

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	博时津开产业园REIT
场内简称	津开产业园（扩位简称：博时津开产业园 REIT）
公募REITs代码	508022
公募REITs合同生效日	2024年8月28日
基金管理人名称	博时基金管理有限公司
基金托管人名称	渤海银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司天津泰达数字产业园有限公司、天津泰达智造产业园有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：天津泰达数字产业园有限公司审计报告中审亚太审字（2024）008772号、天津泰达智造产业园有限公司审计报告中审亚太审字（2024）008773号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2024年9月3日）的资产、负债情况详见交割审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告

博时基金管理有限公司

2024年11月20日



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

天津泰达数字产业园有限公司
2024年9月3日财务报表审计

中国 · 北京
BEIJING CHINA



目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	9

审计报告

中审亚太审字(2024)008772号

天津泰达数字产业园有限公司:

一、审计意见

我们审计了天津泰达数字产业园有限公司(以下简称天津泰达数字产业园公司)财务报表,包括2024年9月3日的资产负债表,2024年1月1日至9月3日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的天津泰达数字产业园公司财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

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,我们独立于天津泰达数字产业园公司,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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。天津泰达数字产业园公司的财务报表仅为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收购天津泰达数字产业园公司进行交割参考之目的而编制。因此,该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项-对审计报告适用的限制

我们的报告仅供天津泰达数字产业园公司及博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收购天津泰达数字产业园公司使用,而不应为除天津泰达数字产业园公司及相关机构以外的其他方使用。



五、管理层对财务报表的责任

天津泰达数字产业园公司管理层(以下简称管理层)负责按照财务报表附注二的编制基础编制财务报表(包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的),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,管理层负责评估天津泰达数字产业园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天津泰达数字产业园公司、终止运营或别无其他现实的选择。

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所导致,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:

(一)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。

(二)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)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。

(四)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,就可能导致对天津泰达数字产业园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



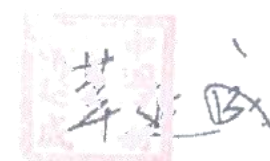
露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天津泰达数字产业园公司不能持续经营。

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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师：渠莹莹
(盖章) (签名并盖章)



中国注册会计师：莘延成
(签名并盖章)



中国·北京

二〇二四年十一月十八日



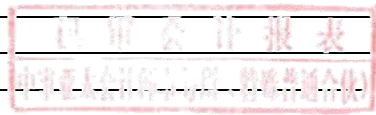
资产负债表

2024年9月3日

编制单位：天津泰达数字经济产业园有限公司

金额单位：人民币元

H	注释	期末余额
流动资产：		
货币资金	5.1	9,328,660.32
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5.2	49,790,482.01
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5.3	23,752,793.40
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		82,871,935.73
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		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5.4	487,327,045.30
固定资产	5.5	756,290.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5.6	12,113,654.97
递延所得税资产	5.7	522.98
其他非流动资产		
非流动资产合计		500,197,513.61
资产总计		583,069,449.34



资产负债表(续)

2024年9月3日

编制单位:天津泰达数字产业园有限公司

金额单位:人民币元

项目	注释	期末余额
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5.8	18,909,031.83
预收款项	5.9	2,480,352.78
合同负债	5.10	1,166,552.63
应付职工薪酬		
应交税费	5.11	9,176,447.96
其他应付款	5.12	36,792,972.88
其中:应付利息		
应付股利	5.12.2	24,064,339.51
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		68,525,358.08
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
通延收益	5.13	14,738,643.78
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		14,738,643.78
负债合计		83,264,001.86
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5.14	1,000,000.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	5.15	498,305,447.48
减:库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5.16	500,000.00
未分配利润	5.17	
所有者权益(或股东权益)合计		499,805,447.48
负债和所有者权益(或股东权益)总计		583,069,449.34

载于第9页至第10页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署

法定代表人:

1201160651700

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

高海萍



利润表

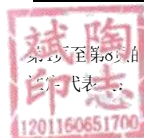
2024年1月1日-9月3日

编制单位：天津天大教育产业集团有限公司

金额单位：人民币元

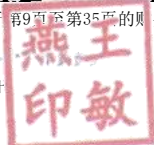
	注释	本期金额
一、营业收入	5.18	59,630,924.93
减：营业成本	6.18	26,174,984.90
税金及附加	5.19	5,102,176.91
销售费用		
管理费用	5.20	86,403.73
研发费用		
财务费用	5.21	-52,200.02
其中：利息费用		
利息收入	5.21	52,429.82
加：其他收益	5.22	756,584.95
投资收益(损失以-号填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以-号填列)		
净敞口套期收益(损失以-号填列)		
公允价值变动收益(损失以-号填列)		
信用减值损失(损失以-号填列)		
资产减值损失(损失以-号填列)	5.23	-2,001.90
资产处置收益(损失以-号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		29,074,052.46
加：营业外收入		
减：营业外支出	5.24	34.09
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		29,074,018.37
减：所得税费用	5.25	7,059,281.27
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		22,014,737.10
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		22,014,737.10
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(一)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余额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额		22,014,737.10

载于第9页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分



财务报表由以下人士签署

主管会计



会计机构负责人：

高海莲



现金流量表

2024年1月1日-9月3日

编制单位：达数字产业园有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额
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		34,340,154.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		2,124,827.7
经营活动现金流入小计		36,464,981.88
购买商品、接受劳务支付的现金		6,406,120.57
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		8,410,952.16
支付其他与经营活动有关的现金		17,381,013.06
经营活动现金流出小计	5.26	32,198,085.79
经营活动产生的现金流量净额		4,266,896.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,000,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		1,000,000.00
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		
		5,266,896.09
加：期初现金及现金等价物余额		4,061,764.23
六、期末现金及现金等价物余额		
		9,328,660.32

载于第9页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 1 页 共 35 页 财务报表由以下人员签署
法定代表人： 主管会计机构负责人



会计机构负责人：

高海燕



所有者权益变动表
2024年1月1日-9月3日

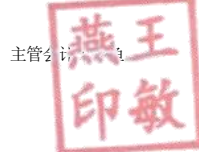
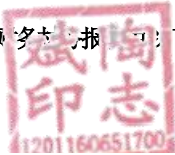
编制单位：天津泰达数字产业园有限公司

