

北京空港科技园区股份有限公司

中兴财光华审会字（2023）第 217167 号



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-103



审计报告

中兴财光华审会字(2023)第 217167 号

北京空港科技园区股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京空港科技园区股份有限公司（以下简称空港股份公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了空港股份公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于空港股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。



（一）建筑施工业务收入确认

空港股份公司对建筑施工业务收入的披露见财务报表附注三、26，附注五、38。

1.事项描述

2022 年度，空港股份公司的建筑施工业务收入 32,273.27 万元。空港股份公司对于所提供的建筑施工业务，将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在一段时间内确认收入，空港股份公司按照投入法确定提供服务的履约进度。管理层需要在初始对建筑施工业务的预计总收入和总成本作出合理估计，并于合同执行过程中持续评估。由于管理层在确定合同预计总收入和合同预计总成本时需要运用大量估计和判断，因此，我们将建筑施工业务的收入的确认认定为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对管理层关于合同预计总收入、合同预计总成本的估计以及完工百分比的计算，我们执行的审计程序包括：

（1）了解、评价、测试与建筑施工合同预算编制和收入确认相关的内部控制的设计和运行的有效性；

（2）获取建筑合同台账，重新计算建筑合同履约进度的准确性；

（3）选取建筑合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的建筑合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否充分；

（4）选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试；

（5）执行截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间；

（6）选取建筑合同样本，对工程进度进行现场查看，与工程管理部门讨论工程的完工程度，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序；

（7）选取建筑合同样本，取得监理报告，检查监理报告工程进度，与工程管理部门讨论确认工程的完工进度；

（8）执行项目客户及供应商函证，进一步验证工程施工成本发生及建筑施工收入的准确性。



（二）应收款项信用减值损失计提

空港股份公司对应收款项减值准备的披露见财务报表附注三、10（5），附注五、3和5。

1.事项描述

空港股份公司对应收款项减值准备的计提采用预期信用减值率。考虑历史损失率和前瞻性两项因素，计算预期信用减值率。管理层需要对历史损失率和前瞻性作出合理估计，由于管理层在确定历史损失率和前瞻性时需要运用大量估计和判断，因此，我们将应收款项减值准备计提认定为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对管理层关于历史损失率和前瞻性的估计，我们执行的审计程序包括：

（1）我们了解和评价管理层关于应收款项减值准备计提的内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；

（2）对于单项评估的应收款项，选取样本复核管理层基于客户财务状况和资信情况、历史还款记录等对减值进行评估的依据；

（3）对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，复核组合账龄的合理性，选取样本测试应收账款账龄，并测试坏账准备计提金额的准确性；

（4）对应收款项年末余额进行函证，以确认应收款项余额的准确性及权属；

（5）我们选取金额重大的应收款项，独立测试其可回收性。我们在评估应收款项的可回收性时，检查了相关的支持性证据，包括客户回函、期后回款、访谈程序、通过查询客户的工商登记信息了解客户的性质、经营是否正常等信息，判断是否存在回收风险；

（6）评价财务报表的相关披露是否符合企业会计准则的要求。

四、其他信息

空港股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括空港股份公司 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。



我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估空港股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算空港股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督空港股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部



控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对空港股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致空港股份公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就空港股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



(此页无正文)



中国注册会计师:

(项目合伙人)

中国注册会计师:

2023年4月14日



资产负债表

北京空港科技园区股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产					
货币资金	五、1	155,017,256.65	119,284,638.63	222,271,832.13	81,557,141.95
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	五、2	6,514,584.67	3,500,000.00	66,036,613.72	1,396,000.00
应收账款	五、3	193,127,076.95	14,986,587.76	99,371,201.87	19,638,187.19
应收款项融资					
预付款项	五、4	2,129,170.22	2,149,532.90	4,832,604.52	35,532,353.68
其他应收款	五、5	264,959,882.76	912,566,478.27	369,008,490.93	1,003,442,036.48
其中：应收利息	五、5	67,839,862.39	67,839,862.39	95,799,081.18	95,799,081.18
应收股利					
存货	五、6	345,721,129.34	398,341.11	315,145,809.08	35,320.00
合同资产	五、7	658,713,897.71		697,858,887.94	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、8	36,015,407.67	2,680,547.67	42,093,922.15	4,042,668.56
流动资产合计		1,662,198,405.97	1,055,566,126.34	1,816,619,362.34	1,145,643,707.86
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、9	10,090,212.58	78,931,867.24	19,528,478.45	138,445,270.59
其他权益工具投资	五、10	19,960,000.00	19,960,000.00	19,960,000.00	19,960,000.00
其他非流动金融资产	五、11	68,916,437.03	2,119,362.02	97,177,447.28	2,357,598.00
投资性房地产	五、12	518,027,584.78	272,839,256.35	645,064,838.81	287,484,509.08
固定资产	五、13	69,022,945.02	34,334,601.21	81,743,711.72	30,460,814.43
在建工程	五、14	99,315,629.12	105,747,903.19	86,461,146.20	92,512,426.67
使用权资产	五、15	11,309,623.68		11,929,267.12	
无形资产	五、16	8,358,812.30	8,185,720.47	10,533,560.16	10,380,635.21
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、17	44,831,714.93	45,431,210.33	50,361,348.83	48,545,967.63
递延所得税资产	五、18	36,968,642.23	6,193,852.12	58,351,887.36	9,565,543.15
其他非流动资产	五、19	11,993,774.99	40,582,615.15	13,070,162.77	13,070,162.77
非流动资产合计		898,795,376.66	614,326,388.08	1,094,181,848.70	652,782,927.53
资产总计		2,560,993,782.63	1,669,892,514.42	2,910,801,211.04	1,798,426,635.39

公司法定代表人：韩 韩 主管会计工作的公司负责人：韩 韩

公司会计机构负责人：韩 菊



资产负债表（续）

编制单位：上海韩剑科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五、20	686,802,140.34	480,689,393.12	741,268,603.94	520,772,413.89
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、21			14,700,000.00	
应付账款	五、22	347,720,117.68	3,115,975.73	381,447,447.00	1,043,726.84
预收款项	五、23	5,533,849.78	1,185,201.04	194,024,296.18	1,065,847.33
合同负债	五、24	74,526,902.74	15,861.29	82,446,397.60	25,861.29
应付职工薪酬	五、25	3,211,304.50	2,845,487.36	3,873,792.61	3,716,689.74
应交税费	五、26	4,604,086.05	287,388.23	4,623,507.53	874,509.15
其他应付款	五、27	183,332,204.56	19,570,505.98	70,228,359.82	17,912,131.37
其中：应付利息					
应付股利					
一年内到期的非流动负债	五、28	29,196,878.84	20,562,482.30	44,240,827.01	41,062,482.29
其他流动负债	五、29			63,676,271.76	
流动负债合计		1,334,927,484.49	528,272,295.05	1,600,529,503.45	586,473,661.90
非流动负债：					
长期借款	五、30	20,500,000.00	20,500,000.00	41,062,482.29	41,062,482.29
应付债券					
租赁负债	五、31	7,422,829.53		9,114,175.10	
长期应付款					
预计负债					
递延收益	五、32	4,866,060.15	4,866,060.15	7,600,787.59	7,600,787.59
递延所得税负债	五、18	4,979,125.25		10,831,468.34	
其他非流动负债					
非流动负债合计		37,768,014.93	25,366,060.15	68,608,913.32	48,663,269.88
负债合计		1,372,695,499.42	553,638,355.20	1,669,138,416.77	635,136,931.78
股东权益：					
股本	五、33	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具					
资本公积	五、34	509,024,218.35	509,010,075.77	509,024,218.35	509,010,075.77
其他综合收益	五、35	-3,750,000.00	-3,750,000.00	-3,750,000.00	-3,750,000.00
盈余公积	五、36	79,132,057.00	79,132,057.00	79,132,057.00	79,132,057.00
未分配利润	五、37	303,361,568.59	231,862,026.45	335,271,548.35	278,897,570.84
归属于母公司股东权益合计		1,187,767,843.94		1,219,677,823.70	
少数股东权益		530,439.27		21,984,970.57	
股东权益合计		1,188,298,283.21	1,116,254,159.22	1,241,662,794.27	1,163,289,703.61
负债和股东权益总计		2,560,993,782.63	1,669,892,514.42	2,910,801,211.04	1,798,426,635.39

