

公司代码：600463

公司简称：空港股份

北京空港科技园区股份有限公司 2024 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人夏自景、主管会计工作负责人郭超及会计机构负责人（会计主管人员）刘菊声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2024年度公司实现归属于母公司的净利润-96,225,125.44元，截至2024年期末可供股东分配的利润107,156,705.41元。鉴于2024年度公司实现归属于母公司的净利润为负，公司2024年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的宏观环境及政策风险；敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中阐述的“（四）可能面对的风险”的内容。

十一、其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义 4

第二节 公司简介和主要财务指标 5

第三节 管理层讨论与分析 8

第四节 公司治理 27

第五节 环境与社会 责任 46

第六节 重要事项 48

第七节 股份变动及股东情况 60

第八节 优先股相关情况 64

第九节 债券相关情况 64

第十节 财务报告 65

备查文件目录	公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
	会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、空港股份	指	北京空港科技园区股份有限公司
开发公司、控股股东、大股东	指	北京空港经济开发有限公司
天瑞置业	指	北京空港天瑞置业投资有限公司
天源建筑	指	北京天源建筑工程有限责任公司
天地物业	指	北京空港天地物业管理有限公司
天慧科技	指	北京空港天慧科技发展有限公司
诺丁山、诺丁山公司	指	北京诺丁山置业有限公司
电子城空港	指	北京电子城空港有限公司
云鼎基金	指	北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）
云鼎创投基金	指	北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）
潍坊高精尖基金	指	潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）
伟光汇通旅游产业	指	伟光汇通旅游产业发展有限公司
哈工大研究院	指	哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司
综保区多功能厂房	指	位于北京天竺综合保税区（原北京天竺出口加工区）内多功能厂房
计算机软件产业园	指	北京诺丁山置业有限公司开发建设的“计算机软件产业园项目”
金隅空港	指	北京金隅空港开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	北京空港科技园区股份有限公司
公司的中文简称	空港股份
公司的外文名称	Beijing Airport High-Tech Park Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	AirportCorp
公司的法定代表人	夏自景

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张鹏楠	杨春宇
联系地址	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号
电话	010-80489305	010-80489305
传真	010-80491684	010-80491684
电子信箱	kg600463@163.com	kg600463@163.com

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市顺义区空港工业区A区
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号
公司办公地址的邮政编码	101318
公司网址	www.600463.com.cn
电子信箱	kg600463@163.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	空港股份	600463	

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号万通金融中心A座24层
	签字会计师姓名	侯胜利、韦宇

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	481,782,873.56	516,520,529.21	-6.73	652,882,961.09
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	467,152,596.32	489,109,526.03	-4.49	460,103,907.19
归属于上市公司股东的净利润	-96,225,125.44	-99,979,737.74		-31,909,979.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-96,236,908.97	-102,097,866.47		-93,454,833.72
经营活动产生的现金流量净额	3,666,206.78	-95,114,428.14		-139,699,595.00
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	991,562,980.76	1,087,788,106.20	-8.85	1,187,767,843.94
总资产	2,396,103,859.16	2,442,384,425.33	-1.89	2,563,821,188.55

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
基本每股收益（元 / 股）	-0.3208	-0.3333		-0.1064
稀释每股收益（元 / 股）	-0.3208	-0.3333		-0.1064
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.3208	-0.3403		-0.3115
加权平均净资产收益率（%）	-9.26	-8.79	减少 0.47 个百分点	-2.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-9.26	-8.97	减少 0.29 个百分点	-7.62

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

□适用 √不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	73,901,908.91	88,232,645.94	72,390,447.74	247,257,870.97
归属于上市公司股东的净利润	-18,836,870.46	-34,833,712.41	-6,748,191.87	-35,806,350.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-19,115,120.03	-30,806,356.70	-8,267,112.18	-38,048,320.06
经营活动产生的现金流量净额	-18,125,638.88	8,415,736.07	-18,703,846.82	32,079,956.41

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 年金额
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	-5,393.36		-825,722.16	67,824,004.80
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	424,187.29		673,739.90	3,419,906.99
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-4,539,792.76		-3,385,143.61	-17,606,810.86
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,855,275.66		7,136,872.76	10,709,895.21
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			189,625.63	13,642,204.03
企业取得子公司、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				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用, 如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				

对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	399,801.03		-752,214.56	-543,755.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-114,808.14		-1,199,094.50	-15,703,386.71
少数股东权益影响额（税后）	-7,486.19		280,065.27	-197,204.04
合计	11,783.53	-	2,118,128.73	61,544,853.96

对于公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十一、采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他非流动金融资产	65,531,293.42	60,991,500.66	-4,539,792.76	-4,539,792.76
其他权益工具投资	19,960,000.00	19,960,000.00	0.00	0.00
合计	85,491,293.42	80,951,500.66	-4,539,792.76	-4,539,792.76