金额单位：人民币元

项	实收资本(或股本)	本期金额										
		其他权益工具			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	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额					491,255,248.06					258,217.64	2,323,958.78	493,837,424.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他											-32,574.01	-32,574.01
二、本年初余额					491,255,248.06					258,217.64	2,291,384.77	493,804,850.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000.00				7,050,199.42					241,782.36	-2,291,384.77	6,000,597.01
（一）综合收益总额											22,014,737.10	22,014,737.10
（二）股东权益投入和减少资本	1,000,000.00				7,050,199.42							8,050,199.42
1. 股东投入的普通股	1,000,000.00											1,000,000.00
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					7,050,199.42							7,050,199.42
（三）利润分配										241,782.36	-24,306,121.47	-24,064,339.51
1. 提取盈余公积										241,782.36	-241,782.36	
2. 对所有者（或股东）的分配											-24,064,339.51	-24,064,339.51
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
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	1,000,000.00				498,305,447.48					500,000.00		499,805,447.48

载于第9页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

上述财务报表由下列人士签署



会计机构负责人：

高博远



天津泰达数字产业园有限公司 2024年1月1日至2024年9月3日期间财务报表附注

1、公司基本情况

天津泰达数字产业园有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2022年5月5日在天津经济技术开发区注册成立,统一社会信用代码91120116MABMWJXW57,注册资本为人民币100万元。企业类型为有限责任公司(法人独资)。

本公司的经营范围:一般项目:园区管理服务;创业空间服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务;计算机及通讯设备租赁;物业管理;工业设计服务;计算机及办公设备维修。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本财务报表业经本公司执行董事于2024年11月18日决议批准报出。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表仅为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收购天津泰达数字产业园公司进行交割参考之目的而编制,仅供上述目的使用,不做其他用途。

本公司财务报表以实际发生的交易和事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年9月3日的资产负债表、2024年1月1日至2024年9月3日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年9月3日的资产负债表、2024年1月1日至2024年9月3日期间利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注:未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起12个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计

本公司2024年1月1日至2024年9月3日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

3.1 会计期间

本公司的会计期间自2024年1月1日起至2024年9月3日。

3.2 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。



3.3 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现金、价值变动风险很小的投资。

3.4 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。本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

3.4.1 金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产,相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据,本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

3.4.1.1 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量,持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

3.4.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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。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中转出,计入当期损益。

另外,本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,包括其他权益工具投资等,仅将相关股利收入计入当期



损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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中转出，计入留存收益。

3.4.1.3以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

3.4.2金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具(债务工具)、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

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对于租赁应收款项、应收款项、合同资产、其他应收款，本公司运用简化计量方法按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

信用损失，是指本公司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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

②对于除上述采用简化方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

3.4.2.1信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是



否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：①信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；②预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；③债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；④债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；⑤作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；⑥预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；⑦借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率调升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；⑧债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；⑨合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.4.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3.4.2.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单独评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，基于共同风险特征还可以将金融资产划分为不同的组别，如金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

3.4.2.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。



3.4.2.5各金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1:按单项计提资产信用损失	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提信用减值准备。
组合2:采用账龄分析法计提 组合3:无风险组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。本组合主要为由财政补贴扶持的租户、行政事业单位。
②其他应收款	

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1:采用账龄分析法计提	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合2:其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的员工借款、社保公积金。

3.4.3金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：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控制。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平

本公司的金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险



和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面所述的原则进行会计处理。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.4.4 金融负债的分类和计量

本公司的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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

3.4.4.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认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。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本项目自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

3.4.4.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3.4.5 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债；本公司对现存金融负债的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。



3.4.6 金融资产和金融负债的抵消

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。但同时满足下列条件的，可以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵消后的净额在资产负债表内列示。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵消。

3.4.7 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用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，使用不可输入值。

3.5 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

3.5.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项(无论是否包含重大融资成分),按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。期末如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在100万元以上(含)
单项金额重大并单项计提坏账准备计提方法:	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款



项，将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例(%)
0-3个月	0.00
4-6个月	1.00
7-9个月	3.00
10-12个月	5.00
1-2年	20.00
2-3年	50.00
3年以上	100.00

组合中，无风险组合按其性质，发生坏账的可能性非常小，不予计提坏账准备。

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的判断依据或金额标准	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
单项金额不重大但单独计提坏账准备计提方法：	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

3.5.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

3.6 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

3.6.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。期末如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在100万元以上(含)
单项金额重大并单独计提坏账准备计提方法：	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特



征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例(%)
0-3个月	0.00
4-6个月	1.00
7-9个月	3.00
10-12个月	5.00
1-2年	20.00
2-3年	50.00
3年以上	100.00

组合中，无风险组合按其性质，发生坏账的可能性非常小，不予计提坏账准备。

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的判断依据或金额标准	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
单项金额不重大但单独计提坏账准备计提方法：	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

3.6.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.7 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。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、已出租的建筑物等。

3.7.1 投资性房地产计量模式

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

3.7.2 折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	50年	5	1.90

3.7.3 投资性房地产后续计量



投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.9长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

3.7.4 投资性房地产处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3.8 固定资产

3.8.1 确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

3.8.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

3.8.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.9长期资产减值”。

3.8.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

3.9 长期资产减值



对于固定资产、在建工程、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。

3.10 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括大修理支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

3.11 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

3.12 收入

本公司的收入主要来源于让渡资产使用权收入(厂房租赁收入)。

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分



商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

3.12.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

3.12.2 履行合同的成本

本项目为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2) 该成本增加了本项目未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.13 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

3.13.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应缴纳(或返还)的所得税金额计量。

3.13.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本项目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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

3.13.3 所得税的抵消

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

3.14 租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

3.14.1 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

3.14.2.1 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营



租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

3.14.2.2 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(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)进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。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。

3.15 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层做出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

3.15.1 会计判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

3.15.1.1 经营租赁

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

3.15.2 会计估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值的重大调整。

3.15.2.1 金融工具减值

本公司采取预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

3.15.2.2 除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的现值中的较高者，表明发生了减值、公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资



产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

4、税项

4.1主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税额	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4.2税收优惠及批文

无。

5、财务报表主要项目注释

5.1货币资金

项目	期末余额
库存现金	
银行存款	9,328,660.32
其他货币资金	
合计	9,328,660.32
其中：存放在境外的款项总额	
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	

5.2应收账款

5.2.1应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	49,792,573.91	100.00	2,091.90	0.004	49,790,482.01
其中：无风险组合	43,816,575.78	88.00			43,816,575.78
账龄组合	5,975,998.13	12.00	2,091.90	0.04	5,973,906.23
合计	49,792,573.91	100.00	2,091.90	0.004	49,790,482.01