公司法定代表人：

韩剑

主管会计工作的公司负责人：

印海

公司会计机构负责人：

印菊



利 润 表

编制单位：北京中关村科技园股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五、38	652,882,961.09	79,845,129.68	1,013,076,407.85	115,960,523.57
减：营业成本	五、38	518,170,538.14	35,444,192.57	886,197,131.46	50,750,970.96
税金及附加	五、39	16,516,123.62	8,004,219.25	11,610,022.97	5,558,659.61
销售费用					
管理费用	五、40	102,046,449.19	44,203,348.45	94,653,983.75	41,206,502.47
研发费用					
财务费用	五、41	32,363,896.29	-12,167,916.33	22,426,298.21	-11,400,184.70
其中：利息费用	五、41	41,918,629.02	24,796,482.01	36,795,186.29	28,516,491.55
利息收入	五、41	10,653,884.21	36,981,508.33	15,214,288.91	39,936,033.90
加：其他收益	五、42	3,131,583.33	2,876,007.31	1,148,162.05	855,122.59
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	-3,397,468.39	-9,438,265.87	23,713,098.71	7,182,037.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、43	-9,438,265.87	-9,438,265.87	5,182,037.28	5,182,037.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44	-23,647,608.34	-238,235.98	8,657,018.71	-142,402.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	1,204,096.49	11,012,272.60	-27,202,580.81	-4,562,275.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	3,729,354.81	-50,075,137.48	-53,864,166.94	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	122,611.07	11,337.61	34,763.45	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-35,071,477.18	-41,490,736.07	-49,324,733.37	33,177,057.59
加：营业外收入	五、48	2,101,998.26	602,189.56	5,296,009.08	4,315,659.32
减：营业外支出	五、49	2,159,601.42	1,531,298.95	630,480.30	269,668.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-35,129,080.34	-42,419,845.46	-44,659,204.59	37,223,048.43
减：所得税费用	五、50	18,235,430.72	4,615,698.93	6,711,013.29	91,915.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,364,511.06	-47,035,544.39	-51,370,217.88	37,131,133.23
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
（一）按经营持续性分类		-53,364,511.06	-47,035,544.39	-51,370,217.88	37,131,133.23
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,364,511.06	-47,035,544.39	-51,370,217.88	37,131,133.23
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		-53,364,511.06	-47,035,544.39	-51,370,217.88	37,131,133.23
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,909,979.76	-47,035,544.39	-25,194,138.08	37,131,133.23
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-21,454,531.30		-26,176,079.80	
五、其他综合收益的税后净额					
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额					
1.不能重分类进损益的其他综合收益					
（1）重新计量设定受益计划变动额					
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益					
（3）其他权益工具投资公允价值变动					
（4）企业自身信用风险公允价值变动					
（5）其他					
2.将重分类进损益的其他综合收益					
（1）权益法下可转损益的其他综合收益					
（2）其他债权投资公允价值变动					
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
（4）其他债权投资信用减值准备					
（5）现金流量套期储备					
（6）外币财务报表折算差额					
（7）其他					
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-53,364,511.06	-47,035,544.39	-51,370,217.88	37,131,133.23
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-31,909,979.76	-47,035,544.39	-25,194,138.08	37,131,133.23
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-21,454,531.30		-26,176,079.80	
七、每股收益					
（一）基本每股收益		-0.11		-0.08	
（二）稀释每股收益		-0.11		-0.08	

公司法定代表人：

韩剑

主管会计工作的公司负责人：

李海印

公司会计机构负责人：

赵菊



现金流量表

编制单位: 北京空港科技园区股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	母公司	合并	母公司
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		459,964,260.20	95,193,052.67	929,905,309.74	112,960,992.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	24,530,173.12	6,083,142.11	39,947,894.47	7,585,815.70
经营活动现金流入小计		484,494,433.32	101,276,194.78	969,853,204.21	120,546,807.70
购买商品、接受劳务支付的现金		402,870,509.35	28,140,223.97	975,903,692.32	36,290,324.54
支付给职工以及为职工支付的现金		95,967,893.35	25,711,726.77	99,105,332.42	29,857,275.57
支付的各项税费		47,423,165.96	14,854,258.50	35,822,613.48	11,933,705.74
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	77,932,459.66	17,698,704.06	29,194,514.19	7,210,829.63
经营活动现金流出小计		624,194,028.32	86,404,913.30	1,140,026,152.41	85,292,135.48
经营活动产生的现金流量净额	五、52	-139,699,595.00	14,871,281.48	-170,172,948.20	35,254,672.22
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金		4,613,401.91		3,795,180.72	
取得投资收益收到的现金		6,040,797.48		18,531,061.43	2,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,808.00	195,658.94	80,048.80	2,069.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				3,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		10,670,007.39	195,658.94	25,406,290.95	2,002,069.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,706,894.27	10,925,722.66	31,739,174.01	31,637,231.53
投资支付的现金				385,800.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		5,706,894.27	10,925,722.66	32,124,974.01	31,637,231.53
投资活动产生的现金流量净额		4,963,113.12	-10,730,063.72	-6,718,683.06	-29,635,162.53
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金					
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		756,550,000.00	480,000,000.00	840,190,000.00	620,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、51	154,681,177.73	336,711,386.06	113,249,278.34	160,285,528.34
筹资活动现金流入小计		911,231,177.73	816,711,386.06	953,439,278.34	780,285,528.34
偿还债务支付的现金		802,740,000.00	561,000,000.00	854,500,000.00	702,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,557,561.54	27,825,107.14	46,023,682.81	37,840,894.79
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	2,000,000.00	194,300,000.00		105,000,000.00
筹资活动现金流出小计		847,297,561.54	783,125,107.14	900,523,682.81	845,340,894.79
筹资活动产生的现金流量净额		63,933,616.19	33,586,278.92	52,915,595.53	-65,055,366.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	五、52	-70,802,865.69	37,727,496.68	-123,976,035.73	-59,435,856.76
加: 期初现金及现金等价物余额	五、52	221,949,854.76	81,557,141.95	345,925,890.49	140,992,998.71
六、期末现金及现金等价物余额	五、52	151,146,989.07	119,284,638.63	221,949,854.76	81,557,141.95

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

韩剑

印海

印菊





合并股东权益变动表

单位：人民币元

2022 年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年期末余额	300,000,000.00	509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00	335,271,548.35	1,219,677,823.70
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	300,000,000.00	509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00	335,271,548.35	1,219,677,823.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	300,000,000.00	509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00	303,361,568.59	1,187,767,843.94

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：





合并股东权益变动表

单位: 人民币元

项 目	2021年度						
	归属于母公司股东权益						少数股东权益
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年期末余额	300,000,000.00	509,332,858.35		-3,750,000.00		79,132,057.00	47,607,746.45
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年期初余额	300,000,000.00	509,332,858.35		-3,750,000.00		79,132,057.00	1,299,666,492.57
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年期末余额	300,000,000.00	509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00	1,241,662,794.27

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

韩剑

宋海

刘菊





股东权益变动表

单位: 人民币元

编制单位: 北京空天技术有限公司

2022年度

项 目	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年期末余额	300,000,000.00	509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	278,897,570.84	1,163,289,703.61
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	300,000,000.00	509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	278,897,570.84	1,163,289,703.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期末余额	300,000,000.00	509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	231,862,026.45	1,116,254,159.22

公司法定代表人: [] 主管会计工作的公司负责人: [] 公司会计机构负责人: []

213 对菊

海印

4



财务报表附注

一、 公司基本情况

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由北京天竺空港工业开发公司（现更名为北京空港经济开发有限公司）作为主发起人，联合北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司（现更名为深圳市空港油料有限公司）、北京华大基因研究中心、北京空港广远金属材料有限公司以发起方式设立，于 2000 年 3 月 28 日在北京市工商行政管理局登记注册，注册资本为 100,000,000.00 元。注册地为北京市顺义区天竺空港工业区 A 区；总部地址为北京市顺义区空港经济开发区 B 区裕民大街甲 6 号。

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2004】18 号《关于核准北京空港科技园区股份有限公司公开发行股票的通知》文核准，本公司于 2004 年 3 月 3 日向社会公开发行人民币普通股（A 股）40,000,000 股，每股面值 1.00 元，每股发行价 6.00 元，并于 2004 年 3 月 18 日在上海证券交易所上市交易，发行后本公司注册资本变更为 140,000,000.00 元。

2005 年 12 月 21 日，公司公布了股权分置改革方案。2006 年 1 月 5 日，北京市国资委出具京国资产权字【2006】2 号《关于北京空港科技园区股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，同意公司股权分置改革方案。以 2005 年 12 月 28 日为股权登记日，公司采取现场投票、网络投票与委托董事会征集投票相结合的方式召开了股权分置改革的相关股东会议，其中现场会议召开时间为 2006 年 1 月 16 日，网络投票时间为 2006 年 1 月 12 日至 1 月 16 日。经审议，公司股权分置改革方案获得相关股东会议决议通过。2006 年 1 月 18 日，上海证券交易所出具上证上字【2006】33 号《关于实施北京空港科技园区股份有限公司股权分置改革方案的通知》，同意

公司实施股权分置改革方案。

公司以 2006 年 1 月 24 日为股权登记日实施了股权分置改革方案，即流通股股东每 10 股股份获得非流通股股东支付的 3.6 股对价股份，执行对价股份共计 1,440.00 万股。2006 年 2 月 6 日，公司股权分置改革的对价股份上市流通。同日，公司股票复牌。

股权分置改革方案实施后，公司的股本总额保持不变，原非流通股股东的持股比例由实施前的 71.43%降低至 61.14%，其中北京空港经济开发有限公司持股比例由 68.05%降至 58.25%。原流通股股东的持股比例由实施前的 28.57%上升至 38.86%。

2008 年 3 月 21 日，公司召开 2007 年度股东大会，审议通过了 2007 年利润分配及资本公积金转增股本方案，以 2007 年 12 月 31 日公司总股本 140,000,000 股为基数，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股送红股 2 股并派发现金 0.30 元（含税），以 2007 年 12 月 31 日公司总股本 140,000,000 股为基数，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 6 股。股权登记日为 2008 年 5 月 9 日，新增可流通股份上市流通日为 2008 年 5 月 13 日。本次利润分配、资本公积金转增股本方案实施后，公司总股本增加到 252,000,000 股。

2015 年 6 月 19 日公司召开的 2015 年度第二次临时股东大会的批准及 2015 年 12 月 11 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可【2015】2874 号《关于核准北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票批复》文的核准，公司非公开发行新股不超过 48,000,000 股。公司本次实际非公开发行人民币普通股（A 股）48,000,000 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 12.50 元，全部由国开金融有限责任公司以货币资金出资认购。发行后增加注册资本 48,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 300,000,000.00 元，股本为人民币 300,000,000.00 元。

经过上述历次股票发行及过往年度的红股派发，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 30,000 万股，详见附注五、33 股本。

2020 年 11 月 04 日，公司完成相关工商变更登记手续并取得北京市工商行政管理局换发的《营业执照》，按照工商部门新的营业执照办理要求，营业执照、组织机构代码证，税务登记证使用统一社会信用代码。公司的统一社会信用代码：9111000072260157XJ，住所：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区，法定代表人：王鹏。

2022 年 06 月 23 日，公司完成相关工商变更登记手续并取得北京市工商行政管理局换发的《营业执照》，按照工商部门新的营业执照办理要求，营业执照、组织机构代码证，税务登记证使用统一社会信用代码。公司的统一社会信用代码：9111000072260157XJ，住所：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区，法定代表人：韩剑。

本公司的母公司为北京空港经济开发有限公司，最终控制人为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 6 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