十二、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024 年，我国产业园区发展步入了一个战略机遇与风险挑战并存、不确定因素显著增多的关键阶段。面对经济回升向好过程中遇到的诸多困难，如外部环境日益复杂严峻、有效需求不足、社会预期偏弱等现状，公司在党委、董事会的带领下，确立了“园区发展运营商、区域经济供应商、政府需求服务商”的全新经营宗旨，并明确了“产业促进类”的企业使命。在此核心思路的指引下，公司坚定不移地贯彻“聚焦主业、固本开新、提质转型、再创辉煌”的战略导向，紧密围绕科技产业聚集发展的迫切需求，通过深度耕耘产业园区项目，积极推动园区向特色化、智慧化转型，并拓展其功能多元性与复合性。同时，公司致力于提升智慧化运营水平和生态服务能力，为园区的可持续发展注入强劲动力，报告期内公司主要经营情况如下：

（一）贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

在报告期内，公司着力提升规范运作效能，深化治理结构优化，全力保障投资者权益，并推动经营管理水平全面升级。结合公司实际运营情况，我们对现有内控制度进行了细致的修订与补充。具体工作包括修订及制定了《公司章程》《财务管理制度》《全面预算管理制度》《资金管理制度》《高级管理人员薪酬管理制度》《董事、监事和高级管理人员所持公司股份变动管理制

度》及《资产管理办法》等重要文件。旨在进一步强化风险管控能力，搭建更高效、更透明、更稳健的内控体系，为公司的长远发展奠定坚实基础，确保公司在激烈的市场竞争中保持稳健前行。

同时，报告期内，公司以内控成果实施为核心，严格按照内控规范制度及流程要求，对公司的工作流程及工作方式进行了全面的梳理和优化。公司深入各部门及各分子公司，对内控体系的执行情况进行了严格的测试。通过这一系列的努力，公司在实施重大事项前的决策、审批手续的办理，关联交易的管理，以及报批事项的审批效率都得到了显著提升。

内控成果的实施，不仅为公司提供了清晰、高效的工作指导，更在理顺公司内部关系、提高工作效率、防范风险等方面发挥了重要作用。未来，公司将进一步加强内控体系的建设和完善，确保公司的稳健发展，并为投资者创造更大的价值。

（二）扎实推进各项业务开展

1. 房地产开发业务

报告期内，公司全资子公司天瑞置业截至报告期末空港融慧园内，出租 7 栋，出租面积 26,970.5 平方米。

顺义区大孙各庄镇大孙各庄村村南土地、房产，天瑞置业正在与多家意向方寻求项目合作、探索实施路径。

公司控股孙公司北京诺丁山置业有限公司开发建设的计算机软件产业园项目一期(建筑面积约 1.78 万平方米)已完成主体结构封顶，结合产业地产政策和资金情况研讨下一步开发方案。

报告期内，天瑞置业实现营业收入 2,079.25 万元，较上年同期减少 71.96 万元，净利润 -1,007.78 万元，较上年同期亏损增加 128.97 万元，本年亏损主要原因是：本年开展人力资源优化工作，支付人员疏解费用，导致本期管理费用增加，致使 2024 年度净利润亏损同比增加。

2. 建筑施工业务

报告期内，公司控股子公司天源建筑实现新开工程、复工工程及竣工工程总面积约 52.85 万平方米。相关资质方面，拥有建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包二级、消防设施工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、电子与智能化工程专业承包二级、劳务分包、特种工程（结构补强）专业承包等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系日趋完善。对于建筑工程业务，公司不断优化业务模式，严把质量和安全关，推行项目承包经营责任制，各建筑分公司成本、财务独立核算，从工程承建到工程款催缴均各负其责，使得经营决策效率不断提高。

报告期内，天源建筑实现营业收入 34,367.28 万元，较上年同期减少 3,593.02 万元，净利润 -9,123.91 万元，较上年同期亏损减少 2,308.43 万元，本期亏损的主要原因：成本受市场、属地政府产业政策调整等因素影响，工程材料供应商外迁，导致采购成本增加，叠加建筑工人用工成本增加，造成年度业绩亏损。

3. 物业管理与租赁业务

报告期内，面对园区租赁有效需求不足的现状，公司不断巩固自持资源招商基础，提升资产运营效率与质量。为顺应市场需求，公司将 MAX-B 研发楼项目打造成生物医药产业园，购建链接政务机构及企业成长需求的“综合运营服务平台”，从园区的配套设施到对生物医药产业的全方位针对性政策支持，吸引优质生物医药企业入驻，为构建以科技企业、科研机构为主体的区域科技创新服务生态圈定下基调。截至目前与十余家企业洽谈，并成功与两家生物类企业签约。

公司通过制定合理的租金策略以及提供优质的租后服务，成功吸引更多优质租户入驻，有效实现产业合作链条的延伸，园区活力得到显著提升。

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约 23.78 万平方米(不含天瑞置业开发的空港融慧园项目)，出租率约 71.82%。公司物业管理面积合计约为 40.24 万平方米。

报告期内，公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入 12,637.32 万元，较去年同期增长约 1,025.45 万元，营业收入增长的主要原因：本年新增租赁项目导致收入同比增加。