(1)按单项计提坏账准备：无

(2)按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	43,816,575.78		
账龄组合	5,975,998.13	2,091.90	0.04



合计	49,792,573.91	2,091.90	0.004
按账龄组合计提坏账准备的应收账款			
账龄	期末余额		
1年以内			
其中：0-3月	5,808,588.59		
4-6月	146,554.66		
7-9月	20,819.40		
10-12月	35.48		
年以内小计	5,975,998.13		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
小计	5,975,998.13		
减：坏账准备	2,091.90		
合计	5,973,906.23		

5.2.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合		2,091.90				2,091.90
合计		2,091.90				2,091.90

5.2.3 本期实际核销的应收账款情况：无

5.2.4 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	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
天津泰达科技工业园有限公司	18,946,490.06	38.05	
天津(滨海)人工智能创新中心	14,370,821.63	28.86	
国家超级计算天津中心	3,702,756.12	7.44	
天津市滨海新区环境创新研究院	3,253,759.79	6.53	
新兴际华科技(天津)有限公司	2,620,328.42	5.26	
合计	42,894,156.02	86.14	

5.3 其他应收款

项目	期末余额
应收利息	
应收股利	
其他应收款	23,752,793.40
合计	23,752,793.40

5.3.1 应收利息：无。

5.3.2 应收股利：无。

5.3.3 其他应收款



5.3.3.1按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额
内部往来	23,752,793.40
其他	
合计	23,752,793.40

5.3.3.2坏账准备计提情况

按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内	
其中：0-3月	23,752,793.40
4-6月	
7-9月	
10-12月	
1年以内小计	23,752,793.40
1至2年	
2至3年	
3年以上	
小计	23,752,793.40
减：坏账准备	
合计	23,752,793.40

5.3.3.3本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

5.3.3.4本期实际核销的其他应收款情况：无

5.3.3.5按欠款方归集的大额其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津泰达科技工业园有限公司	内部往来	23,752,793.40	1年以内	100.00	
合计	/	23,752,793.40	/	100.00	

5.4投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

5.4.1采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	735,307,973.27	735,307,973.27
2. 本期增加金额	4,057,805.80	4,057,805.80
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 资产划转	4,057,805.80	4,057,805.80
3. 本期减少金额		
(1) 处置		



(2)其他转出		
4. 期末余额	739,365,779.07	739,365,779.07
累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	242,532,696.59	242,532,696.59
2. 本期增加金额	9,506,037.18	9,506,037.18
(1) 计提或摊销	9,506,037.18	9,506,037.18
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	252,038,733.77	252,038,733.77
减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	487,327,045.30	487,327,045.30
2. 期初账面价值	492,775,276.68	492,775,276.68

5.4.2未办妥产权证书的投资性房地产情况：无

5.5 固定资产

项目	期末余额
固定资产	756,290.36
固定资产清理	
合计	756,290.36

5.5.1 固定资产

5.5.1.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	家具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额			6,984,952.00	6,984,952.00
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额			6,984,952.00	6,984,952.00
二、累计折旧				
1. 期初余额			5,322,513.26	5,322,513.26
2. 本期增加金额			906,148.38	906,148.38
(1) 计提			906,148.38	906,148.38
3. 本期减少金额				



(1) 处置或报废				
4. 期末余额			6,228,661.64	6,228,661.64
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值			756,920.36	756,920.36
2. 期初账面价值			1,662,438.74	1,662,438.74

5.5.1.2暂时闲置的固定资产情况：无。

5.5.1.3未办妥产权证书的固定资产情况：无。

5.6长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
7号楼装修改造	117,888.12		85,164.24		32,723.88
NDSC装修改造	423,399.86		308,510.94		114,888.92
602装修改造工程款	39,180.40		5,667.17		33,513.23
8601装修改造工程款	321,405.53		121,614.28		199,791.25
外包园提升改造一期工程款		13,307,453.01	1,574,715.32		11,732,737.69
合计	901,873.91	13,307,453.01	2,095,671.95		12,113,654.97

5.7递延所得税资产/递延所得税负债

5.7.1未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,091.90	522.98
内部交易未实现利润		
可抵扣亏损		
合计	2,091.90	522.98

5.8应付账款

5.8.1应付账款列示

项目	期末余额
内部往来款	16,658,163.72
外部往来款	2,250,868.11
合计	18,909,031.83

5.8.2账龄超过1年的重要应付账款：无



5.9 预收款项

5.9.1 预收款项列示

项目	期末余额
租金	2,480,352.78
合计	2,480,352.78

5.9.2 账龄超过1年的重要预收款项：无。

5.10 合同负债

5.10.1 分类

项目	期末余额
物业费	1,166,552.63
销货合同相关的合同负债	
工程合同相关的合同负债	
减：计入其他非流动负债的合同负债	
合计	1,166,552.63

5.10.2 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无。

5.11 应交税费

项目	期末余额
增值税	835,484.91
企业所得税	7,059,804.25
城市维护建设税	58,483.95
教育费附加	25,064.55
地方教育费附加	16,709.69
房产税	1,086,867.70
土地使用税	79,037.78
印花税	14,995.13
合计	9,176,447.96

5.12 其他应付款

项目	期末余额
应付利息	
应付股利	24,064,339.51
其他应付款	12,728,633.37
合计	36,792,972.88

5.12.1 应付利息：无

5.12.2 应付股利：

项目	期末余额
普通股股利	24,064,339.51
划分为权益工具的优先股\永续债股利	
合计	24,064,339.51



5.12.3其他应付款

5.12.3.1按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额
保证金	8,835,943.86
内部往来款	2,910,212.59
其他	982,476.92
合计	12,728,633.37

5.12.3.2账龄超过1年的重要其他应付款：无。

5.13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	15,482,642.62		743,998.84	14,738,643.78	摊销
售后租回形成的递延收益					
客户奖励计划形成的递延收益					
合计	15,482,642.62		743,998.84	14,738,643.78	

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	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
开发区财政局7#楼军科项目补贴	14,950,050.48			312,337.31			14,637,713.17	与资产相关
开发区财政局NDSC项目补贴	532,592.14			431,661.53			100,930.61	与资产相关

5.14实收资本

投资者名称	2024年1月1日		本期增加	本期减少	2024年9月3日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
天津泰达科技工业园有限公司			1,000,000.00		1,000,000.00	100.00
合计			1,000,000.00		1,000,000.00	100.00

5.15资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	491,255,248.06	7,050,199.42		498,305,447.48
其他资本公积				
合计	491,255,248.06	7,050,199.42		498,305,447.48