本公司主要从事建筑施工、房屋出租、物业管理、提供劳务等业务。

本财务报告于 2023 年 4 月 14 日由本公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末起 12 个月内，在财务方面和经营方面，不存在可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项，因此本财务报表在持续经营假设基础上编制的。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，

计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方

的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，

处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩

余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13 “长期股权投资”或本附注三、10 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（2）②“权益法

核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②

对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和

以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指

定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、其他应付款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号—收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金

流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，以上两种组合预期信用损失率为 0%。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，

计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 账龄组合

应收账款组合 2 关联方组合

B.当单项其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 一般性往来

其他应收款组合 2 关联方往来

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不

可观察输入值。

11、存货

（1）存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、工程施工、周转材料、库存商品、原材料、低值易耗品等。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装领用时采用一次转销法摊销。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计

的销售费用以及相关税费后的金额。

（5）开发成本的核算方式

本公司开发项目的成本包括：

①土地征用及拆迁补偿费用：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

②前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、场地平整等费用。

③基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

④建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

⑤配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬；以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

（6）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

（7）开发用土地的核算方法

①土地开发过程中的各种支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他开发支出计入“开发成本-土地开发成本-土地征用及拆迁补偿费”项目。

②房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租低价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本-房屋开发成本-土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按实际占用面积分摊记入“开发产品”。

（8）公共配套设施费用的核算方法

①不能有偿转让的公共配套设施：各配套设施项目成本按照一定标准分配计入房屋等开发项目成本及能有偿转让的公共配套设施产品成本之中。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归

集成本。

12、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的

相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚

未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价

值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接

处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处

置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

15、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.38
机器设备	年限平均法	2-10	5	9.50-47.50
运输设备	年限平均法	6	5	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（4）日常修理费用

不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时应当按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。与存货的生产和加工相关的固定资产日常修理费用按照存货成本确定原则进行处理，行政管理部门、企业专设的销售机构等发生的固定资产日常修理费用按照功能分类计入管理费用或销售费用。

16、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的

利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。新租赁准则第十二条规定了采用简化处理情形，承租人可以按照租赁资产的类别选择

是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。选择不分拆的，将各租赁部分及其相关的非租赁部分分别合并成租赁。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号—存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择

权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成

本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承

租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进

行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

21、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动

非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可

行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

26、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

（1）建筑施工收入

本公司与客户之间的工程承包合同主要为房屋建筑等履约业务，由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外，公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定的，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止，合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入，如果合同成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

提供房屋建筑建设等服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本集团在确认收入时，按照已完工的进度将合同履约成本结转计入主营业务成本。

（2）物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

（3）房屋出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（4）提供劳务收入

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用

损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（5）工程建造收入

本公司对外提供工程建造劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，根据合同履约成本初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关减值准备后的净额，列示为存货或其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相

关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

28、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

29、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所

得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

30、其他重要的会计政策和会计估计

无。

31、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会【2021】35 号）以下简称“解释 15 号”，其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会 2022131 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

新冠肺炎疫情相关租金减让适用范围调整，本集团作为承租人和出租人，于以前年度对所有租赁相关的，符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》条件的租金减让，按照简化方法进行会计处理。本年度根据 2022 年 5 月发布的《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》，继续对类似租赁符合条件的租金减让采用简化方法。

（2）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	增值税应税金额	13、9、6、5、3【详见备注】
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
房产税	自用物业的房产税,以房产原值的 70%-90%的计税依据	1.2
	对外租物业的房产税,以物业租赁收入为计税依据	12
企业所得税	应纳税所得额	25、20
土地增值税	土地增值额	四级超率累进税率

备注： 本公司主要营业收入的增值税税率具体如下：

（1）租赁业务，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计税。

（2）工程施工收入，针对新项目，适用增值税税率为 9%；老项目选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率计税。

（3）物业管理业务，适用增值税率为 6%。

2、优惠税负及批文

根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 12 号）规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；根据财政部税务总局公告 2022 年第 13 号对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司北京空港天地物业管理有限公司属于小型微利企业，享受该项税收优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2022 年度，上期指 2021 年度。

1、货币资金

项目	2022.12.31	2021.12.31
库存现金	73,245.96	54,717.00
银行存款	151,073,743.11	221,895,137.76
其他货币资金	3,870,267.58	321,977.37
合计	155,017,256.65	222,271,832.13

注：本公司期末银行账户资金受限 3,870,267.58 元，其中：3,734,579.75 元因涉及诉讼法院冻结；135,687.83 元因账户信息变更等中止收付。

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示:

类别	2022.12.31		账面价值
	账面余额	坏账准备	
银行承兑汇票	3,775,000.00		3,775,000.00
商业承兑汇票	2,739,584.67		2,739,584.67
合计	6,514,584.67		6,514,584.67

(续)

类别	2021.12.31		账面价值
	账面余额	坏账准备	
银行承兑汇票	1,929,793.56		1,929,793.56
商业承兑汇票	64,106,820.16		64,106,820.16
合计	66,036,613.72		66,036,613.72

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

(4) 期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	22,572,878.77

本公司按照整个存续期预期信用损失计量商业承兑汇票坏账准备，结合对方付款安排及保障措施公司所持有的商业承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

3、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	2022.12.31		2021.12.31		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
按单项计提坏账准备	37,268,310.37	37,268,310.37	38,746,048.00	38,746,048.00	
按组合计提坏账准备	233,082,595.61	39,955,518.66	193,127,076.95	128,902,231.25	99,371,201.87
其中：账龄组合	175,468,189.49	39,379,374.60	136,088,814.89	115,692,313.72	86,293,383.51

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31		2021.12.31			
	账面余额	坏账准备	账面余额	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方组合	57,614,406.12	576,144.06	57,038,262.06	13,209,917.53	132,099.17	13,077,818.36
合计	270,350,905.98	77,223,829.03	193,127,076.95	167,648,279.25	68,277,077.38	99,371,201.87

(2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	理由
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05	100.00	17,122,387.05	预计无法收回
北京斐瑞康通信技术有限公司	11,921,623.57	100.00	11,921,623.57	预计无法收回
北京长城华冠汽车技术开发有限公司	5,034,271.32	100.00	5,034,271.32	预计无法收回
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43	100.00	3,190,028.43	预计无法收回
合计	37,268,310.37	100.00	37,268,310.37	

②2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——账龄组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	77,386,905.46	6.66	5,154,013.00
1 至 2 年	56,092,365.27	11.16	6,259,918.19
2 至 3 年	5,301,765.58	19.60	1,039,199.11
3 至 4 年	16,184,320.08	39.72	6,428,400.19
4 至 5 年	37,171.79	86.58	32,182.80
5 年以上	20,465,661.31	100.00	20,465,661.31
合计	175,468,189.49	22.44	39,379,374.60

组合——关联方组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备
关联方应收账款	57,614,406.12	1.00	576,144.06

北京空港科技园区股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 坏账准备的变动

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	68,277,077.38	8,946,751.65			77,223,829.03

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	账 龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京国门空港经济技术开发有限公司	42,459,653.83	1 年以内	15.71	424,596.54
北京市顺义区北小营镇人民政府	24,339,324.18	1 至 2 年	9.00	2,716,268.58
北京市顺义区南彩镇人民政府	23,588,031.60	1 至 2 年	8.72	2,632,424.33
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05	5 年以上	6.33	17,122,387.05
北京瑞德医疗投资股份有限公司	13,632,802.91	3 至 4 年	5.04	5,414,949.32
合计	121,142,199.57		44.80	28,310,625.82

4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2022.12.31		2021.12.31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	2,129,170.22	100.00	4,832,604.52	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例 (%)	未结算原因
国网北京电力公司	非关联方	264,300.00	12.41	未到结算期
北京市建设工程质量第三检验所	非关联方	226,415.09	10.63	未到结算期
支付宝(中国)网络技术有限公司	非关联方	66,999.88	3.15	未到结算期
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	非关联方	60,440.30	2.84	未到结算期
北京飞林宇业科技有限公司	非关联方	59,836.55	2.81	未到结算期
合计		677,991.82	31.84	

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息	67,839,862.39	95,799,081.18
其他应收款	197,120,020.37	273,209,409.75
合计	264,959,882.76	369,008,490.93

（1）应收利息情况

①应收利息分类列示：

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
资金占用应 收利息	67,907,770.16	67,907.77	67,839,862.39	96,074,353.72	275,272.54	95,799,081.18

②坏账准备

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月内 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	合计
2022 年 1 月 1 日余额	95,894.98		179,377.56	275,272.54
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提				
本期转回	27,987.21		179,377.56	207,364.77
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 余额	67,907.77			67,907.77

（2）其他应收款情况

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	212,030,638.58	14,910,618.21	197,120,020.37	298,041,511.33	24,832,101.58	273,209,409.75

北京空港科技园区股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

① 坏账准备

A. 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12个月内预期信用损失率（%）	坏账准备	理由
组合：其他应收关联方的应收账款				
北京空港亿兆地产开发有限公司	96,000,000.00	0.10	96,000.00	关联方借款按照千分之一计提坏账
北京电子城空港有限公司	92,972,878.39	0.10	92,972.88	外部借款按照千分之一计提坏账
北京空港亿兆地产开发有限公司	158,239.72	1.00	1,582.40	关联方往来按照百分之一计提坏账
北京空港经济开发有限公司	2,111,286.57	1.00	21,112.86	关联方往来按照百分之一计提坏账
合计	191,242,404.68	0.11	211,668.14	

B. 2022 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	理由
按组合计提坏账准备	20,468,233.90	70.25	14,378,950.07	回收可能性

C. 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	理由
北京双彩农业生态园有限公司	300,000.00	100.00	300,000.00	预期无法收回
北京天海顺房地产开发有限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	预期无法收回
合计	320,000.00	100.00	320,000.00	

② 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月内预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2022 年 1 月 1 日余额	280,968.98	11,069,027.33	13,482,105.27	24,832,101.58
期初余额在本期				
— 转入第一阶段				
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
本期计提		3,309,922.74		3,309,922.74

