,957.31	57.68	
偿还债务支付的现金	635,048.86	302,481.18	109.95	本期偿还债券及银行借款等债务增加
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,506.39	44,663.34	-4.83	
支付其他与筹资活动有关的现金	497.05	27,755.15	-98.21	本期归还合作公司往来款金额减少
筹资活动现金流出小计	678,052.29	374,899.67	80.86	
筹资活动产生的现金流量净额	187,520.00	174,057.64	7.73	

6、发行人财务指标分析

表：发行人主要财务指标

单位：万元、%

项目	财务指标	2026 年 6 月末/1-6 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
偿债能力	流动比率	7.77	5.15	6.34	5.35
	速动比率	1.16	0.74	1.06	0.73
	资产负债率（%）	72.54	71.06	76.43	73.49
	EBITDA（亿元）	-	-3.47	8.62	8.31
	EBITDA 利息保障倍数	-	-0.51	1.22	1.36
盈利能力	净利润	-32,296.03	-127,091.76	1,072.36	191.76
	营业毛利率（%）	4.21	2.04	3.99	7.55

项目	财务指标	2026 年 6 月 末/1-6 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
	净资产收益率 (%)	-1.38	-5.94	0.06	0.02
	总资产收益率 (%)	-0.39	-1.56	0.01	0.01

（四）发行人或有事项

1、未决诉讼

经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国、企查查等网站并根据发行人提供的说明和资料，截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司近三年尚未了结的诉讼均因正常经营活动产生，主要案由包括房屋拆迁补偿合同纠纷、商品房预售合同纠纷、建设工程合同纠纷、财产损害赔偿纠纷等，发行人不存在可能影响发行人持续经营、对本次注册发行产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政处罚案件。

2、应披露的承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在应披露的承诺事项。

3、对外担保

表：截至 2026 年 6 月末对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保方	担保方式	是否反担保	合同担保金额上限	实际担保金额	被担保的借款期限
北京未来科技城保昌置业有限公司	北京未来科学城发展集团有限公司	保证	否	40,000.00	10,458.12	2018.5-2033.5
北京未来科技城保昌置业有限公司	北京未来科学城发展集团有限公司	保证	否	140,000.00	134,017.56	2022.9-2037.9
合计	-	-	-	180,000.00	144,475.68	

（五）发行人受限资产情况

截至 2026 年 6 月末，发行人以下资产存在限制用途安排的情况。

表：截至 2026 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因	受限起期	受限止期
1	货币资金	2,413.31	法院冻结资金、保函保证金	2025.5	2026.4

序号	项目	期末账面价值	受限原因	受限起期	受限止期
2	存货	138,679.19	集团之子公司北京未来科技城昌信置业有限公司向兴业银行昌平支行以 CP07-0060-0008 等地块项目抵押，获得 17.50 亿借款额度	2022.12.28	2037.12.29
	投资性房地产	141,407.96		2022.12.28	2037.12.29
	应收账款	1,323.99		2022.12.28	2037.12.29
3	存货	40,294.98	集团公司向中国建设银行股份有限公司北京昌平支行以 A21 项目抵押，获得 15.70 亿元借款额度	2024.9.1	2030.11.25
	投资性房地产	126,443.00		2024.9.1	2030.11.25
合计		450,562.43			

截至 2026 年 6 月末，根据《审计报告》、发行人出具的承诺，公司及合并范围内子公司除存在上述资产抵押外，主要资产不存在质押、留置和其他限制用途安排，以及除此以外的其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（六）2026 年 6 月有息债务情况

截至 2026 年 6 月末，发行人有息债务总额为 232.35 万元，明细如下：

表：发行人 2026 年 6 月末有息债务结构情况

单位：万元

借款类别	2026 年 6 月末	
	金额	占比
短期借款	71,600.00	3.08%
一年内到期的非流动负债	438,269.91	18.86%
长期借款	551,069.53	23.72%
应付债券	1,262,539.50	54.34%
合计	2,323,478.94	100.00%

二、发行人经营情况

发行人的主营业务经营情况如下：

表：发行人营业收入构成

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	471,075.82	75.19	661,927.59	65.39	738,865.57	89.73	21,834.24	38.09
二级开发	116,107.59	18.53	312,188.26	30.84	41,773.97	5.07	16,674.66	29.09