5.16盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	258,217.64	241,782.36		500,000.00
任意盈余公积				
其他				



合计	258,217.64	241,782.36	500,000.00
----	------------	------------	------------

5.17未分配利润

项目	本期
调整前上年末未分配利润	2,323,958.78
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-32,574.01
调整后年初未分配利润	2,291,384.77
加: 本期归属于母公司股东的净利润	22,014,737.10
减: 提取法定盈余公积	241,782.36
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	24,064,339.51
期末未分配利润	

5.18营业收入和营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务	59,630,924.93	26,174,984.90
其他业务		
合计	59,630,924.93	26,174,984.90

5.19税金及附加

项目	本期发生额
城市维护建设税	309,401.16
教育费附加	132,600.50
地方教育费附加	88,400.32
房产税	4,178,001.65
土地使用税	304,860.03
印花税	88,913.25
合计	5,102,176.91

5.20管理费用

项目	本期发生额
劳务服务费	7,663.78
法律服务费	37,735.85
审计评估费	2,830.19
项目服务费	37,623.91
其他	550.00
合计	86,403.73

5.21财务费用

项目	本期发生额
利息费用	
利息收入	-52,429.82
手续费	229.80
合计	-52,200.02



5.22其他收益

项目	本期发生额
与日常活动相关的政府补助	756,584.95
代扣个人所得税手续费返回	
债务人以非金融资产清偿债务	
增值税加计扣除抵减金额	
合计	756,584.95

其中：与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
NDS C装修项目	431,661.53	31,486.65	与资产相关
数字产业园7#楼军科装修项目	312,337.31	61,441.88	与资产相关
信息技术创新中心房租物业费补助	12,586.11		与收益相关
合计	756,584.95	92,928.53	

5.23信用减值损失

项目	本期发生额
应收票据坏账损失	
应收账款坏账损失	-2,091.90
其他应收款坏账损失	
债权投资减值损失	
合计	-2,091.90

5.24营业外支出

项目	本期发生额
对外捐赠支出	
非常损失	
非流动资产毁损报废损失	
税收滞纳金	34.09
合计	34.09

5.25所得税费用

5.25.1所得税费用表

项目	本期发生额
当期所得税费用	7,059,804.25
递延所得税费用	-522.98
合计	7,059,281.27

5.25.2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	29,074,018.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,268,504.59
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-23,232.13
非应税收入的影响	185,999.71



不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8.52
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
所得税费用	7,059,281.27

5.26现金流量表补充资料

5.26.1现金流量表补充资料

补充资料	本期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	22,014,737.10
加：资产减值准备	
信用减值损失	2,091.90
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折旧	10,412,185.56
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	2,095,671.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失	
财务费用	
投资损失	
递延所得税资产减少	-522.98
递延所得税负债增加	
存货的减少	
经营性应收项目的减少	65,782,659.93
经营性应付项目的增加	36,281,977.44
其他	-756,584.95
经营活动产生的现金流量净额	4,266,896.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	9,328,660.32
减：现金的期初余额	4,061,764.23
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	5,266,896.09

5.26.2现金及现金等价物的构成

项目	期末余额
一、现金	9,328,660.32
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	9,328,660.32
可随时用于支付的其他货币资金	
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	9,328,660.32
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	

6、关联方及关联交易

6.1 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	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 (%)
天津泰达科技工业园有限公司	天津	经营租赁	58,235.02万元	100.00	100.00

6.2 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津泰达产业园管理有限公司	同一控制下
天津开发区慧谷投资发展有限公司	同一控制下
天津泰达科工园能源管理有限公司	同一控制下
天津泰达人才发展有限公司	同一控制下
天津逸仙科学工业园国际有限公司	其他关联方
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	其他关联方
天津经济技术开发区现代产业区开发建设有限公司	其他关联方
天津经济技术开发区融信产业园管理有限公司	其他关联方

6.3 关联方交易情况

6.3.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

购销商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额
天津泰达人才发展有限公司	外包服务费	37,623.91
天津泰达产业园管理有限公司	委托管理费	1,684,689.39

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额
天津泰达科技工业园有限公司	不动产租赁收入	1,625,008.17
天津泰达产业园管理有限公司	不动产租赁收入	198,376.66
天津开发区慧谷投资发展有限公司	租金, 物业费	312,109.74
天津泰达科工园能源管理有限公司	租金, 物业费	8,011.23
天津逸仙科学工业园国际有限公司	租金, 物业费	378,094.39
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	租金, 物业费	389,212.13
天津经济技术开发区现代产业区开发建设有限公司	租金, 物业费	436,505.84
天津经济技术开发区融信产业园管理有限公司	租金, 物业费	452,328.25

6.3.2 关联方应收应付款项

6.3.2.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额
------	-----	------



		账面余额	坏账准备
应收账款：	天津泰达科技工业园有限公司	18,946,490.06	
	天津泰达产业园管理有限公司	29,577.16	
	天津逸仙科学工业园国际有限公司	5,050.45	
	天津经济技术开发区微电子工业区总公司	5,198.95	
	天津经济技术开发区现代产业区开发建设有限公司	5,830.68	
	天津经济技术开发区融信产业园管理有限公司	5,478.41	
	天津泰达科工园能源管理有限公司	6,806.52	
	合计	19,004,432.23	
其他应收款：	天津泰达科技工业园有限公司	23,752,793.40	
	合计	23,752,793.40	

6.3.2.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额
应付账款：	天津泰达科技工业园有限公司	14,834,769.06
	天津泰达产业园管理有限公司	1,785,770.75
	天津泰达人才发展有限公司	37,623.91
合计		16,658,163.72
预收款项：	天津开发区慧谷投资发展有限公司	10,607.72
合计		10,607.72
合同负债：	天津开发区慧谷投资发展有限公司	3,878.38
合计		3,878.38
其他应付款：	天津经济技术开发区微电子工业区总公司	2,910,212.59
合计		2,910,212.59

7、承诺及或有事项

7.1 重大承诺事项

截至2024年09月03日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

7.2 或有事项

截至2024年09月03日，本公司无需要披露的重大或有事项。

8、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

9、其他重要事项说明

9.1 因不动产投资信托基金 (REITs) 发行事宜，租赁房屋所属的天河数字产业园资产持有与管理方天津泰达科技工业园有限公司已将房屋权属无偿划转至本公司，由此尚未履行完结的租赁业务通过合同换签方式与本公司、承租方共同签订三方协议，由本公司承继并继续履行。截至2024年09月03日止，本公司承继的正在执行的租赁合同中尚有5,454,281.53元保证金未能收到。