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月内 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	合计
本期转回	69,300.84		13,162,105.27	13,231,406.11
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 余额	211,668.14	14,378,950.07	320,000.00	14,910,618.21

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
非合并范围内关联方借款本金	188,972,878.39	274,134,983.66
保证金、押金	9,644,841.73	8,583,462.41
关联往来款	2,324,508.44	3,200,000.00
其他	11,088,410.02	12,123,065.26
小计	212,030,638.58	298,041,511.33
减：坏账准备	14,910,618.21	24,832,101.58
合计	197,120,020.37	273,209,409.75

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
北京电子城空港有限公司	是	非合并范围内关联方借款本金	92,972,878.39	2 至 4 年	43.85	92,972.88
北京空港亿兆地产开发有限公司	是	非合并范围内关联方借款本金	96,000,000.00	1 至 5 年	45.28	96,000.00
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	否	保证金	7,920,385.00	2 至 5 年	3.74	5,566,952.97
荣盛房地产发展股份有限公司霸州分公司	否	其他	2,831,878.00	5 年以上	1.34	2,831,878.00
北京空港天龙绿化工程有限公司	是	其他	2,324,508.44	5 年以上	1.10	2,324,508.44
合计			202,049,649.83		95.31	10,912,312.29

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、存货

(1) 存货分类

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	298,043,994.96		298,043,994.96
合同履约成本	45,935,029.95		45,935,029.95
原材料	1,742,104.43		1,742,104.43
合计	345,721,129.34		345,721,129.34

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,742,227.43		1,742,227.43
开发成本	298,280,957.00		298,280,957.00
合同履约成本	15,122,624.65		15,122,624.65
合计	315,145,809.08		315,145,809.08

(2) 开发成本

项目名称	2022.01.01	2022.12.31	跌价准备
大孙各庄地块	175,483,748.82	175,816,801.96	
计算机软件产业园	119,785,303.18	121,863,149.19	
科技大厦 B 座	2,976,705.00		
金港嘉园划二路和规划三路道路	35,200.00	364,043.81	
合计	298,280,957.00	298,043,994.96	

7、合同资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
合同资产	741,143,871.43	784,018,216.47
减：合同资产减值准备	82,429,973.72	86,159,328.53
合计	658,713,897.71	697,858,887.94

合同资产无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。2022 年 12 月 31 日，计提减值准备的合同资产如下：

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

① 单项计提减值准备的合同资产：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	减值准备	理由
牛山职工宿舍	18,815,293.26	100.00	18,815,293.26	甲方单位吊销

② 组合计提减值准备的合同资产：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	理由
组合-账龄分析	722,328,578.17	8.81	63,614,680.46	预期信用损失

8、其他流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
待抵扣增值税	23,517,816.68	40,883,808.32
预交的企业所得税	12,462,762.41	343,502.86
预交的教育费附加（含地方教育费附加）	26,511.70	440,177.07
预交的城建税	8,316.88	426,433.90
合计	36,015,407.67	42,093,922.15

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
北京电子城空港有限公司	11,706,094.57			-9,091,528.54		
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	7,822,383.88			-346,737.33		
合计	19,528,478.45			-9,438,265.87		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
北京电子城空港有限公司				2,614,566.03	

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司				7,475,646.55	
合计				10,090,212.58	

10、其他权益工具投资

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期终止确认	期末仍持有	
伟光汇通旅游产业发展有限公司	19,960,000.00				19,960,000.00	非重大的“三无”股权投资，不符合本金加利息的合同现金流量特征
北京金隅空港开发有限公司						非重大的“三无”股权投资，不符合本金加利息的合同现金流量特征
合计	19,960,000.00				19,960,000.00	

注：本公司未处置其他权益工具投资，无累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益。

11、其他非流动金融资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,916,437.03	97,177,447.28
其中：债务工具投资		
权益工具投资	68,916,437.03	97,177,447.28
合计	68,916,437.03	97,177,447.28

12、投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	843,811,359.23	152,361,098.83	996,172,458.06
2、本年增加金额	2,976,705.00		2,976,705.00

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
存货转入	2,976,705.00		2,976,705.00
3、本年减少金额	213,380,289.89	23,161,627.98	236,541,917.87
(1) 处置	206,511,642.57	23,161,627.98	229,673,270.55
(2) 其他转出	6,868,647.32		6,868,647.32
4、年末余额	633,407,774.34	129,199,470.85	762,607,245.19
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	278,127,087.38	44,325,442.03	322,452,529.41
2、本年增加金额	24,007,671.43	2,622,917.83	26,630,589.26
计提或摊销	24,007,671.43	2,622,917.83	26,630,589.26
3、本年减少金额	114,815,179.53	18,343,368.57	133,158,548.10
(1) 处置	111,863,192.79	18,343,368.57	130,206,561.36
(2) 其他转出	2,951,986.74		2,951,986.74
4、年末余额	187,319,579.28	28,604,991.29	215,924,570.57
三、减值准备			
1、年初余额	28,655,089.84		28,655,089.84
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额	28,655,089.84		28,655,089.84
四、账面价值			
1、年末账面价值	417,433,105.22	100,594,479.56	518,027,584.78
2、年初账面价值	537,029,182.01	108,035,656.80	645,064,838.81

13、固定资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
固定资产	69,022,945.02	81,743,711.72

固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	52,268,337.33	37,929,272.78	5,436,397.70	77,248,540.02	172,882,547.83
2、本年增加金额		6,428,550.64		2,083,644.32	8,512,194.96
(1) 购置		1,792,537.62		2,083,644.32	3,876,181.94
(2) 在建工程转入		4,636,013.02			4,636,013.02
3、本年减少金额		1,711,293.00	203,408.00	2,890,994.84	4,805,695.84
处置或报废		1,711,293.00	203,408.00	2,890,994.84	4,805,695.84
4、年末余额	52,268,337.33	42,646,530.42	5,232,989.70	76,441,189.50	176,589,046.95
二、累计折旧					
1、年初余额	17,554,059.07	21,828,009.99	3,759,747.91	47,997,019.14	91,138,836.11

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
2、本年增加金额	3,333,322.92	4,250,526.07	595,084.94	12,707,190.33	20,886,124.26
计提	3,333,322.92	4,250,526.07	595,084.94	12,707,190.33	20,886,124.26
3、本年减少金额		1,623,666.64	218,215.28	2,616,976.52	4,458,858.44
处置或报废		1,623,666.64	218,215.28	2,616,976.52	4,458,858.44
4、年末余额	20,887,381.99	24,454,869.42	4,136,617.57	58,087,232.95	107,566,101.93
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	31,380,955.34	18,191,661.00	1,096,372.13	18,353,956.55	69,022,945.02
2、年初账面价值	34,714,278.26	16,101,262.79	1,676,649.79	29,251,520.88	81,743,711.72

14、在建工程

项目	2022.12.31	2021.12.31
在建工程	99,315,629.12	86,461,146.20

（1）在建工程情况

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京 MAX 空港研发创新园 B 区工程	89,933,701.69		89,933,701.69	86,461,146.20		86,461,146.20
海关监管库改造工程	9,381,927.43		9,381,927.43			
合计	99,315,629.12		99,315,629.12	86,461,146.20		86,461,146.20

（续）

工程名称	2022.01.01	本期增加		本期减少		2022.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
北京 MAX 空港研发创新园 B 区工程	86,461,146.20	3,472,555.49	2,883,367.75			89,933,701.69	12,093,216.48
海关监管库改造工程		9,381,927.43				9,381,927.43	

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

工程名称	2022.01.01	本期增加		本期减少		2022.12.31	
		金额	其中：利息 资本化金额	转入固定资 产	其他减少	余额	其中：利息 资本化金额
B区标厂新建10KV外电源配电室工程		9,854,939.45		4,636,013.02	5,218,926.43		
合计	86,461,146.20	22,709,422.37	2,883,367.75	4,636,013.02	5,218,926.43	99,315,629.12	12,093,216.48

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数	资金来源	投入数	本期固定资产 净值转入	工程投入 占预算的 比例 (%)	工程进 度 (%)
北京 MAX 空港研发创新园 B 区工程	110,473,100.00	自筹资金及 银行借款	89,933,701.69		81.41	95.00
海关监管库改造工程	7,717,058.03	自筹资金	5,493,066.23	3,916,660.58	71.18	80.00

15、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	15,535,581.34	15,535,581.34
2、本年增加金额	6,652,753.66	6,652,753.66
3、本年减少金额	3,034,548.03	3,034,548.03
4、年末余额	19,153,786.97	19,153,786.97
二、累计折旧		
1、年初余额	3,606,314.22	3,606,314.22
2、本年增加金额	4,786,705.58	4,786,705.58
3、本年减少金额	548,856.51	548,856.51
4、年末余额	7,844,163.29	7,844,163.29
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	11,309,623.68	11,309,623.68
2、年初账面价值	11,929,267.12	11,929,267.12

北京空港科技园区股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	29,268,494.00	1,798,196.43	31,066,690.43
2、本年增加金额		483,282.49	483,282.49
购置		483,282.49	483,282.49
3、本年减少金额			
4、年末余额	29,268,494.00	2,281,478.92	31,549,972.92
二、累计摊销			
1、年初余额	19,478,001.35	1,055,128.92	20,533,130.27
2、本年增加金额	2,334,153.48	323,876.87	2,658,030.35
摊销	2,334,153.48	323,876.87	2,658,030.35
3、本年减少金额			
4、年末余额	21,812,154.83	1,379,005.79	23,191,160.62
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	7,456,339.17	902,473.13	8,358,812.30
2、年初账面价值	9,790,492.65	743,067.51	10,533,560.16