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
产业投资及金融服务	1,175.62	0.19	2,034.34	0.20	4,516.89	0.55	3,174.41	5.54
城市运营管理	13,479.64	2.15	16,085.15	1.59	16,881.65	2.05	8,193.74	14.29
科技资源管理与服务	20,431.80	3.26	16,182.19	1.60	16,204.45	1.97	4,958.87	8.65
水电费转售	-	-	121.45	0.01	-	-	-	-
租赁收入	1,357.75	0.22	1,228.96	0.12	1,190.29	0.14	1,047.08	1.83
服务费	2,675.98	0.43	2,333.82	0.23	3,964.57	0.48	1,439.20	2.51
其他	232.42	0.04	165.32	0.02	-	-	-	-
合计	626,536.61	100.00	1,012,267.09	100.00	823,397.38	100.00	57,322.21	100.00

表：发行人营业成本构成

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	467,183.86	80.66	659,818.09	67.89	735,084.72	91.13	21,608.13	39.35
二级开发	79,783.18	13.77	280,119.22	28.82	37,967.77	4.71	18,943.70	34.50
产业投资及金融服务	1,150.70	0.20	2,494.47	0.26	1,892.87	0.23	1,472.21	2.68
城市运营管理	11,379.20	1.96	13,146.30	1.35	14,862.28	1.84	7,532.02	13.72
科技资源管理与服务	16,784.23	2.90	13,019.63	1.34	13,632.22	1.69	3,267.07	5.95
水电费转售	-	-	390.78	0.04	-	-	-	-
租赁收入	2,582.24	0.45	2,705.63	0.28	2,589.63	0.32	1,961.10	3.57
服务费	89.19	0.02	121.79	0.01	566.65	0.07	126.13	0.23
其他	266.60	0.05	82.81	0.01	-	-	-	-
合计	579,219.20	100.00	971,898.72	100.00	806,596.15	100.00	54,910.36	100.00

表：发行人主营业务毛利润构成

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
土地整理	3,891.96	8.23	2,109.50	5.23	3,780.85	22.50	226.11	9.38
二级开发	36,324.41	76.77	32,069.04	79.44	3,806.20	22.65	-2,269.04	-94.08
产业投资及金融服务	24.92	0.05	-460.12	-1.14	2,624.02	15.62	1,702.20	70.58
城市运营管理	2,100.44	4.44	2,938.85	7.28	2,019.38	12.02	661.72	27.44

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
科技资源管理与服务	3,647.57	7.71	3,162.56	7.83	2,572.23	15.31	1,691.80	70.15
水电费转售	-	-	-269.33	-0.67			-	-
租赁收入	-1,224.49	-2.59	-1,476.67	-3.66	-1,399.35	-8.33	-914.03	-37.90
服务费	2,586.79	5.47	2,212.02	5.48	3,397.91	20.22	1,313.07	54.44
其他	-34.19	-0.07	82.51	0.20			-	-
合计	47,317.41	100.00	40,368.37	100.00	16,801.24	100.00	2,411.84	100.00

表：发行人主营业务毛利率构成

单位：%

业务板块	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
土地整理	0.83	0.32	0.51	1.04
二级开发	31.29	10.27	9.11	-13.61
产业投资及金融服务	2.12	-22.62	58.09	53.62
城市运营管理	15.58	18.27	11.96	8.08
科技资源管理与服务	17.85	19.54	15.87	34.12
水电费转售	-	-221.76	-	-
租赁收入	-90.19	-120.16	-117.56	-87.29
服务费	96.67	94.78	85.71	91.24
其他	-14.71	49.91	-	-
合计	7.55	3.99	2.04	4.21

三、发行人银行授信情况

发行人资信情况良好，与多家商业银行保持着长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2026 年 6 月末，公司在各家银行授信总额度为 362.16 亿元，其中已使用授信额度 159.63 亿元，尚余授信 202.53 亿元。

表：发行人 2026 年 6 月末银行授信明细表

单位：亿元

银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京农商行	5.90	0.69	5.21

银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
渤海银行	27.70	-	27.70
工行银行	5.10	-	5.10
国开行	7.35	3.05	4.30
杭州银行	48.49	22.99	25.50
华夏银行	37.40	4.09	33.31
建设银行	54.13	16.65	37.48
交通银行	0.50	-	0.50
民生银行	14.90	-	14.90
农业银行	17.08	2.79	14.29
平安银行	7.35	7.35	-
上海银行	54.68	52.88	1.80
兴业银行	22.64	15.14	7.50
邮储银行	20.00	0.06	19.94
中信银行	38.95	33.95	5.00
合计	362.16	159.63	202.53