9.2依据国有资产无偿划转协议约定，由于截至标的资产划转基准日天河数字产业园项目开发建设尚未与建设工程施工单位进行决算，且建设工程施工合同难以随同标的资产进行转让，经划出方与划入方共同确认，工程价款不属于标的资产范围，相关债务保留在划出方天津泰达科技工业园有限公司，后续由划出方与建设工程施工单位决算后进行结算，而因结算产生的任何责任和支付义务由划出方承担。

天津泰达数字产业园有限公司

2024年11月18日



证书序号 0014490



会计师事务所

执业证书

仅供报告使用

名称：中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人：王增明
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010170
批准执业文号：京财会许可[2012]0084号
批准执业日期：2012年09月28日

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：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



×
冤

姓名渠莹莹

Full name
渠莹莹

Sex
女

Birth date
1987-10-10

Work unit
致同会计师事务所(特殊普通合伙)

Identity card number
1024



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.



姓名: 渠莹莹

证书编号: 110101560827

证书编号: 110101560827
No. of Certificate

批准注册协会: 北直注册会计师协分
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 12 月 13 日
Date of Issuance

年 月 日
ly /m /d

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.



渠莹莹 2022

年 月 日
ly /m /d

6

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
ly /m /d

7

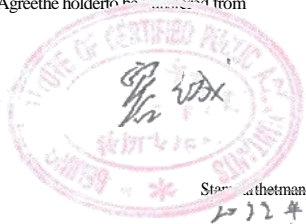


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

事务所
CPAs

转出协会盖章

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年10月14日

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to.

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

事务所

CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年10月19日

年 月 日
/y /m /d

14

15



天津广信有



辛延成

生日期 1976-08-26

名 男 Sex
姓 延



年度检验登记

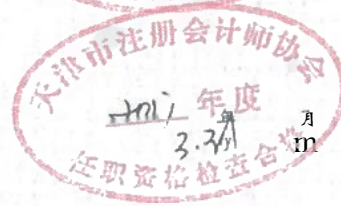
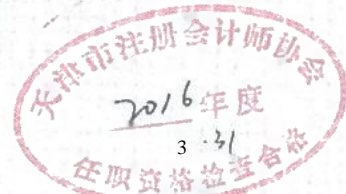
Annual Renewal Registration

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: 110001880028
No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

Date of Issuance 2008 年 01 月 15



年度检验登记

Annual Renewal Registratiorn

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

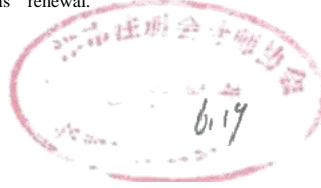


6

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.



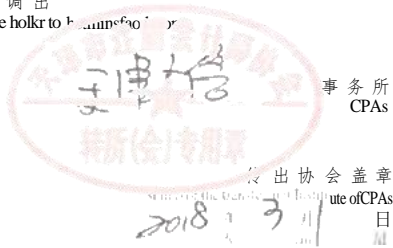
日
/d

7

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by aCPA

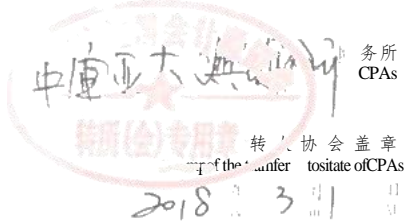
同意调出
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



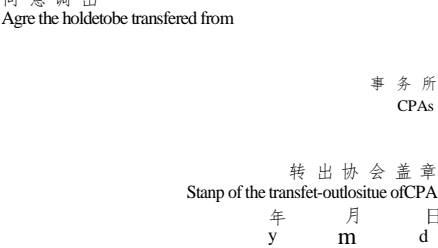
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by aCPA

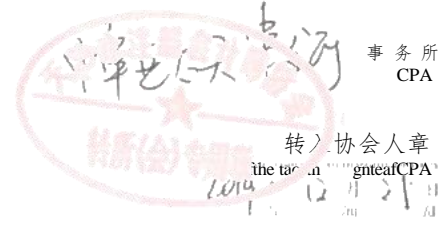
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPA

转入协会人章
Stamp of the transfer-in institute of CPA



统一社会信用代码

91110108061301173Y

营业执照

(副本(6-1))



市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 王增明

经营范围 审核企业会计报表、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，法律法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 3180万元

成立日期 2013年01月18日

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

仅供报告使用

登记机关



2024年09月24日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

天津泰达智造产业园有限公司
2024年9月3日财务报表审计

中国 · 北京
BEIJING CHINA



目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	9

审计报告

中审亚太审字(2024)008773号

天津泰达智造产业园有限公司:

一、审计意见

我们审计了天津泰达智造产业园有限公司(以下简称天津泰达智造产业园公司)财务报表,包括2024年9月3日的资产负债表,2024年1月1日至9月3日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的天津泰达智造产业园公司财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

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,我们独立于天津泰达智造产业园公司,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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。天津泰达智造产业园公司的财务报表仅为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收购天津泰达智造产业园公司进行交割参考之目的而编制。因此,该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项-对审计报告适用的限制

我们的报告仅供天津泰达智造产业园公司及博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收购天津泰达智造产业园公司使用,而不应为除天津泰达智造产业园公司及相关机构以外的其他方使用。



五、管理层对财务报表的责任

天津泰达智造产业园公司管理层(以下简称管理层)负责按照财务报表附注二的编制基础编制财务报表(包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的),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,管理层负责评估天津泰达智造产业园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天津泰达智造产业园公司、终止运营或别无其他现实的选择。

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所导致,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:

(一)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。

(二)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)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。

(四)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,就可能导致对天津泰达智造产业园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



LLP 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天津泰达智造产业园公司不能持续经营。

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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师：渠莹莹
(盖章)



(签名并盖章)



中国注册会计师：莘延成
(签名并盖章)



中国 · 北京

二〇二四年十一月十八日



资产负债表

2024年9月3日

编制单位：天津泰达智慧产业园有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额
流动资产：		
货币资金	5.1	1,369,499.4
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5.2	32,061,673.93
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5.3	2,119,592.77
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		35,550,766.11
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		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5.4	387,877,785.52
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5.5	2,535,376.34
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		390,413,161.86
资产总计		425,963,927.97



资产负债表(续)