17、长期待摊费用

项目	2022.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31
消防、电气等工程	17,616,272.31		3,914,727.24		13,701,545.07
综保区三区多功能厂房消防系统改造工程 AB 库	11,588,353.61		1,597,502.04		9,990,851.57
B 区标厂共 9 栋厂房的外墙保温改造工程	8,522,359.81		1,211,731.08		7,310,628.73
综保区多功能厂房 AB 库屋面防水工程	2,882,236.47		322,827.10		2,559,409.37
北小管现场道路费用	1,655,544.30		640,855.80		1,014,688.50
B 标 5-6#楼外墙改造工程款	1,559,030.31		409,482.40		1,149,547.91
室外外挂钢梯加建工程	1,272,049.98		188,451.81		1,083,598.17
办公楼装修工程	1,203,958.18		326,753.94		877,204.24
北小管集装箱房及室内外水电工程	1,056,741.77		603,852.48		452,889.29
综保区三区 1-2 号厂房视频监控工程	989,000.00		138,000.00		851,000.00
南彩现场水泥路面基础设施	487,689.09		487,689.09		
2020 年办公区域维修	361,428.28		47,142.84	314,285.44	

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31
南彩厂区室内外水电工程	240,754.50		240,754.50		
南彩库库旺铝合金篷房	227,407.97		52,478.76		174,929.21
北小营固废资源化租赁费	197,821.82		84,780.84		113,040.98
北小营固废集装箱 9 栋	168,755.76		38,208.84		130,546.92
广告制作费	150,943.38		150,943.38		
B 标 8-11#屋面防水改造工程款	115,742.23		16,733.84		99,008.39
投影、弱电系统工程	45,638.14		45,638.14		
库库旺固废集装箱 1 栋	19,620.92		4,442.52		15,178.40
外电源项目		5,897,386.87	589,738.69		5,307,648.18
合计	50,361,348.83	5,897,386.87	11,112,735.33	314,285.44	44,831,714.93

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
内部交易未实现利润	7,801,411.08	31,205,644.32	10,924,341.44	43,697,365.76
预期信用减值损失	14,806,021.46	59,882,193.73	17,448,399.38	70,028,650.49
资产减值准备	8,134,526.44	32,538,105.75	8,134,526.44	32,538,105.75
递延收益	1,216,515.04	4,866,060.15	1,900,196.90	7,600,787.59
可抵扣亏损	3,665,008.71	14,660,034.81	7,689,923.31	30,759,693.20
其他综合收益-权益法下可转损益的其他综合收益	1,250,000.00	5,000,000.00	1,250,000.00	5,000,000.00
其他非流动金融资产公允价值变动	95,159.50	380,637.98	35,600.50	142,402.00
投资性房地产折旧年限			10,968,899.39	43,875,597.57
合计	36,968,642.23	148,532,676.74	58,351,887.36	233,642,602.36

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
其他非流动金融资产公允价值变动	4,979,125.25	19,916,501.00	10,831,468.34	43,325,873.36

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）未确认递延所得税资产明细

项目	2022.12.31	2021.12.31
可抵扣暂时性差异	112,621,415.46	105,632,113.64
可抵扣亏损	136,053,748.80	46,489,416.36
合计	248,675,164.26	152,121,530.00

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2022.12.31	2021.12.31
2025 年度	5,183,762.08	5,183,762.08
2026 年度	41,305,654.28	41,305,654.28
2027 年度	89,564,332.44	
合计	136,053,748.80	46,489,416.36

19、其他非流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
预付长期资产款	11,993,774.99	13,070,162.77
减：一年内到期的其他非流动资产		
合计	11,993,774.99	13,070,162.77

20、短期借款

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
保证借款	586,664,275.00	741,268,603.94
信用借款	100,137,865.34	
合计	686,802,140.34	741,268,603.94

注：本公司 380,551,527.78 元保证借款的保证人为公司母公司北京空港经济开发有限公司；本公司子公司北京天源建筑工程有限责任公司 166,063,858.33 元保证借款的保证人为本公司北京空港科技园区股份有限公司；北京天源建筑工程有限责任公司 40,048,888.89 元保证借款的保证人为北京鑫顺融资担保有限公司。

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

21、应付票据

种类	2022.12.31	2021.12.31
商业承兑汇票		14,700,000.00

注：本期无已到期未支付的应付票据。

22、应付账款

（1）应付账款列示

项目	2022.12.31	2021.12.31
工程及材料款等	345,395,364.08	381,438,447.00
其他	2,324,753.60	9,000.00
合计	347,720,117.68	381,447,447.00

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京鸣鹏机电设备有限公司	1,264,187.40	未到结算期

23、预收款项

项目	2022.12.31	2021.12.31
租金	5,533,849.78	194,024,296.18

24、合同负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
预收工程款	71,098,307.29	79,252,751.67
其他	3,428,595.45	3,193,645.93
合计	74,526,902.74	82,446,397.60

25、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,527,322.99	83,588,388.42	84,117,548.54	2,998,162.87
二、离职后福利-设定提存计划	346,469.62	10,195,911.11	10,329,239.10	213,141.63
三、辞退福利		1,598,949.00	1,598,949.00	

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	3,873,792.61	95,383,248.53	96,045,736.64	3,211,304.50

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,114,599.94	62,390,018.13	63,029,370.65	2,475,247.42
2、职工福利费		7,325,513.31	7,238,913.31	86,600.00
3、社会保险费	211,316.91	6,436,335.57	6,517,184.00	130,468.48
其中：医疗保险费	205,621.32	6,016,016.86	6,095,045.08	126,593.10
工伤保险费	5,695.59	420,318.71	422,138.92	3,875.38
4、住房公积金		5,922,942.00	5,922,942.00	
5、工会经费和职工教育经费	201,406.14	1,513,579.41	1,409,138.58	305,846.97
合计	3,527,322.99	83,588,388.42	84,117,548.54	2,998,162.87

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	335,957.12	9,886,041.20	10,015,315.76	206,682.56
2、失业保险费	10,512.50	309,869.91	313,923.34	6,459.07
合计	346,469.62	10,195,911.11	10,329,239.10	213,141.63

26、应交税费

税项	2022.12.31	2021.12.31
增值税	2,788,484.48	1,543,451.09
企业所得税	1,425,391.07	2,806,695.72
城市维护建设税	173,919.85	101,550.06
教育费附加	154,878.33	82,942.23
个人所得税	50,305.33	66,569.05
其他	11,106.99	22,299.38
合计	4,604,086.05	4,623,507.53

27、其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款	183,332,204.56	70,228,359.82

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

①按款项性质列示其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
借款	70,502,212.17	30,002,210.17
国资公司借款	50,000,000.00	
京信链	26,968,349.92	
押 金	18,616,501.31	18,201,411.31
土地出让金	2,005,646.54	2,005,646.54
保证金	1,164,292.40	749,532.40
国内信用证		4,000,000.00
代扣五险一金	258,434.98	264,097.40
其他	13,816,767.24	15,005,462.00
合计	183,332,204.56	70,228,359.82

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京空港经济开发有限公司	20,747,242.73	未到偿还期

28、一年内到期的非流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
一年内到期的长期借款	20,562,482.30	41,062,482.29
一年内到期的租赁负债	8,634,396.54	3,178,344.72
合计	29,196,878.84	44,240,827.01

29、其他流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
未终止确认票据		63,676,271.76

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

30、长期借款

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
本金	41,000,000.00	82,000,000.00
利息	62,482.30	124,964.58
小计	41,062,482.30	82,124,964.58
减：一年内到期的长期借款	20,562,482.30	41,062,482.29
合计	20,500,000.00	41,062,482.29

注：此借款为公司向中国建设银行北京空港支行取得的长期借款，由公司的控股股东北京空港经济开发有限公司提供担保，利率为浮动利率，中国建设银行北京分行（财务会计部）建京财【2019】9号文件要求整5年期贷款需调整为按1年LPR定价，即该笔长期借款执行一年期LPR利率加113.75基点（1基点=0.01%，精确至0.01基点），即3.85%加1.1375%，实际执行利率为4.9875%。

31、租赁负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
租赁付款额	16,852,808.96	13,570,947.47
减：未确认融资费用	795,582.89	1,278,427.65
小计	16,057,226.07	12,292,519.82
减：一年内到期的租赁负债	8,634,396.54	3,178,344.72
合计	7,422,829.53	9,114,175.10

32、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,600,787.59		2,734,727.44	4,866,060.15	产业园贴息

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
企业园一二期贴息	5,081,840.77			2,084,913.00			2,996,927.77	与资产相关
企业园三期贴息	2,518,946.82			649,814.44			1,869,132.38	与资产相关
合计	7,600,787.59			2,734,727.44			4,866,060.15	

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

33、股本

项目	2022.01.01	本期增减					2022.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	300,000,000.00						300,000,000.00

34、资本公积

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
股本溢价	633,032,840.90			633,032,840.90
其他资本公积	-124,008,622.55			-124,008,622.55
合计	509,024,218.35			509,024,218.35

北京空港科技园区股份有限公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

35、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末 余额
		本年所得税前 发生额	减：前期计入其他 综合收益当期转 入损益	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
一、不能重分类进损益的其 他综合收益	-3,750,000.00						-3,750,000.00
其中：其他权益工具投资公 允价值变动	-3,750,000.00						-3,750,000.00
其他综合收益合计	-3,750,000.00						-3,750,000.00

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

36、盈余公积

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
法定盈余公积	79,132,057.00			79,132,057.00

37、未分配利润

项目	金额
调整前上期末未分配利润	335,271,548.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	335,271,548.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-31,909,979.76
减：提取法定盈余公积	
期末未分配利润	303,361,568.59

38、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	439,715,917.84	394,058,254.56	929,053,034.08	829,707,487.39
其他业务	213,167,043.25	124,112,283.58	84,023,373.77	56,489,644.07
合计	652,882,961.09	518,170,538.14	1,013,076,407.85	886,197,131.46

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
建筑施工	322,732,711.54	348,864,410.96	754,458,394.31	737,985,705.44
租赁	69,098,435.81	18,731,762.90	85,883,227.50	29,566,069.14
物业管理及其他	47,884,770.49	26,462,080.70	88,711,412.27	62,155,712.81
合计	439,715,917.84	394,058,254.56	929,053,034.08	829,707,487.39

（3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	385,584,326.74	338,408,728.69	804,968,370.66	681,133,814.93
其他地区	54,131,591.10	55,649,525.87	124,084,663.42	148,573,672.46