（三）以主业为中心，拓展投资业务

公司通过参与投资私募股权投资基金等方式积极拓展投资业务，旨在了解、获得新的产业、项目资源，逐渐形成原有传统业务的有力补充，发挥协同效应，加快公司战略目标的实现。公司已参与投资包括云鼎基金、潍坊高精尖基金等私募股权投资项目及伟光汇通旅游产业、哈工大研究院等股权投资项目，公司积极行使出资人权利，定期、全面做好投资项目的投后管理工作。

报告期内，公司投资业务实现公允价值变动损益约-453.98 万元。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）战略机遇：新质生产力驱动产业升级

国家将新质生产力确立为高质量发展核心引擎，科技服务业作为创新链与产业链融合的关键纽带，承担技术转化、产业培育、生态构建三重使命。国有控股园区运营企业通过“空间+服务+资本”生态构建，加速科技成果产业化进程，推动战略性新兴产业集群式发展，成为国家创新驱动战略的重要实施主体。

（二）区域战略：北京创新高地释放政策红利

北京作为国际科技创新中心，通过“两区”建设与产城融合战略，形成科技服务、商务服务、文化创意三大产业集聚效应。2024年北京市新设外资企业激增16.4%，其中主体为科技服务类企业，彰显首都外资磁吸效应。自贸试验区“保税+”政策创新（如跨境服务贸易试点、数据跨境便利化），为临空经济区等园区发展保税研发、维修等高端业态提供战略支撑，推动“专业化园区+集成化服务”模式升级。

（三）产业变革：数智化转型重塑服务范式

科技服务业呈现“数字化重构+专业化深耕”双轮驱动特征。园区运营企业以智慧管理平台为核心，构建“可视、可管、可控”的运营体系，通过政策精准匹配、融资对接、供需撮合等数字化工具，实现服务颗粒度从“园区级”向“企业级”深化。这种产业变革不仅提升运营效率，更通过数据沉淀形成产业洞察，赋能产业链精准治理。

当前产业园区已突破传统“房东经济”模式，正通过“政策红利转化、产业生态构建、服务链延伸”三重跃迁，向“科技创新策源地+新兴产业培育器”的复合型平台演进。国有控股企业凭借资源协同与政策响应优势，在引导产业集群化发展、服务国家战略科技力量布局中扮演关键角色。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司作为临空型园区类上市公司，立足首都机场临空经济区，以园区开发建设为主营业务，形成了包括工业地产开发、建筑工程施工、物业租赁和管理业务在内的园区开发建设产业链。

（一）工业地产开发业务

工业地产开发是指在新经济、新型工业化背景下，以产业为依托，地产为载体，以工业楼宇、工业厂房、高新技术研究与发展用房为主要开发对象，集投资、开发、经营管理和服务等为一体的工业物业总称，其功能涵盖了生产加工、行政管理、物流配送、商业服务、生活服务、科研活动、休闲活动等一切能产生经济效益的服务。

（二）建筑工程施工业务

公司的建筑工程施工业务以房屋、厂房的建筑施工为主，公司所属建筑工程施工企业天源建筑拥有建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包二级、消防设施工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、电子与智能化工程专业承包二级、劳务分包、特种工程（结构补强）专业承包等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系日趋完善。

（三）物业租赁和管理业务

公司物业租赁业务的实施主体为公司本部及全资子公司天瑞置业，公司本部负责位于原空港开发区A区、B区和北京天竺综合保税区内自持物业出租经营；天瑞置业负责空港融慧园项目的自持物业出租经营。公司在物业租赁方面与众多业主和合作伙伴建立了长期稳定的合作关系，拥有丰富的物业载体和行业资源。

公司物业管理业务的实施主体为全资子公司天地物业，天地物业拥有一支经验丰富、专业过硬的团队，秉承客户至上的理念，采用先进的物业管理系统和手段，提高管理效率和服务质量，为客户提供高效、优质的服务。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

历经多年发展布局，公司充分依托毗邻首都国际机场的区位优势，通过动态研判临空经济产业演进趋势，公司前瞻性地完成业务体系升级，构建起“临空产业载体开发-基础设施营造-资产运营增值”的全价值链业务矩阵。

在战略升级路径上，公司以临空型产业园区开发为支点，实施“三位一体”价值提升工程：其一，深化土地资本运营，通过容积率提升和功能复合化开发，实现空间价值的二次跃升；其二，强化科技资本注入，搭建“智慧园区+科创服务”平台，推动传统工业地产向科技研发型物业转型；其三，创新金融资本运作，构建“投资+招商+运营”模式的资本与产业循环，形成可持续的资产增值模式。