2024年9月3日

编制单位：天津泰达临港产业园有限公司

金额单位：人民币元

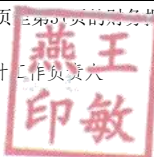
项目	注释	期末余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5.6	907,304.76
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	5.7	4,951,887.50
其他应付款	5.8	24,956,305.09
其中：应付利息		
应付股利	5.8.2	4,808,091.82
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		30,815,497.35
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		30,815,497.35
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	5.9	1,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5.10	393,648,430.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5.11	500,000.00
未分配利润	5.12	
所有者权益(或股东权益)合计		395,148,430.62
负债和所有者权益(或股东权益)总计		425,963,927.97

载于第9页(第三)页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第41页(第四)页的报表由以下人士签署：
法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：



高海建



利润表

2024年1月1日-9月3日

编制单位：天津泰达智造产业园有限公司

金额单位：人民币元

项	注释	本期金额
一、营业收入	5.13	26,181,543.67
减：营业成本	5.13	16,934,023.82
税金及附加	5.14	3,309,243.69
销售费用		
管理费用	5.15	3,380.19
研发费用		
财务费用	5.16	-9,494.63
其中：利息费用		
利息收入	5.16	9,509.03
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,944,390.60
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,944,390.60
减：所得税费用	5.17	1,486,097.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,458,292.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,458,292.95
（一）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 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（现金流量套期损益的有效部分）		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额		4,458,292.95

载于第九页至第11页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

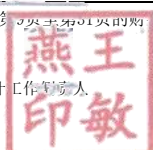


财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人：



高海莲



现金流量表

2024年1月1日-9月3日

编制单位：天津经济技术开发区智能制造产业园有限公司

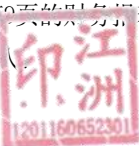
金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		3,509,509.03
经营活动现金流入小计		3,509,509.03
购买商品、接受劳务支付的现金		38,782.44
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		15,600,715.55
支付其他与经营活动有关的现金		3,564.40
经营活动现金流出小计		15,643,062.39
经营活动产生的现金流量净额	5.18	-12,133,553.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,000,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		1,000,000.00
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		-11,133,553.36
加：期初现金及现金等价物余额		12,503,052.77
六、期末现金及现金等价物余额		1,369,499.41

载于第9页至第31页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

高海建



所有者权益变动表

2024年1月1日-9月3日

编制单位：天津券达智造有限公司

金额单位：人民币元

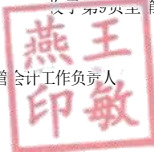
项目	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	改余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额					393,648,430.62				84,979.89	764,818.98	394,498,229.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额					393,648,430.62				84,979.89	764,818.98	394,498,229.49
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,000,000.00								415,020.11	-764,818.98	650,201.13
(一)综合收益总额										4,458,292.95	4,458,292.95
(二) 股东权益投入和减少资本	1,000,000.00										1,000,000.00
1. 股东投入的普通股	1,000,000.00										1,000,000.00
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											
(二) 利润分配									415,020.11	-5,223,111.93	-4,808,091.82
1. 提取盈余公积									415,020.11	-415,020.11	
2. 对所有者(或股东)的分配										-4,808,091.82	-4,808,091.82
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
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	1,000,000.00				393,648,430.62				500,000.00		395,148,430.62

公司于第9页至第31页的财务报告附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士
法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人

南海莲



天津泰达智造产业园有限公司 2024年1月1日至2024年9月3日期间财务报表附注

1、公司基本情况

天津泰达智造产业园有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2022年5月5日在天津经济技术开发区注册成立,统一社会信用代码91120116MA7MRLGL8W,注册资本为人民币100万元。企业类型为有限责任公司(法人独资)。

本公司的经营范围:一般项目:园区管理服务;创业空间服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务;计算机及通讯设备租赁;物业管理;工业设计服务;计算机及办公设备维修。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本财务报表业经本公司执行董事于2024年11月18日决议批准报出。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表仅为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收购天津泰达智造产业园公司进行交割参考之目的而编制,仅供上述目的使用,不做其他用途。

本公司财务报表以实际发生的交易和事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年9月3日的资产负债表、2024年1月1日至2024年9月3日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年9月3日的资产负债表、2024年1月1日至2024年9月3日期间利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起12个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计

本公司2024年1月1日至2024年9月3日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

3.1 会计期间

本公司的会计期间自2024年1月1日起至2024年9月3日。

3.2 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。



3.3 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现金、价值变动风险很小的投资。

3.4 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。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

3.4.1 金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

3.4.1.1 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3.4.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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。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中转出，计入当期损益。

另外，本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期



损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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中转出，计入留存收益。

3.4.1.3以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

3.4.2金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具(债务工具)、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

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对于租赁应收款项、应收款项、合同资产、其他应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

信用损失，是指本公司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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

②对于除上述采用简化方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

3.4.2.1信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是



否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：①信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；②预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；③债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；④债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；⑤作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；⑥预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；⑦借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率调升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；⑧债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；⑨合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.4.2.2已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3.4.2.3以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单价评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，基于共同风险特征还可以将金融资产划分为不同的组别，如金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

3.4.2.4金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。



3.4.2.5各金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1:按单项计提资产信用损失	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提信用减值准备
组合2:采用账龄分析法计提	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1:采用账龄分析法计提	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合2:其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的员工借款、社保公积金。

3.4.3金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：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控制。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平

本公司的金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风



险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面所述的原则进行会计处理。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.4.4金融负债的分类和计量

本公司的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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

3.4.4.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认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。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本项目自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

3.4.4.2其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3.4.5金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债；本公司对现存金融负债的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

3.4.6金融资产和金融负债的抵消



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。但同时满足下列条件的，可以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵消后的净额在资产负债表内列示。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵消。

3.4.7 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用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，使用不可输入值。

3.5 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

3.5.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项(无论是否包含重大融资成分)，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。期末如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在100万元以上(含)
单项金额重大并单项计提坏账准备计提方法：	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。



② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例(%)
0-3个月	0.00
4-6个月	1.00
7-9个月	3.00
10-12个月	5.00
1-2年	20.00
2-3年	50.00
3年以上	100.00

组合中，无风险组合按其性质，发生坏账的可能性非常小，不予计提坏账准备。

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的判断依据或金额标准	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
单项金额不重大但单项计提坏账准备计提方法：	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

3.5.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

3.6 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

3.6.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。期末如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在100万元以上(含)
单项金额重大并单项计提坏账准备计提方法：	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相似的、具有类似信用风险特征的应收账款组