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地区名称	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
合计	439,715,917.84	394,058,254.56	929,053,034.08	829,707,487.39

（4）2022 年度主营业务收入按收入确认时间列示如下：

项目	租赁	工程建设	提供劳务	其它	合计
在某一时段内确认收入	69,098,435.81	322,732,711.54	47,884,770.49		439,715,917.84

39、税金及附加

项目	2022年度	2021年度
房产税	10,510,960.45	8,434,412.04
土地增值税	2,435,027.63	
城市维护建设税	1,288,443.50	974,864.64
教育费附加	985,691.35	895,338.16
城镇土地使用税	637,749.53	641,009.51
印花税	399,845.13	335,568.31
资源税	173,500.20	
环境保护税	68,087.85	310,158.17
车船使用税	16,817.98	18,672.14
合计	16,516,123.62	11,610,022.97

40、管理费用

项目	2022年度	2021年度
工资	41,828,852.47	41,434,641.86
中介费	11,570,580.13	6,897,214.94
社保	11,101,070.99	10,516,499.32
职工福利费	6,486,253.45	5,533,107.95
折旧费	5,305,609.61	6,167,326.50
住房公积金	4,348,145.00	4,196,896.00
摊销	5,644,626.43	6,055,103.60
办公费	3,190,485.34	2,129,423.34
日常维护费	2,036,914.45	1,629,615.34
工会经费、教育经费	1,511,786.81	1,599,421.01

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022年度	2021年度
保安费	844,672.28	1,153,404.70
汽车费用	444,234.13	571,883.89
董事会费	178,542.78	268,946.16
其他	7,554,675.32	6,500,499.14
合计	102,046,449.19	94,653,983.75

41、财务费用

项目	2022年度	2021年度
利息费用	41,918,629.02	36,795,186.29
减：利息收入	10,653,884.21	15,214,288.91
手续费	538,508.26	466,652.69
其他	560,643.22	378,748.14
合计	32,363,896.29	22,426,298.21

注：财务费用中本年度确认租赁负债利息费用为 560,643.22 元。

42、其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
企业园一二期贴息	2,084,913.00	435,339.77
企业园三期贴息	649,814.44	129,930.65
增值税加计扣除	368,506.56	484,149.08
稳岗补贴	26,800.00	73,753.32
个税手续费返还	1,549.33	24,989.23
合计	3,131,583.33	1,148,162.05

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2022 年度	2021 年度
与资产相关：		
企业园一二期贴息	2,084,913.00	435,339.77
企业园三期贴息	649,814.44	129,930.65
与收益相关：		
稳岗补贴	26,800.00	73,753.32
合计	2,761,527.44	639,023.74

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

43、投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-9,438,265.87	5,182,037.28
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	6,040,797.48	18,531,061.43
合计	-3,397,468.39	23,713,098.71

44、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
其他非流动金融资产	-23,647,608.34	8,657,018.71

45、信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款信用减值损失	-8,924,751.65	-19,159,951.94
其他应收款信用减值损失	10,128,848.14	-8,042,628.87
合计	1,204,096.49	-27,202,580.81

46、资产减值损失

项目	2022年度	2021年度
合同资产减值损失	3,729,354.81	-53,864,166.94

47、资产处置收益

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	122,611.07	34,763.45	122,611.07
其中：固定资产	122,611.07	34,763.45	122,611.07
合计	122,611.07	34,763.45	122,611.07

48、营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	658,379.54	402,859.64	658,379.54
违约金		1,315,584.00	
拆迁补偿款		2,267,079.83	
其他	1,443,618.72	1,310,485.61	1,443,618.72
合计	2,101,998.26	5,296,009.08	2,101,998.26

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

计入当期损益的政府补助：

项目	2022 年度	2021 年度
与资产相关：		
与收益相关：		
残疾人岗位补贴		57,121.86
稳岗补贴		56,402.12
光伏发电项目装机容量补贴	530,979.54	289,335.66
北京市顺义区社会保险事业管理中心培训补助	127,400.00	
合计	658,379.54	402,859.64

49、营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益
非流动资产处置损失合计	172,227.24	62,877.20	172,227.24
其中：固定资产处置损失	172,227.24	62,877.20	172,227.24
对外捐赠		100,023.60	
罚款支出	1,500,223.25	215,200.00	1,500,223.25
滞纳金	45.49	247,122.50	45.49
其他	487,105.44	5,257.00	487,105.44
合计	2,159,601.42	630,480.30	2,159,601.42

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2022年度	2021年度
当期所得税费用	2,704,528.68	3,888,723.34
递延所得税费用	15,530,902.04	2,822,289.95
合计	18,235,430.72	6,711,013.29

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-35,129,080.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,782,270.09
子公司适用不同税率的影响	-113,901.72
调整以前期间所得税的影响	-18,143.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	454,327.35
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,358,614.28
加计扣除	-22,762.40

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,359,566.47
所得税费用	18,235,430.72

51、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
往来款及其他	16,064,688.18	27,126,775.01
押金、定金及保证金	7,031,784.00	8,663,395.92
利息收入	831,511.38	1,588,391.63
补贴收入	602,189.56	2,569,331.91
合计	24,530,173.12	39,947,894.47

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
往来款及其他	47,469,749.09	5,985,968.99
费用付现	25,906,177.47	20,990,514.21
保证金及押金	4,556,533.10	2,218,030.99
合计	77,932,459.66	29,194,514.19

（3）收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
与合并范围外关联方的有息借款	154,681,177.73	113,249,278.34

（4）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
与合并范围外关联方的借款	2,000,000.00	

52、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-53,364,511.06	-51,370,217.88
加：信用减值损失	-1,204,096.49	27,202,580.81
资产减值损失	-3,729,354.81	53,864,166.94
固定资产折旧、投资性房地产折旧	47,516,713.52	58,033,913.62

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2022 年度	2021 年度
使用权资产折旧	4,786,705.58	2,487,266.56
无形资产摊销	2,658,030.35	2,634,192.60
长期待摊费用摊销	11,112,735.33	11,642,229.55
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-122,611.07	-34,763.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	172,227.24	62,877.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	23,647,608.34	-8,657,018.71
财务费用（收益以“-”号填列）	42,479,272.24	37,173,934.43
投资损失（收益以“-”号填列）	3,397,468.39	-23,713,098.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	21,383,245.13	622,434.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,852,343.09	2,199,855.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-30,575,320.26	22,227,542.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-69,590,028.91	-11,750,539.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-132,415,335.43	-292,798,304.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-139,699,595.00	-170,172,948.20

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

确认使用权资产的租赁

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	151,146,989.07	221,949,854.76
减：现金的期初余额	221,949,854.76	345,925,890.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-70,802,865.69	-123,976,035.73

（2）现金和现金等价物的构成

项目	2022 年度	2021 年度
一、现金	151,146,989.07	221,949,854.76
其中：库存现金	73,245.96	54,717.00
可随时用于支付的银行存款	151,073,743.11	221,895,137.76
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	151,146,989.07	221,949,854.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

53、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,870,267.58	见本附注五：1

六、合并范围的变更

无。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京空港天瑞置业投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京空港天地物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		设立
北京天源建筑工程有限责任公司	北京市	北京市	建筑施工	80.00		同一控制下企业合并
北京空港天慧科技发展有限公司	北京市	北京市	技术开发转让、房地产信息咨询	100.00		设立
北京空港天阳电气安装工程有限公司	北京市	北京市	承装（承修、承试）电力设施		80.00	同一控制下企业合并
北京诺丁山置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京天源建筑工程有限责任公司	20.00	-17,384,536.55		-12,856,056.79
北京空港天阳电气安装工程有限公司	20.00	-526,265.66		-203,584.58
北京诺丁山置业有限公司	49.00	-3,543,729.09		14,113,356.49

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京天源建筑工程有限责任公司	90,399.25	7,781.92	98,181.17	103,866.91	742.28	104,609.19
北京空港天阳电气安装工程有限公司	575.12	207.07	782.19	883.98		883.98
北京诺丁山置业有限公司	7,688.23	167.55	7,855.78	9,486.95		9,486.95

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京天源建筑工程有限责任公司	100,277.64	9,871.23	110,148.87	106,973.22	911.42	107,884.64
北京空港天阳电气安装工程有限公司	856.36	219.38	1,075.74	914.40		914.40
北京诺丁山置业有限公司	7,522.97	168.80	7,691.77	8,599.73		8,599.73

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天源建筑工程有限责任公司	33,865.24	-8,692.27	-8,692.27	-13,782.47	81,083.06	-11,093.98	-11,093.98	-15,073.71
北京空港天阳电气安装工程有限公司	933.73	-263.13	-263.13	-103.40	1,503.95	-153.89	-153.89	-279.19
北京诺丁山置业有限公司		-723.21	-723.21	-192.52		-751.09	-751.09	-1,701.73

2、在合营企业或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
(1) 北京电子城空港有限公司		
投资账面价值合计	261.46	1,170.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
— 净利润	-909.15	924.57
— 其他综合收益		

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
—综合收益总额	-909.15	924.57
（2）哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司		
投资账面价值合计	747.56	782.24
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-34.67	-406.37
—其他综合收益		
—综合收益总额	-34.67	-406.37
—其他权益变动		

八、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为利率风险）、信用风险和流动风险。公司力求有效避免或减少对本公司经营业绩的不利影响。

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司制定有《重大风险预警制度》，公司董事会全面负责风险管理，并对风险管理目标和政策承担最终责任。监事会对董事会风险管理工作进行监督。

1、市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。

管理层会依据最新市场状况及时作出调整，未来利率变化不会对本公司的经营业绩造成重大不利影响。

2、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、应收票据。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及目前市场状况等其它因素评估客户的信用资质并设置相应信用期。