在业务协同层面，公司着力打造“开发-建造-运营”的产业生态链：通过数字化平台提升资产运营效能。经过系统性发展实践，公司在临空经济区的研究策划、空间营造、产业导入、运营管理等全周期价值链上将工业地产开发、建筑工程施工和物业租赁与管理三大业务板块实现有机融合。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 48,178.29 万元，同比下降 6.73%；实现利润总额-11,893.97 万元，亏损同比减少 541.37 万元；实现归属于上市公司股东的净利润-9,622.51 万元，亏损同比减少 375.46 万元。截至本报告期末，公司总资产 239,610.39 万元，同比下降 1.89%；归属于上市公司股东的权益 99,156.30 万元，同比下降 8.85%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	481,782,873.56	516,520,529.21	-6.73
营业成本	392,469,303.16	456,661,075.69	-14.06
销售费用	144,965.14	120,838.00	19.97
管理费用	107,280,115.22	94,899,447.13	13.05
财务费用	35,033,527.23	34,813,973.75	0.63
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	3,666,206.78	-95,114,428.14	103.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,840,748.42	-4,139,218.96	55.53
筹资活动产生的现金流量净额	-70,045,060.09	62,267,878.06	-212.49

营业收入变动原因说明：主要原因是建筑施工板块收入同比降低所致。

营业成本变动原因说明：主要原因是建筑施工板块成本同比降低所致。

销售费用变动原因说明：主要原因是本期中介佣金同比增加所致。

管理费用变动原因说明：主要原因是本期优化人力资源，支付人员补偿金导致人工费用同比增加所致。

财务费用变动原因说明：主要原因是计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费同比降低所致。

研发费用变动原因说明：无。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期建筑施工板块工程款回收金额高于同期所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期投资性房地产维修改造工程支出同比减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期收回关联借款本息小于同期所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
☐适用 ☒不适用

2、 收入和成本分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司实现营业收入 48,178.29 万元，同比下降 6.73%，主要原因是建筑施工板块收入同比降低所致；

报告期内，公司营业成本 39,246.93 万元，同比下降 14.06%，主要原因是建筑施工板块成本同比降低所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
建筑施工	344,490,650.21	331,969,740.67	3.63	-3.03	-13.57	增加 11.74 个百分点
租赁	104,812,610.94	43,915,372.88	58.10	31.63	43.20	减少 3.39 个百分点
物业管理及其他	37,374,747.60	24,702,425.40	33.91	-43.11	-37.74	减少 5.7 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
建筑施工	344,490,650.21	331,969,740.67	3.63	-3.03	-13.57	增加 11.74 个百分点
租赁	104,812,610.94	43,915,372.88	58.10	31.63	43.20	减少 3.39 个百分点
物业管理及其他	37,374,747.60	24,702,425.40	33.91	-43.11	-37.74	减少 5.7 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
北京地区	392,907,474.08	309,461,987.30	21.24	-13.47	-23.87	增加 10.76 个百分点
其他地区	93,770,534.67	91,125,551.65	2.82	101.56	90.17	增加 5.82 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
上述数据为未经内部抵消的数据。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
建筑施工	原材料	286,663,207.24	71.56	299,046,593.69	65.81	-4.14	
	人工费	25,226,940.58	6.30	60,096,603.80	13.22	-58.02	
	间接费用	13,027,387.30	3.25	19,943,201.96	4.39	-34.68	
	其他	7,052,205.55	1.76	4,989,663.05	1.10	41.34	
	小计	331,969,740.67	82.87	384,076,062.50	84.52	-13.57	
租赁	维修款	5,420,669.68	1.35	9,542,420.94	2.10	-43.19	
	土地使用权摊销	2,774,685.88	0.69	2,391,887.71	0.53	16.00	
	房屋折旧费用	16,997,046.34	4.24	8,922,219.96	1.96	90.50	
	其他	18,722,970.98	4.67	9,809,603.97	2.16	90.86	
	小计	43,915,372.88	10.95	30,666,132.58	6.75	43.20	
物业管理及其他	材料费	834,451.10	0.21	1,283,737.54	0.28	-35.00	
	设备运转	4,327,934.11	1.08	3,428,452.92	0.75	26.24	
	秩序维护	9,194,241.49	2.30	7,794,375.97	1.72	17.96	
	保洁支出	8,162,052.18	2.04	4,905,955.84	1.08	66.37	
	其他	2,183,746.52	0.55	22,263,845.13	4.90	-90.19	
	小计	24,702,425.40	6.18	39,676,367.40	8.73	-37.74	
合计		400,587,538.95	100.00	454,418,562.48	100.00	-11.85	
减：公司各业务分部相互抵消		14,747,697.04	3.68	7,759,695.50	5.92	90.06	
合计		385,839,841.91	100.00	446,658,866.98	100.00	-13.62	
分产品情况							

成本分析其他情况说明
无。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

☒适用 ☐不适用

前五名客户销售额 30,348.88 万元，占年度销售总额62.99%；其中前五名客户销售额中关联方销售额3,234.12万元，占年度销售总额6.71%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

☐适用 ☒不适用

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名供应商采购额9,073.22万元，占年度采购总额23.12%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0.00万元，占年度采购总额0.00%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无。