合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例 (%)
0-3个月	0.00
4-6个月	1.00
7-9个月	3.00
10-12个月	5.00
1-2年	20.00
2-3年	50.00
3年以上	100.00

组合中，无风险组合按其性质，发生坏账的可能性非常小，不予计提坏账准备。

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的判断依据或金额标准	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
单项金额不重大但单项计提坏账准备计提方法：	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

3.6.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.7 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。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、已出租的建筑物等。

3.7.1 投资性房地产计量模式

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

3.7.2 折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	50年	5	1.90

3.7.3 投资性房地产后续计量

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.9长期资产减值”。



自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

3.7.4 投资性房地产处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3.8 固定资产

3.8.1 确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

3.8.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

3.8.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.9长期资产减值”。

3.8.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

3.9 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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。

3.10 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括大修理支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

3.11 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

3.12 收入

本公司的收入主要来源于让渡资产使用权收入(厂房租赁收入)。

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价



金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

3.12.1取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

3.12.2履行合同的成本

本项目为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本项目未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.13所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

3.13.1当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应缴纳(或返还)的所得税金额计量。

3.13.2递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。



一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本项目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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

3.13.3 所得税的抵消

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

3.14 租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

3.14.1 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

3.14.2.1 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。



3.14.2.2 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(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)进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。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。

3.15 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层做出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

3.15.1 会计判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

3.15.1.1 经营租赁

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

3.15.2 会计估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值的重大调整。

3.15.2.1 金融工具减值

本公司采取预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

3.15.2.2 除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的现值中的较高者，表明发生了减值、公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。



4、税项

4.1主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税额	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4.2税收优惠及批文

无。

5、财务报表主要项目注释

5.1 货币资金

项目	期末余额
库存现金	
银行存款	1,369,499.41
其他货币资金	
合计	1,369,499.41
其中：存放在境外的款项总额	
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	

5.2应收账款

5.2.1应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	32,061,673.93	100.00			32,061,673.93
其中：无风险组合					
账龄组合	32,061,673.93	100.00			32,061,673.93
合计	32,061,673.93	100.00			32,061,673.93

(1)按单项计提坏账准备：无。

(2)按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	32,061,673.93		
合计	32,061,673.93		

按账龄披露如下：

账 龄

期 末 余 额



1年以内	
其中：0-3月	32,061,673.93
4-6月	
7-9月	
10-12月	
年以内小计	32,061,673.93
1至2年	
2至3年	
3年以上	
小计	32,061,673.93
减：坏账准备	
合计	32,061,673.93

5.2.2本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

5.2.3本期实际核销的应收账款情况：无。

5.2.4按欠款方归集的大额应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
天津泰达科技工业园有限公司	24,666,539.26	76.93	
纬湃汽车电子(天津)有限公司	7,395,134.67	23.07	
合计	32,061,673.93	100.00	

5.3其他应收款

项目	期末余额
应收利息	
应收股利	
其他应收款	2,119,592.77
合计	2,119,592.77

5.3.1 应收利息：无

5.3.2 应收股利：无

5.3.3 其他应收款

5.3.3.1按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额
内部往来	1,697,361.52
其他	422,231.25
合计	2,119,592.77

5.3.3.2坏账准备计提情况

按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内	
其中：0-3月	2,119,592.77



4-6月	
7-9月	
10-12月	
1年以内小计	2,119,592.77
1至2年	
2至3年	
3年以上	
小计	2,119,592.77
减：坏账准备	
合计	2,119,592.77

5.3.3.3本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

5.3.3.4本期实际核销的其他应收款情况：无。

5.3.3.5按欠款方归集的大额其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津泰达科技工业园有限公司	内部往来	1,697,361.52	1年以内	80.08	
天津经济技术开发区国家税务局	退税款	422,231.25	1年以内	19.92	
合计	/	2,119,592.77	/	100.00	

5.3.3.6涉及政府补助的应收款项：无。

5.4投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

5.4.1采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	498,263,455.12		498,263,455.12
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 资产划转			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	498,263,455.12		498,263,455.12
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	101,421,208.41		101,421,208.41
2. 本期增加金额			
(1) 计提或摊销	8,964,461.19		8,964,461.19
3. 本期减少金额			



(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	110,385,669.60		110,385,669.60
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	387,877,785.52		387,877,785.52
2. 期初账面价值	396,842,246.71		396,842,246.71

5.4.2未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

5.5长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
大陆一期厂房设备大修	9,612,403.89		7,077,027.55		2,535,376.34
合计	9,612,403.89		7,077,027.55		2,535,376.34

5.6应付账款

5.6.1应付账款列示

项目	期末余额
内部往来款	907,304.76
外部往来款	
合计	907,304.76

5.6.2账龄超过1年的重要应付账款：无。

5.7应交税费

项目	期末余额
增值税	2,302,617.02
企业所得税	1,486,097.65
城市维护建设税	161,183.19
教育费附加	69,078.51
地方教育费附加	46,052.34
房产税	814,143.26
土地使用税	72,715.53
合计	4,951,887.50

5.8其他应付款

项目	期末余额
应付利息	
应付股利	4,808,091.82



其他应付款	20,148,213.27
合计	24,956,305.09

5.8.1 应付利息：无

5.8.2 应付股利：

项目	期末余额
普通股股利	4,808,091.82
划分为权益工具的优先股\永续债股利	
合计	4,808,091.82

5.8.3 其他应付款

5.8.3.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额
内部往来	16,000,000.00
保证金	4,148,213.27
其他	
合计	20,148,213.27

5.8.3.2 账龄超过1年的重要其他应付款：无。

5.9 实收资本

投资者名称	2024年1月1日		本期增加	本期减少	2024年9月3日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津泰达科技工业园有限公司			1,000,000.00		1,000,000.00	100.00

5.10 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	393,648,430.62			393,648,430.62
其他资本公积				
合计	393,648,430.62			393,648,430.62

5.11 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,979.89	415,020.11		500,000.00
任意盈余公积				
其他				
合计	84,979.89	415,020.11		500,000.00

5.12 未分配利润

项目	本期
调整前上年末未分配利润	764,818.98
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	
调整后年初未分配利润	764,818.98
加：本期归属于母公司股东的净利润	4,458,292.95



减：提取法定盈余公积	415,020.11
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	4,808,091.82
期末未分配利润	

5.13 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务	26,181,543.67	16,934,023.82
其他业务		
合计	26,181,543.67	16,934,023.82