本公司定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司整体信用风险可控。

3、流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司的经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2022 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	686,802,140.34				686,802,140.34
应付票据					
应付账款	347,720,117.68				347,720,117.68
合同负债	74,526,902.74				74,526,902.74
其他应付款	183,332,204.56				183,332,204.56
一年内到期的非流动负债	29,196,878.84				29,196,878.84
长期借款			20,500,000.00		20,500,000.00
租赁负债	7,422,829.53				7,422,829.53
合计	1,329,001,073.69		20,500,000.00		1,349,501,073.69

项目	2021 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	741,268,603.94				741,268,603.94
应付票据	14,700,000.00				14,700,000.00
应付账款	381,447,447.00				381,447,447.00

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2021 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
合同负债	82,446,397.60				82,446,397.60
其他应付款	70,228,359.82				70,228,359.82
一年内到期的非流动负债	44,240,827.01				44,240,827.01
其他流动负债	63,676,271.76				63,676,271.76
长期借款		41,062,482.29			41,062,482.29
租赁负债	9,114,175.10				9,114,175.10
合计	1,407,122,082.23	41,062,482.29			1,448,184,564.52

九、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产			68,916,437.03	68,916,437.03
（二）其他权益工具投资			19,960,000.00	19,960,000.00

持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息。

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资主要为本公司持有的未上市公司股权投资，其他非流动金融资产为三只私募基金。本公司对未上市的股权投资和基金，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。其中伟光汇通旅游产业发展有限公司以成本价作为公允价值原因为“可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息未发生重大变化”，北京金隅空港开发有限公司本期调整为 0 元，是因为项目开发房产大部分已出售，目前公司严重亏损，资不抵债。北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）、北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）、潍坊高精尖股权投资

基金合伙企业（有限合伙）以基金公司的估值作为公允价值基础。

持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析。

无。

十、 关联方及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北京空港经济开发有限公司	北京市	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术推广；建筑材料销售；物业管理；园区管理服务等	31,800.00	49.32	49.32

本公司的最终控制方为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七。

3、 本公司的合营和联营企业情况

本企业子公司的情况详见附注七。

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制
北京空港物语园林绿化工程有限公司	受同一大股东控制
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	受同一大股东控制
北京国门空港经济技术开发区有限公司	受同一大股东控制
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制
北京临空兴创科技有限公司	受同一大股东控制
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	受同一大股东控制

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
北京空港睿海科技有限公司	受同一大股东控制
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制
北京空港绿博源园艺有限公司	受同一大股东控制
北京天竺临空物业管理集团有限公司	受同一大股东控制
北京金隅空港开发有限公司	参股企业
北京电子城空港有限公司	参股企业
北京空港物祥科技有限公司	受同一大股东控制
北京空港天友技术服务有限公司	受同一大股东控制

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2022 年度	2021 年度
北京空港经济开发有限公司	电费	34.04	43.64
北京空港鸿图智能科技有限公司	维修服务	46.46	22.77
北京空港鸿图智能科技有限公司	网络服务		31.91
北京天利动力供热有限公司	供热	1,227.88	891.32
北京空港物馨科技有限公司	保洁费用	0.68	1.36
北京空港睿海科技有限公司	服务		5.94
北京天竺空港物业管理有限公司	物业服务	30.24	46.99
北京空港物博物业管理有限公司	物业服务	69.76	214.29
北京空港物语园林绿化工程有限公司	物业服务		0.47
北京空港蓝天文化传播有限公司	服务	2.78	0.57
合计		1,411.84	1,259.26

②出售商品/提供劳务情况

单位:万元

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2022 年度	2021 年度
北京航济国际物流有限公司	物业服务	309.99	250.97
北京临空兴创科技有限公司	物业服务	26.19	
北京空港经济开发有限公司	物业服务	32.56	
北京空港经济开发有限公司	建筑施工	8.73	1,213.12
北京国门空港经济技术开发有限公司	建筑施工	7,276.58	5,473.61
北京空港绿博源园艺有限公司	建筑施工	77.56	

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2022 年度	2021 年度
北京国门金桥置业有限公司	建筑施工	38.85	91.74
北京空港物博物业管理有限公司	服务		29.97
北京空港物馨科技有限公司	服务	3.01	0.27
北京空港物语园林绿化工程有限公司	服务		2.76
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	服务	1.10	
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	服务	114.47	
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	出售废料	116.33	79.76
合计		8,005.37	7,142.20

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
北京航济国际物流有限公司	经营租赁	1,197.33	900.12
北京空港经济开发有限公司	经营租赁	288.47	163.92
北京临空兴创科技有限公司	经营租赁	71.53	33.69
合计		1,557.33	1,097.73

（3）关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
北京空港经济开发有限公司	844.72	2019.01.22	2022.02.25	是
北京空港经济开发有限公司	195.70	2019.05.13	2022.02.25	是
北京空港经济开发有限公司	576.00	2019.09.27	2022.02.25	是
北京空港经济开发有限公司	433.58	2019.11.22	2022.02.25	是
北京空港经济开发有限公司	370.92	2019.11.22	2022.08.30	是
北京空港经济开发有限公司	689.40	2019.12.17	2022.08.30	是
北京空港经济开发有限公司	989.68	2020.02.10	2022.08.30	是
北京空港经济开发有限公司	50.00	2020.02.10	2023.05.29	否
北京空港经济开发有限公司	2,000.00	2020.02.10	2023.11.30	否
北京空港经济开发有限公司	2,050.00	2020.02.10	2024.01.21	否
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2021.08.18	2022.08.17	是
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2021.11.10	2022.10.28	是
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2021.10.18	2022.10.17	是

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2021.08.20	2022.08.20	是
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2021.05.13	2022.05.13	是
北京空港经济开发有限公司	2,000.00	2021.06.30	2022.06.30	是
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2022.05.11	2023.05.11	否
北京空港经济开发有限公司	8,000.00	2022.10.09	2023.10.08	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2022.10.27	2023.10.27	否
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2022.01.12	2023.01.11	否
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2022.07.29	2023.07.28	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2022.10.27	2023.10.27	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2022.03.31	2023.3.31	否

（4）关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
北京空港经济开发有限公司	500.00	2022.3.31	2023.1.25	
北京空港经济开发有限公司	100.00	2022.4.2	2023.1.25	
北京空港经济开发有限公司	400.00	2022.8.17	2023.1.25	
北京空港经济开发有限公司	2,000.00	2022.8.17	2024.8.16	
拆出：				
北京空港亿兆地产开发有限公司	9,600.00	2020.10.11	2023.10.31	
北京电子城空港有限公司	9,297.29	2020.4.15	2023.12.31	

（5）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
关键管理人员报酬	207.81	209.41

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	4,443.45	44.43	4,443.45	44.43

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京空港物祥科技有限公司	受同一大股东控制	156,500.00	1,565.00	156,500.00	1,565.00
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制	815,911.00	8,159.11	2,392,453.00	23,924.53
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	9,539,117.17	95,391.17	10,246,844.40	102,468.44
北京空港经济开发有限公司	本公司之母公司	3,217,457.27	32,174.58	334.15	3.34
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制			16,600.00	166.00
北京国门空港经济技术开发有限公司	受同一大股东控制	42,459,653.83	424,596.54		
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	15,258.11	152.58	15,258.11	152.58
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制	377,484.42	3,774.84	377,484.42	3,774.84
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	受同一大股东控制	950,810.75	9,508.11		
北京临空兴创科技有限公司	受同一大股东控制	77,770.12	777.70		
其他应收款					
北京电子城空港有限公司	联营企业	108,217,718.77	108,217.72	104,117,227.44	104,117.23
北京金隅空港开发有限公司	参股企业			13,341,482.83	13,341.48
北京空港经济开发有限公司	本公司之母公司	2,111,286.57	21,112.87	1,841,369.86	18,413.70
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	148,821,169.50	150,245.33	252,908,866.83	252,908.87
北京空港天龙绿化有限公司	受同一大股东控制	2,324,508.44	2,324,508.44	3,200,000.00	3,200,000.00
预付账款					
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	9,033.86		3,642,022.78	

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2022.12.31 账面余额	2021.12.31 账面余额
应付账款			
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	1,474,753.60	

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	2022.12.31 账面余额	2021.12.31 账面余额
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制	42,282.32	42,282.32
其他应付款			
北京空港经济开发有限公司	本公司之母公司	51,541,353.84	22,747,242.73
北京天竺临空物业管理集团有限公司	受同一大股东控制	5,304,967.44	5,304,967.44
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制	1,859,104.00	1,125,000.00
北京空港物华水暖电工程有限公司	受同一大股东控制	1,950,000.00	1,950,000.00
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	1,832,369.00	1,332,369.00
北京空港蓝天文化传播有限公司	受同一大股东控制		5,720.00
北京临空兴创科技有限公司	受同一大股东控制	200,000.00	200,000.00
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	39.20	34,964.89
预收账款			
北京空港经济开发有限公司	本公司之母公司	1,101,177.08	
北京临空兴创科技有限公司	受同一大股东控制		939,562.64

十一、股份支付

截至资产负债表日，本公司无需要披露的股份支付情况。

十二、承诺及或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重要的承诺及或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至本报告报出日，本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	3,190,028.43	3,190,028.43		3,190,028.43	3,190,028.43	
按组合计提坏账准备	25,948,288.17	10,961,700.41	14,986,587.76	28,235,631.16	8,597,443.97	19,638,187.19
其中：账龄组合	18,738,438.51	10,889,601.91	7,848,836.60	17,988,786.76	8,494,975.53	9,493,811.23
关联方组合	7,209,849.66	72,098.50	7,137,751.16	10,246,844.40	102,468.44	10,144,375.96
合计	29,138,316.60	14,151,728.84	14,986,587.76	31,425,659.59	11,787,472.40	19,638,187.19

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	理由
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43	100.00	3,190,028.43	按预计可收回金额计提

②2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备
1 年以内	8,092,061.81	6.66	538,948.20
1 至 2 年	51,543.70	11.16	5,753.02
2 至 3 年	307,648.00	19.60	60,314.34
3 至 4 年		39.72	
4 至 5 年	19,360.00	86.58	16,761.35
5 年以上	10,267,825.00	100.00	10,267,825.00
合计	18,738,438.51	58.11	10,889,601.91