3、费用

☒适用 ☐不适用

项目	本期	上期	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	144,965.14	120,838.00	19.97	主要原因是本期中介佣金同比增加所致。
管理费用	107,280,115.22	94,899,447.13	13.05	主要原因是本期优化人力资源，支付人员补偿金导致人工费用同比增加所致。
财务费用	35,033,527.23	34,813,973.75	0.63	主要原因是计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费同比降低所致。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

(2). 研发人员情况表

☐适用 ☒不适用

(3). 情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用 ☒不适用

5、 现金流

√ 适用 □ 不适用

报表项目	与上期增减变动金额 (正数表示增加, 负数 表示减少)	与上期增 减变动 (%)	原因
经营活动产生的现金流量净额	98,780,634.92	103.85	主要原因是本期建筑施工板块工程款回收金额高于同期所致。
投资活动产生的现金流量净额	2,298,470.54	55.53	主要原因是本期投资性房地产维修改造工程支出同比减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-132,312,938.15	-212.49	主要原因是本期收回关联借款本息小于同期所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√ 适用 □ 不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占 总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占 总资产的比例 (%)	本期期末金额较 上期期末变动比 例 (%)	情况说明
货币资金	47,370,719.06	1.98	119,159,395.32	4.88	-60.25	主要原因是偿还银行借款及支付公司运营所需资金所致。
应收款项	341,818,212.96	14.27	398,206,775.42	16.30	-14.16	
合同资产	808,243,618.02	33.73	706,397,825.29	28.92	14.42	
存货	340,037,510.82	14.19	334,258,802.28	13.69	1.73	
投资性房地产	627,075,853.43	26.17	510,554,572.10	20.90	22.82	主要原因是将符合条件的固定资产及在建工程转入投资性房地产所致。
长期股权投资	5,252,136.75	0.22	6,021,991.37	0.25	-12.78	
固定资产	27,690,495.82	1.16	52,890,143.11	2.17	-47.65	主要原因是将符合条件的固定资产转入投资性房地产所致。
在建工程	4,011,729.33	0.17	96,755,948.92	3.96	-95.85	主要原因是将符合条件的在建工程转入投资性房地产所致。
使用权资产	1,414,486.32	0.06	5,666,289.24	0.23	-75.04	主要原因是使用权资产按期计提折旧所致。
短期借款	250,304,084.45	10.45	410,517,658.34	16.81	-39.03	主要原因是公司缩减短期融资规模所致。
合同负债	51,904,506.78	2.17	53,327,239.45	2.18	-2.67	
长期借款	147,733,333.35	6.17	131,000,000.01	5.36	12.77	
租赁负债	-	-	1,792,389.49	0.07	-100.00	主要原因是将符合条件的租赁负债项目重分类到一年内到期的非流动负债所致。

其他说明：
无。

2、 境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

☐适用 ☒不适用

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

1. 按细分行业近三年收入成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

	2024 年		2023 年		2022 年	
分行业收入	主营业务收入	占当年空港股份总收入的比重（%）	主营业务收入	占当年空港股份总收入的比重（%）	主营业务收入	占当年空港股份总收入的比重（%）
房屋建设	33,056.31	68.61	34,849.56	67.47	32,186.03	49.30
基建工程	693.03	1.44				
专业工程						
建筑装饰						
合计	33,749.34	70.05	34,849.56	67.47	32,186.03	49.30

公司控股子公司天源建筑近三年项目分行业是房屋建设、基建工程、专业工程和建筑装饰。

单位：万元 币种：人民币

成本构成	2024 年	2023 年	2022 年
原材料	28,148.97	29,383.56	24,250.57
人工费	2,522.69	6,009.66	8,744.04
间接费用	1,302.74	1,994.32	1,804.94
其他	405.22	498.97	293.28
小计	32,379.62	37,886.51	35,092.83

公司控股子公司天源建筑近三年工程项目成本构成基本稳定。

2. 天源建筑报告期内融资安排情况

（1）报告期内，天源建筑采取债权融资方式融入资金金额 3.58 亿元，能够满足天源建筑正常开展业务所需。

（2）天源建筑近五年利息支出情况：

单位：万元 币种：人民币

年度	贷款利息
2020	1,664.01
2021	1,629.50
2022	2,490.67
2023	2,947.25
2024	2,388.79

3. 天源建筑主要供应商及 2024 年度采购情况 9,073.22 万元，占年度采购金额的 27.33%。天源建筑与前五名供应商不存在关联关系。

4. 天源建筑报告期内质量控制体系情况

天源建筑根据多年建筑施工项目的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的项目运作体系。为加强天源建筑的工程建设管理，控制项目质量，天源建筑按照国家以及有关部门颁布的与工程有关的各种规章制度制定了《建筑工程施工技术质量管理工作的规定》《施工方案编制纲要》《施工组织设计编制大纲》《招标工作管理办法》等工程相关管理制度，对工程项目的工程招标、工程管理、工程建设、工程验收等作出详细规定，并通过宣贯培训方式加强全体人员的质量意识，加强项目终身责任制的意识，全面贯彻“百年大计、质量第一”的宗旨，并进行工程项目自检，公司职能部室专职检查，全体项目联合检查，对检查中发现的问题及时总结、通报，为在施项目质量控制做到了预警，能够有效确保建筑工程施工各项工程高质量、高效率运行。