第十一章 本期中期票据（项目收益）担保情况

本期中期票据（项目收益）的发行无担保，能否如期兑付取决于发行人信用。

第十二章 主要交易文件摘要

一、《资金账户监管协议》主要内容如下：

按照募集说明书约定、募集资金管理办法及要求，发行人与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签署了《北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集资金专项账户监管协议》，为本次中期票据（项目收益）开设资金用途监管账户，用于项目收益票据募集资金的存放、支付。具体约定如下：

（一）监管账户的设立及监管授权

资金用途监管账户：用于接收募集资金的专项账户，账户资金专项用于募投项目。

资金用途监管账户信息如下：

账户名称：北京未来科学城发展集团有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京昌平支行

银行账号：91490078801800003692

（二）资金监管方式

1、浦发银行根据监管方委托，提供全线上监管的资金代理监管模式，即浦发银行仅接受客户通过浦发银行企业财资管理平台发送的线上支付申请、而不接受客户的线下支付申请。客户知晓并确认，浦发银行提供的资金监管代理审核标准均是依据监管协议的约定执行。

2、监管协议中云资金监管下的账户管控均采用强管控方式。强管控是指通过企业财资管理平台系统银行端设置，实现由系统控制监管账户对外支付的管控方式。强管控方式下，由浦发银行通过系统管控方式限制监管账户其他渠道动账，监管期内监管账户仅支持通过浦发银行企业财资管理平台发起的交易和日终批量交易，监管账户将无法通过其他渠道（包括柜面）进行支付。

3、浦发银行有权根据监管协议的规定对监管账户内资金的支付申请进行审批，客户应根据协议规定提供相关支付申请证明材料。

（三）资金划转规则

1、发行人应于各期项目资金归集日即债券存续期付息日（T 日）前（工作日系指除中国的法定公休日和节假日之外的任何一日，下同），将当期应付债券利息存入现金流资金归集及偿债资金监管账户，并邮件形式通知浦发银行。

2、发行人应于项目资金归集日即债券到期兑付日（T 日）前（包括但不限于回售日、赎回日及提前兑付日等），将当期应偿付债券本息全额存入现金流资金归集及偿债资金监管账户，并邮件形式通知浦发银行。

3、浦发银行在差额支付通知日即债券兑付日及/或付息日（T 日）（包括但不限于回售日、赎回日及提前兑付日等）前，应当检查现金流资金归集及偿债资金监管账户的金额，若现金流资金归集及偿债资金监管账户余额小于当期需要还本及/或付息的金额，则应当立刻以录音电话、传真或电子邮件的形式通知发行人，发行人应当于 T 日前将差额部分存入现金流资金归集及偿债资金监管账户专项用于债券还本/付息/赎回/回售兑付。若发行人未及时将差额部分金额存入现金流资金归集及偿债资金监管账户，由此引发的一切责任由发行人自行承担。

4、在债券还本及/或付息日（T 日）前【3】个工作日 12:00 前，发行人可从现金流资金归集及偿债资金监管账户中将当期应付的利息及/或本金划转至该债券登记结算机构指定的账户，用于向债券持有人支付利息及/或本金。

（四）风险防范

监管协议中云资金监管下的账户管控均采用强管控方式。强管控是指通过企业财资管理平台系统银行端设置，实现由系统控制监管账户对外支付的管控方式。强管控方式下，由浦发银行通过系统管控方式限制监管账户其他渠道动账，监管期内监管账户仅支持通过浦发银行企业财资管理平台发起的交易和日终批量交易，监管账户将无法通过其他渠道（包括柜面）进行支付。

浦发银行有权根据监管协议的规定对监管账户内资金的支付申请进行审批，客户应根据协议规定提供相关支付申请证明材料。

（五）履职义务

客户应根据要求在浦发银行开立专门监管账户或指定其在浦发银行开立的账户用于接收监管资金以进行资金监管，并应与浦发银行签署《企业财资管理平台使用协议》。客户承诺按照监管协议的具体要求规范使用监管资金，并且不可撤销地同意以下账户作为监管账户，并接受浦发银行按本协议的要求对监管账户