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合——应收关联方的应收款项

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备
关联方应收账款	7,209,849.66	1.00	72,098.50

（3）坏账准备的变动

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少 转回	本期减少 转销或核销	2022.12.31
应收账款	11,787,472.40	2,364,256.44			14,151,728.84
坏账准备					

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	账 龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
北京市顺义区财政局	10,267,825.00	5 年以上	35.24	10,267,825.00
北京航济国际物流有限公司	7,209,849.66	1 年以内	24.74	72,098.50
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43	1 至 2 年	10.95	3,190,028.43
北京云成激光唱盘有限公司	739,500.00	1 年以内	2.54	49,252.24
北京华大吉比爱生物技术有限公司	475,117.00	1 年以内	1.63	31,643.78
合计	21,882,320.09		75.10	13,610,847.95

2、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息	67,839,862.39	95,799,081.18
其他应收款	844,726,615.88	907,642,955.30
合计	912,566,478.27	1,003,442,036.48

（1）应收利息情况

① 应收利息分类列示：

项目	账面余额	2022.12.31 坏账准备	账面价值	账面余额	2021.12.31 坏账准备	账面价值
借款	67,907,770.16	67,907.77	67,839,862.39	96,074,353.72	275,272.54	95,799,081.18
合计	67,907,770.16	67,907.77	67,839,862.39	96,074,353.72	275,272.54	95,799,081.18

北京空港科技园区股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

② 坏账准备

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 内预期信用损 失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	合计
2022 年 1 月 1 日余额	95,894.98		179,377.56	275,272.54
期初余额在本期				
— 转入第一阶段				
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
本期计提				
本期转回	27,987.21		179,377.56	207,364.77
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 余额	67,907.77			67,907.77

(2) 其他应收款情况

项目	账面余额	2022.12.31 坏账准备	账面价值	2021.12.31 坏账准备	账面价值
其他应收款	845,035,689.57	309,073.69	844,726,615.88	921,099,193.26	13,456,237.96
					907,642,955.30

① 坏账准备

A. 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内预期 信用损失率（%）	坏账准备	理由
组合计提：应收关联方的其 他应收款				
北京电子城空港有限公司	92,972,878.39	0.10	92,972.88	外部借款按照千 分之一计提
北京空港亿兆地产开发有限 公司	96,000,000.00	0.10	96,000.00	外部借款按照千 分之一计提
合计	188,972,878.39	0.10	188,972.88	

B. 2022 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期 信用损失率（%）	坏账准备	理由
组合计提：账龄计提坏账准备	336,147.02	35.73	120,100.81	

C. 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

无。

北京空港科技园区股份有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②坏账准备的变动

减值准备	第一阶段 未来 12 个月 内预期信用损 失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	合计
2022 年 1 月 1 日余额	260,972.88	33,159.81	13,162,105.27	13,456,237.96
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提		86,941.00		86,941.00
本期转回	72,000.00		13,162,105.27	13,234,105.27
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 余额	188,972.88	120,100.81		309,073.69

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
合并范围内关联方抵销	655,726,664.16	646,629,817.93
非合并范围内关联方借款本金	188,972,878.39	274,134,983.66
押金	1,000.00	1,000.00
其他	335,147.02	333,391.67
小计	845,035,689.57	921,099,193.26
减：坏账准备	309,073.69	13,456,237.96
合计	844,726,615.88	907,642,955.30

④其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京空港天瑞置业投资有限公司	是	往来款	334,500,417.66	1 至 5 年	39.58	
北京天源建筑工程有限责任公司	是	往来款	227,643,710.77	1 至 3 年	26.94	
北京电子城空港有限公司	是	往来款	92,972,878.39	3 至 4 年	11.00	92,972.88
北京空港亿兆地产开发有限公司	是	借款	96,000,000.00	3 至 4 年	11.36	96,000.00
北京诺丁山置业有限公司	是	往来款	91,962,140.24	1 至 5 年	10.88	
合计			843,079,147.06		99.76	188,972.88

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	118,916,792.14	50,075,137.48	68,841,654.66	118,916,792.14		118,916,792.14
对联营、合营企业投资	10,090,212.58		10,090,212.58	19,528,478.45		19,528,478.45
合计	129,007,004.72	50,075,137.48	78,931,867.24	138,445,270.59		138,445,270.59

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京天源建筑工程有限责任公司	50,075,137.48			50,075,137.48
北京空港天瑞置业投资有限公司	36,335,200.00			36,335,200.00
北京空港天地物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
北京空港天慧科技发展有限公司	29,506,454.66			29,506,454.66
小计	118,916,792.14			118,916,792.14
减：长期股权投资减值准备			50,075,137.48	50,075,137.48
合计	118,916,792.14		50,075,137.48	68,841,654.66

注：子公司北京天源建筑工程有限责任公司截至 2022 年 12 月 31 日净资产-67,914,586.12 元。

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动		
				权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
北京电子城空港有限公司	11,706,094.57			-9,091,528.54		
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	7,822,383.88			-346,737.33		
合计	19,528,478.45			-9,438,265.87		

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
北京电子城空港有限公司				2,614,566.03	
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司				7,475,646.55	
合计				10,090,212.58	

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	77,989,391.93	35,444,192.57	97,964,950.75	36,349,800.72
其他业务	1,855,737.75	-	17,995,572.82	14,401,170.24
合计	79,845,129.68	35,444,192.57	115,960,523.57	50,750,970.96

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
租赁	69,098,435.81	28,726,475.53	85,883,227.50	29,566,069.14
物业管理及其他	8,890,956.12	6,717,717.04	12,081,723.25	6,783,731.58
合计	77,989,391.93	35,444,192.57	97,964,950.75	36,349,800.72

（3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	77,989,391.93	35,444,192.57	97,964,950.75	36,349,800.72

北京空港科技园区股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）本期前 5 名客户收入如下：

客户名称	收入项目	金额	占全部营业收入的比例
北京航济国际物流有限公司	租金、物业费	12,734,026.22	15.95
北京华大吉比爱生物技术有限公司	租金、物业费	5,843,867.13	7.32
火凤凰（北京）国际艺术品物流有限公司	租金、物业费	5,709,448.34	7.15
北京华氏信华生物科技有限公司	租金、物业费	4,891,945.46	6.13
北京润美康医药有限公司	租金、物业费	2,711,808.31	3.40
合计		31,891,095.46	39.95

（5）2022 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	租赁	工程建造	提供劳务	其它	合计
在某一时段内确认收入	69,098,435.81		8,890,956.12		77,989,391.93

5、投资收益

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益		2,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-9,438,265.87	5,182,037.28
合计	-9,438,265.87	7,182,037.28

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	67,824,004.80
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,419,906.99
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,709,895.21
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	

北京空港科技园区股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

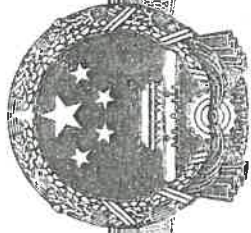
项目	金额
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-17,606,810.86
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,642,204.03
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-543,755.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益总额	77,445,444.71
减：非经常性损益的所得税影响数	15,703,386.71
非经常性损益净额	61,742,058.00
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	197,204.04
归属于公司普通股股东的非经常性损益	61,544,853.96

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-2.60	-0.1064	-0.1064
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-7.62	-0.3115	-0.3115

北京空港科技园区股份有限公司

2023 年 4 月 14 日



统一社会信用代码

9111010208376569XD

营业执照

(副本)(5-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 姚庚春

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；承接其他业务；代理记账；代理记帐；房屋租赁；税务咨询；开展法律法规允许的经营活动；经国家和有关部门批准的其他经营活动；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。

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致



登记机关

2021

12月07日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24



特殊普通合伙

组织形式：

11010205

执业证书编号：

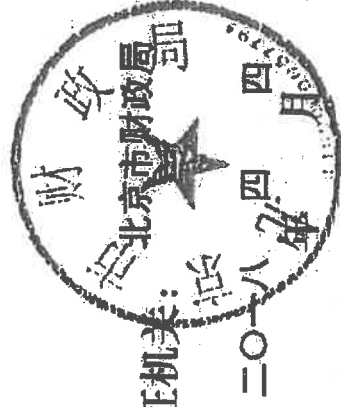
批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

证书序号：0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八

四月

日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王振伟
性别: 男
出生日期: 1982-02-21
工作单位: 黑龙江正达会计师事务所有限公司
身份证号: 232331198202215711
执业证号: 230000050259



姓名: 王振伟
证书编号: 230000050259

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月19日

2018年3月20日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
2018 3 19

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
2018 3 19

证书编号: 230000050259
No. of Certificate

批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

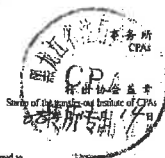
发证日期: 2006年4月17日
Date of Issuance



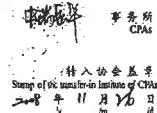
2018年3月19日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

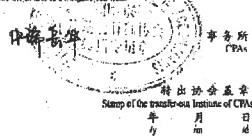


同意调入
Agree the holder to be transferred to

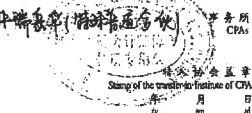


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

一、注册会计师执行业务, 应当及时、准确、完整地记录于工作底稿。
二、注册会计师应当妥善保管工作底稿, 不得丢失、损毁。
三、注册会计师应当妥善保管工作底稿, 不得丢失、损毁。
四、本证书如遗失, 应在第一时间向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs which the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

与原件一致



姓名 韦宇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1994-01-09
Date of birth
工作单位 信永中和会计师事务所(特
殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 340825199401095013
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 110101360866
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年 09月 17日
Date of Issuance

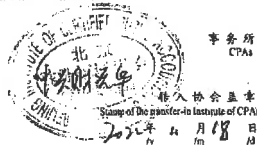
正 月 日
Month Day Year

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

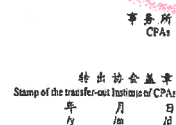


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