天源建筑持有北京东方纵横认证中心颁发的证书号为 11424EC6957R7M 的《认证证书》，天源建筑的质量管理体系符合 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 GB/T50430-2017, 实现了质量、环境、职业健康安全三位一体的管理模式。

5. 天源建筑报告期内安全生产制度运行情况

天源建筑已按照国家以及有关部门颁布的与安全生产有关的各种规章制度，制定了安全生产相关内部控制制度，并通过加强对全体员工的安全教育、强化全体员工的安全生产责任意识，确保各项安全生产制度能得到遵守，以预防安全生产事故的发生。报告期内，天源建筑每月由安全管理部组织召开安全领导小组会议，并在会前进行一次联合检查，主要对各分公司安全设施、安全操作、安全培训、安全自查（包括记录）等内容进行全面检查，并将重要情况在会议上提出整改意见，发挥互相督促的作用。同时，在不同阶段组织进行专项安全检查，对存在安全隐患的部门和环节进行整改，从而逐步减少安全隐患，减少可预防事故发生。报告期内，天源建筑安全生产制度运行良好，未发生安全事故。

建筑行业经营性信息分析

1、报告期内竣工验收的项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数（个）	3	1			6	10
总金额	16,356.27	43.52			5,350.76	21,750.55

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	10	21,750.55
总计	10	21,750.55

其他说明：

□适用 √不适用

2、报告期内在建项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）	5	4			2	11
总金额	151,486.94	4,678.38			96.33	156,261.65

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	11	156,261.65
总计	11	156,261.65

其他说明：

□适用 √不适用

3、 在建重大项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入	截至期末累计回款金额	项目进度是否符合预期	付款进度是否符合预期
国门商务区科研配套职工宿舍	总承包	90,225.06	1063 天	96%	18,743.48	88,888.39	16,417.92	74,553.89	72,729.99	是	是
霸州枫景苑南区项目 (1#2#7#8#9#10#地下车库)	总承包	14,468.80	981 天	82%	1,739.34	12,432.00	1,679.27	12,002.66	5,964.60	是	是
和阳府1#3#5#6#7#9#楼、幼儿园公建配套用房及车库	总承包	20,441.10	465 天	95%	7,637.71	20,240.58	7,118.34	19,532.17	11,305.33	是	是
吉源医药	总承包	23,113.72	737 天	89.30%	653.34	11,752.60	621.77	11,184.65	7,543.00	是	是

其他说明：

√适用 □不适用

2024 年，天源建筑与北京市顺义区住房保障事务中心就国门商务区科研配套职工宿舍签订《建筑工程施工合同补充协议书》，在原合同的基础上增加施工范围和内容并对重大工程变更部分做出补充，故将截至目前合同金额调整至 90,225.06 万元。

4、 报告期内累计新签项目

☒适用 ☐不适用

报告期内累计新签项目数量8（个）， 金额3,828.92万元人民币。

5、 报告期末在手订单情况

☐适用 ☐不适用

报告期末在手订单总金额167,924.33万元人民币。其中，已签订合同但尚未开工项目金额11,662.68万元人民币，在建项目中未完工部分金额 156,261.65 万元人民币。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

本报告期内，公司新增对外股权投资总额为 74,420,021.57 元，为公司收购了控股股东空港开发的全资子公司天利动力 100%股权。完成本次收购后，依靠天利动力供暖业务所拥有的稳定的业务规模及稳健的现金流，将显著提升公司的财务稳定性。本次收购进一步补全公司园区运营服务链条并提高公司盈利能力和抗风险能力，增强公司整体竞争力及产业协同性。内容详见公司分别于 2024 年 12 月 11 日、2025 年 1 月 15 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《空港股份关于收购股权事项进展暨完成工商登记变更的公告》《空港股份关于收购股权事项进展暨完成工商登记变更的公告》，公司自 2025 年 1 月 3 日接管天利动力资产及经营权、改组治理架构，依据《企业会计准则第 33 号》于 2025 年 1 月将其纳入合并报表。

1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
北京天利动力供热有限公司	供暖服务	否	收购	74,420,021.57	100	是	长期股权投资	自筹资金	/	/	已于 2024 年 12 月 26 日签订《股权转让协议》	/	/	否	2024.12.11 2024.12.19 2024.12.27 2025.1.15	公告编号： 临 2024-081 临 2024-087 临 2024-093 临 2025-002
合计	/	/	/	74,420,021.57	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	65,531,293.42	-4,539,792.76						60,991,500.66
合计	65,531,293.42	-4,539,792.76						60,991,500.66

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

2017 年 5 月，经公司第六届董事会第六次会议审议通过，同意公司全资子公司天慧科技与鼎视传媒股份有限公司签订《有限合伙企业权益转让协议》，受让鼎视传媒认缴的北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）的部分出资额 2,800 万元，成为云鼎基金的有限合伙人。