内资金使用提供资金监管服务。

账户户名（1）：北京未来科学城发展集团有限公司，账号：
91490078801800003692；

账户户名（2）：北京未来科学城发展集团有限公司，账号：
91490078801600003693；

账户（1）为资金用途监管账户：用于接收募集资金的专项账户，账户资金专项用于募投项目。

账户（2）为现金流资金归集及偿债资金监管账户：用于接收募投项目的全部日常经营收入的银行账户，发行人划入划出资金由账户监管方进行日常监督；用于偿还本期中期票据（项目收益）本息。

（六）违约责任

《资金账户监管协议》签订后，协议双方应严格执行，任何一方出现违约的，需对受损害方承担赔偿责任。

第十三章 税务事项

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

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

投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国增值税法》及相关法规或公告,在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产,以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)为增值税的纳税人,应当依照规定缴纳增值税。除税收法律法规另有免税规定外,一般企业投资者因持有债券所取得的利息收入以及转让债券所取得的收益,属于增值税征税范围。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,一般企业投资者来源于企业中期票据(项目收益)的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据(项目收益)利息计入当期收入,核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

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

第十四章 信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过交易商协会综合业务和信息服务平台或者交易商协会认可的信息披露平台披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《北京未来科学城发展集团有限公司债券信息披露管理制度》，并由北京未来科学城投资有限公司财务部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

信息披露事务负责人：吴晓峰

职位：财务总监

联系地址：北京市昌平区小汤山镇未来科学城滨河大道 3 号院未来视界 C 座

电话：010-61768665

传真：010-89757195

电子信箱：tzgsrzglb@wlkjc.com

二、本次发行相关文件

本公司在本期债务融资工具发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

1、北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集说明书；

2、北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）法律意见书；

3、北京未来科学城发展集团有限公司近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；

4、项目收益预测评估报告；

5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期中期票据（项目收益）存续期间，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

（三）企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（五）发行人将在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年募集资金使用情况；发行人将在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露本年度上半年募集资金使用情况。

（六）存续期内，发行人至少按年定期披露募集资金使用项目的运营报告，由资金监管行出具存续期内现金流归集和管理情况。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间。

四、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

存续期内，发行人发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重

大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

5、完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

存续期间发生下列情形的，发行人将及时披露，并向协会通报：

1、项目收益票据信用等级发生不利调整；

2、项目的现金流未达到预测水平，及项目运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化等；

3、项目未按期开工、完工、试运行，或出现其他可能影响项目建设进度或收益的重大不利事项等；

4、发行人（项目实施主体，如有）或者相关项目涉及法律纠纷，可能影响按时还本付息；

5、发行人（项目实施主体，如有）等相关机构违反合同约定，可能影响项目收益票据投资者利益；

6、发行人（项目实施主体，如有）等相关机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响项目收益票据投资者利益；

7、发行人（项目实施主体，如有）等相关机构信用等级发生调整，可能影响项目收益票据投资者利益；

8、可能对项目收益票据投资者利益产生重大影响的其它情形。

五、本息兑付披露安排

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告；

对于债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告；

对于债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将在不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告；

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构将披露违约处置进展，发行人披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

第十五章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】主承销商为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：

机构名称：中信建投证券股份有限公司

联络人姓名：傅亦超

联系方式：010-56052106

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼

邮箱：fuyichao@csc.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1、发行人；

2、增进机构；

3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2、发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具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，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工

作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【**律师意见**】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【**决议答复与披露**】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【**承继方义务**】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【**保密义务**】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【**会议记录**】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【**档案保管**】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【**存续期服务系统**】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集

召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十六章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定；

6、其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1、同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2、同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3、同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4、同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5、同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6、同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1、持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2、发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3、发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4、除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5、因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1、发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道

披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2、发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1、除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2、除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3、满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1、征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2、发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集

操作指引》要求执行。

第十七章 投资者保护机制

为保证按期足额偿付项目收益票据，本公司制定了相应的投资者保护机制。在本期中期票据（项目收益）存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护机制。

一、应急事件

应急事件是指发行人突然出现的，可能导致项目收益票据不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。在本期中期票据（项目收益）存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