5.14 税金及附加

项目	本期发生额
城市维护建设税	181,550.06
教育费附加	77,807.17
地方教育费附加	51,871.44
房产税	2,753,844.91
土地使用税	244,170.11
车船使用税	
印花税	
合计	3,309,243.69

5.15 管理费用

项目	本期发生额
劳务服务费	
审计评估费	2,830.19
其他	550.00
合计	3,380.19

5.16 财务费用

项目	本期发生额
利息费用	
利息收入	9,509.03
手续费	14.40
合计	-9,494.63

5.17 所得税费用

5.17.1 所得税费用表

项目	本期发生额
当期所得税费用	1,486,097.65
递延所得税费用	
合计	1,486,097.65



5.17.2 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	5,944,390.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,486,097.65
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
所得税费用	1,486,097.65

5.18 现金流量表补充资料

5.18.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	4,458,292.95
加：资产减值准备	
信用减值损失	
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折旧	8,964,461.19
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	7,077,027.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失	
财务费用	
投资损失	
递延所得税资产减少	
递延所得税负债增加	
存货的减少	
经营性应收项目的减少	-30,708,832.26
经营性应付项目的增加	-1,924,502.79
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-12,133,553.36
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	1,369,499.41
减：现金的期初余额	12,503,052.77
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	-11,133,553.36

5.18.2 现金及现金等价物的构成



项目	期末余额
一、现金	1,369,499.41
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	1,369,499.41
可随时用于支付的其他货币资金	
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	1,369,499.41
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	

6、关联方及关联交易

6.1 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 (%)
天津泰达科技工业园有限公司	天津	经营租赁服务	58,235.02	100.00	100.00

6.2 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津泰达产业园管理有限公司	同一控制下

6.3 关联方交易情况

6.3.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额
天津泰达科技工业园有限公司	不动产租赁收入	19,397,016.44

6.3.2 关联方应收应付款项

6.3.2.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款：	天津泰达科技工业园有限公司	24,666,539.26	
合计		24,666,539.26	
其他应收款：	天津泰达科技工业园有限公司	1,697,361.52	
合计		1,697,361.52	

6.3.2.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额
应付账款：	天津泰达科技工业园有限公司	121,858.45
	天津泰达产业园管理有限公司	785,446.31
合计		907,304.76
其他应付款：	天津泰达科技工业园有限公司	16,000,000.00
合计		16,000,000.00



7、承诺及或有事项

7.1 承诺事项

截至2024年9月3日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

7.2 或有事项

截至2024年9月3日，本公司无需要披露的重大或有事项。

8、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

9、其他重要事项

因不动产投资信托基金 (REITs) 发行事宜，租赁房屋所属的大陆汽车厂房资产持有方天津经济技术开发区国有资产经营有限公司已将房屋权属无偿划转至本公司，由此尚未履行完结的租赁业务通过合同换签方式与本公司、承租方共同签订三方协议，由本公司承继并继续履行。截至2024年09月03日止，本公司正在执行的租赁合同中尚有4,300,594.50元保证金未能收到。



证书序号 0014490



会 计 师 一 事 务 所

执业证书

仅供报告使用

名 称：中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经 营 场 所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组 织 形 式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日

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。

政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



渠莹量 X 1987-10-24
 钟霞 器
 Ful of
 l of
 nam Se h
 料 生 h
 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 *****



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.



姓名: 渠莹量
 证书编号: 110101560827

证书编号: 110101560827
 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: 2019 年 12 月 13 日
 Date of Issuance

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.



渠莹莹 2022

年 月 日
y /m d

6

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
ly = d

7



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022年10月14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to.

14

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

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

15



事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年10月19日



名 姓 延 成
活

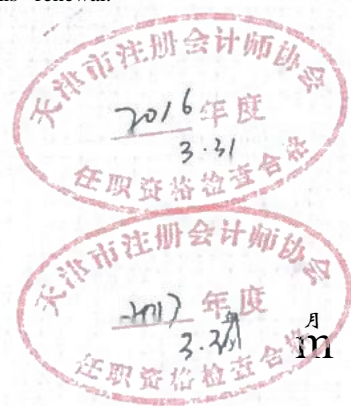
作 单 性 天 津 市 中 信 有 限 责 任 有 限 公 司
出 生 日 期 1 9 7 6 - 0 8 - 2 0



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: 110001880028
批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 01 月 15 日
Date of Issuance: /y =



日 阳

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.



6

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.

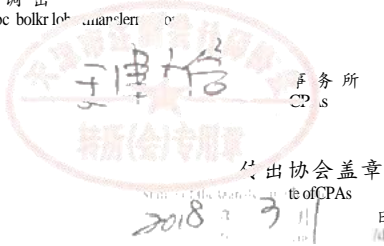


日
H

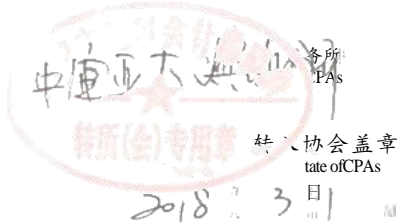
7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

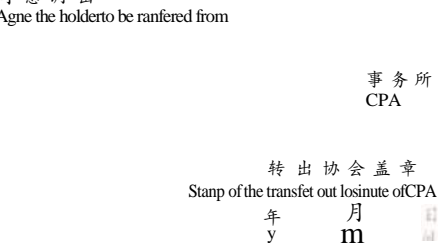


同意调入
Agree the holder to be transferred to

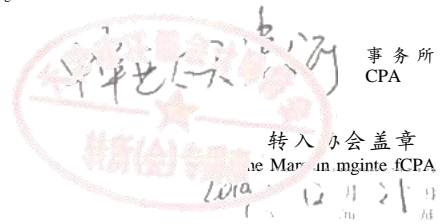


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by aCPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





统一社会信用代码

91110108061301173Y

营业执照

(副本)6-1)



换中场七体身份码了解更多登记, 备案, 许可, 监管信息, 体验更多应用服务。

名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 王增明

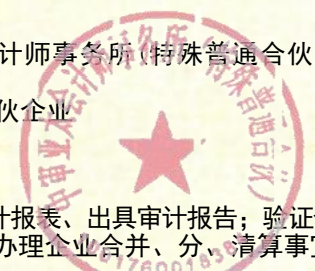
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分、清算事宜中的审计业务; 受企业、事业单位委托, 办理其他审计业务; 代理记账; 验资; 资产评估; 法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 3180万元

成立日期 2013年01月18日

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

仅供报告使用



登记机关



2024年09月24日