2018 年 7 月，经公司经理办公会审议通过，同意公司参与投资北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙），空港股份出资人民币 250 万元成为云鼎创投基金有限合伙人。

2017 年 9 月，经空港股份第六届董事会第十次会议审议通过，同意公司全资子公司天慧科技出资人民币 3,000 万元成为潍坊高精尖基金的有限合伙人。

由本公司从基金的投资中所获得的现金流量既包括投资期间基础资产产生的合同现金流量，也包括处置基础资产的现金流量，不满足该金融资产在特定日期产生的合同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，因此，公司将对上述三只基金的投资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，列报为其他非流动金融资产，2024 年度上述三只基金公允价值变动收益约-453.98 万元。

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(七) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	持股比例（%）	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京空港天瑞置业投资有限公司	100	房地产开发、非居住房地产租赁	2,900	46,545.51	12,631.26	-1,007.78
北京空港天慧科技发展有限公司	100	技术开发转让、房地产信息咨询	2,900	5,939.07	5,473.00	-346.37
北京空港天地物业管理有限公司	100	服务业	300	4,569.08	945.24	-1,564.79
北京天源建筑工程有限责任公司	80	建筑施工	14,500	110,004.82	2,284.96	-9,123.91
北京空港天阳电气安装工程有限公司	80	电力施工	800	1,059.17	-921.34	-505.28
北京诺丁山置业有限公司	51	房地产开发	1,050	7,869.83	-3,006.77	-687.74
北京电子城空港有限公司	42.85	房地产开发	35,800	36,360.20	8,299.24	-2,332.48
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	25	工程技术研究、技术开发	5,500	2,230.87	2,100.85	-307.94

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

2024 年是公司“十四五”科技服务发展战略规划全面落地的攻坚之年。面对我国经济高质量发展、新质生产力加速形成的时代浪潮，科技服务业作为国家创新驱动战略的核心载体，正成为推动产业升级、增强经济韧性的关键力量。作为园区运营领域的国有控股上市公司，公司始终以“服务科技创新、赋能实体经济”为使命，立足园区空间载体，深耕科技服务生态。

1. 战略机遇：新质生产力与科技服务协同共进

当前，国家将发展新质生产力作为高质量发展的战略基点，聚焦实体经济与现代化产业体系建设，战略性新兴产业成为经济转型的核心引擎。在此背景下，科技服务业作为连接创新链与产业链的桥梁，肩负着“技术转化、产业培育、生态构建”三重使命。公司依托园区运营优势，以科技服务为纽带，深度融入国家创新网络，通过搭建“空间+服务+资本”的产业生态，推动科技成果从实验室走向生产线，助力新兴产业从孵化培育走向集群发展。

2. 首都战略：高精尖产业与园区经济的深度融合

北京作为国际科技创新中心，公司园区作为区域创新发展的重要载体，深度对接北京市“做优科技服务业”的战略部署，并紧密融入北京市“两区”建设与产城融合的大格局中。在“两区”建设的强劲推动下，重点支持科技服务、商务服务、文化创意等产业集聚，为产业园区导入高附加值产业提供了丰厚的政策红利。2024 年，北京市新设外资企业 2012 家，同比增长 16.4%，其中

科学研究和技术服务业、租赁和商务服务业合计占比超 75%，这一数据不仅彰显了北京在吸引外资方面的强劲实力，更为公司园区聚焦新一代信息技术、生物医药、智能制造等高精尖领域，打造“专业化园区+集成化服务”的标杆模式提供了坚实的产业基础和广阔的发展空间。此外，北京市政府联合海关总署推出的“保税+”政策，公司主要耕耘的临空经济区被纳入北京自贸试验区范围，享受自贸区政策红利，包括跨境服务贸易开放试点、数据跨境流动便利化等，为园区内企业开展保税研发、保税维修等业务提供了有力支持。

3. 产业变革：数字化与专业化驱动服务升级

在政策红利与技术变革的双重驱动下，科技服务业正经历“数字化重构”与“专业化深耕”的双重变革。公司敏锐把握这一趋势，以园区为试验田，推动科技服务模式创新，搭建智慧园区管理平台，实现园区运营的“可视、可管、可控”，为企业提供政策匹配、融资对接、供需撮合等精准化服务。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司未来将始终秉持国家创新驱动发展战略的引领方向，坚定不移地遵循“园区发展运营商、区域经济供应商、政府需求服务商”的战略定位，精准把握政策导向脉搏，深耕产业服务、产业投资与产业运营三大核心业务领域。全面推行“投资+招商+运营”三位一体的创新业务运营模式，精心构建高效协同的产业生态体系，推动资本与产业形成良性循环。