（一）项目收益票据信用评级下降；

（二）项目的现金流未达到预测水平及项目运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化等；

（三）项目未按期开工、完工、试运行，或出现其他可能影响项目建设进度或收益的重大不利事项等；

（四）发行人（项目实施主体，如有）或者相关项目涉及法律纠纷，可能影响按时还本付息；

（五）发行人（项目实施主体，如有）等相关机构违反合同约定，可能影响项目收益票据投资者利益；

（六）发行人（项目实施主体，如有）等相关机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响项目收益票据投资者利益等；

（七）项目收益票据发生违约后的债权保障和清偿安排；

（八）项目资产权属争议的解决机制。

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急管理预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

二、投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

（一）公开披露有关事项；

（二）按照本募集说明书在“持有人会议机制”章节中的约定召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

三、信息披露

在出现应急事件时，发行人将主动与主承销商、监管机构、评级机构等方面及时沟通，并在需要通过指定媒体披露该事件，应急事件发生时的信息披露工作包括：

（一）跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；

（二）听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；

（三）主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；

（四）适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及债权人会议决议等；

（五）适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

第十八章 违约、风险情形与处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机

构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本

付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

- 1、任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解

决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十九章 本期中期票据（项目收益）发行的有关机构

一、发行人

名称：北京未来科学城发展集团有限公司
注册地址：北京市昌平区未来科学城滨河大道3号院6号楼707室
法定代表人：邱勇
联系人：殷雅雯、陈迪
电话：8610-61769388（8654）
传真：8610-89757195

二、主承销商及存续期管理机构

名称：中信建投证券股份有限公司
地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人：刘成
联系人：王琪、臧显欧、唐珊、傅亦超
电话：010-56052106
传真：010-56160130
邮政编码：100020

三、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司
地址：上海市黄浦区北京东路2号
法定代表人：马贱阳
联系人：发行岗
电话：021-23198888
传真：021-23198866

四、集中簿记建档系统支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司
地址：北京市西城区金融大街乙17号
法定代表人：郭欠
联系人：发行部
电话：010-57896722、010-57896516
传真：010-57896726

五、审计机构

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
执行事务合伙人：李尊农、乔久华
联系人：刘炼、李云飞
邮政编码：100073
电话：010-51423818

六、发行人法律顾问

名称：北京市重光律师事务所
地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 702 房间
负责人：鲁立
联系人：祝阳、甘亚萍
电话：010-85630060
传真：010-85632586
邮政编码：100020

七、现金流评估机构

名称：北京华亚正信资产评估有限公司
地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 楼 9 层 1001 内 05 单元
法定代表人：姜波
联系人：张国强、车羽佳
电话：18622825204
邮政编码：100010

八、项目实施主体

名称：北京未来科技城昌信置业有限公司
地址：北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院 A111 室
法定代表人：芦哲
联系人：戚梦瑶
电话：18311277212
邮政编码：102209

公司与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第二十章 备查文件

一、备查文件

- （一）《接受注册通知书》；
- （二）北京未来科学城发展集团有限公司董事会决议、股东会决议；
- （三）北京未来科学城发展集团有限公司近三年经审计的合并和母公司财务报告 and 最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- （四）北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集说明书；
- （五）北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）法律意见书；
- （六）北京未来科技城昌信置业有限公司 A08 项目未来现金流预测咨询报告；
- （七）北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集资金专项账户监管协议；
- （八）本次募投项目相关立项批复等合规性文件；
- （九）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）北京未来科学城发展集团有限公司

地址：北京市昌平区小汤山镇未来科学城滨河大道 3 号院未来视界 C 座

法定代表人：邱勇

联系人：殷雅雯、陈迪

电话：8610-61769388（8654）

传真：010-89757195

邮编：102211

（二）中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼

法定代表人：刘成

联系人：王琪、臧显欧、唐珊、傅亦超

电话：010-56052106

传真：010-56160130

邮编：100020

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据（项目收益）发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债比率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)
盈利能力指标	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/平均所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/平均应收账款
存货周转次数	营业成本/平均存货
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额

（本页无正文，为《北京未来科学城发展集团有限公司 2026 年度第六期中期票据（项目收益）募集说明书》之盖章页）

北京未来科学城发展集团有限公司



2026 年 9 月 1 日