与此同时，公司将以专业化、系统化、高效化的管理理念，全力构筑“科技创新服务生态圈”与“产业投资运营生态圈”的双轮驱动发展格局，为区域经济持续提供创新发展的平台。

通过持续优化科技产业资源整合机制，提升资本运作效率，公司将进一步拓展科技发展空间运营的深度与广度，巩固并扩大在科技服务领域的领先优势，为推动国家科技创新与产业升级贡献更大力量。通过资本运作等多元化手段，积极开拓新的业务领域，推动公司科技服务业务向更高层次、更广领域迈进，实现科技服务转型发展的新跨越。

公司将致力于构建一个与现代经济发展需求高度契合、与政策导向紧密相连的赋能生态，以高质量的科技服务助力产业升级与区域经济发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2025 年，伴随融资政策的适度放宽，新质生产力发展需求旺盛，整体经营环境有望迎来进一步优化，为公司实现可持续增长奠定坚实基础，提供强劲支撑。与此同时，公司将坚定不移地贯彻既定的双轮驱动发展战略，深度挖掘“科技创新服务生态圈”与“产业投资运营生态圈”两大核心生态圈的内在潜力，为公司的长远发展注入不竭动力。2025 年将重点做好以下工作：

1. 以法律为准绳，切实贯彻内控规范体系

继续按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的相关要求，积极推动内控体系落地实施，进一步理清职能，落实组织结构调整，全面实施组织结构优化调整工作，激励公司上下提高工作效率，提高业务质量，有效提升公司治理水平。认真贯彻落实公司发展战略，通过有效整合和合理利用现有资源，根据公司业务规模、特点，切实推动公司战略落地实施，进一步促使公司在当前机遇期实现转型突破。

2. 以主业为方向，聚焦特色园区建设

(1) 推动设施服务双向提升。为提升园区综合竞争力，公司将大力提升当前基础设施水平，通过软件、硬件组合拳，打造高质量园区。一方面，空港股份将加大园区硬件设施升级改造，有序推进园区楼宇、配套设施的提升，改变老旧厂房旧形象，并不断完善园区的道路、管线、设备等基础设施水平。另一方面，引入更丰富的“智慧园区”管理理念，整合资源，为企业提供工商注册、装修审批、企业咨询、交流合作等全方位服务，实现园区服务的精细化，打造综合性的企业服务平台，构建优质的营商环境。建立跟踪服务机制，对落户企业项目实行定期跟踪服务，及时响应企业需求，提高园区服务的效率和质量。

(2) 精准招商，实现旧有工业园区向新型产业园区的转变。公司将瞄准产出更加高效的创新研发型产业，有针对性地招引专精特新企业入驻，形成产业集聚效应。重点布局生物医药产业园，通过核心企业推进“以商招商”，带动其上下游企业入驻，提高产业链的附加值，形成“引进一个、带来一批”的招商氛围，做出园区品牌效应。不断丰富招商手段，利用互联网平台、社交媒体等渠道，发布招商信息，开展线上招商活动，提高招商工作的覆盖面和影响力。

(3) 加大政策引导，深度挖掘储备资源。通过政策引导和资金支持，加大与科研机构和高新科技企业的联系，同时，公司将加强与政府部门的沟通协调，争取更多的国家级、区域级政策支持吸引优质项目落地，为园区企业创造良好的发展环境。

(4) 做好资本运作。系统性整合公司现有资产，逐步对现有低效投资项目进行处置，做好优质投资项目管理，探索新的投资方向。实现园区服务资源整合，增强空港股份核心竞争力，确保公司能够稳健运营。

3. 以预算为抓手，控制财务成本，提高公司多元融资水平

(1) 通过预算信息化建设，强化全面预算管理对企业经营的指导性作用，以空港股份及所属公司、各部门、各项目为责任中心，将预算管理逐级传导、逐级落实，实现对各个责任中心的控制、分析和考核，推动目标利润、成本费用综合管控及动态跟踪，不断提升企业财务管理质量与效率。

(2) 拓宽融资渠道，保持健康的资产负债率。以本部为依托，强化融资工作的整体协同性。通过多元化融资产品进一步增强议价能力。充分挖掘公司比较优势，持续扩大金融机构合作范围，以“稳资金、降成本”为融资工作基本目标，合理统筹贷款节奏及提款效率，推动债务融资工作效益提升，增强公司的抗风险能力。

(3) 控制财务成本，降低债务负担。对各项业务进行成本效益分析，通过精细化管理，对成本进行更细致的追踪和控制；统筹公司系统债务风险，优化债务结构，做好公司资金保障工作。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1. 宏观环境及政策风险

2025年，尽管宏观环境整体趋于好转，房地产行业融资政策有所放宽，为公司未来的经营环境带来了一定改善，但当前市场环境依然可能面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。公司的产业地产、房产租赁、建筑施工等业务与宏观经济环境、地方经济形势紧密相连。若经济增长不及预期，可能会导致市场需求萎缩、资本市场波动等不利影响，进而制约公司主营业务的持续发展。因此，公司必须密切关注宏观经济动态，灵活调整战略，以应对潜在的市场变化。

2. 原材料、劳务价格波动风险

在公司的房地产开发与建筑工程施工业务中，成本受到建筑施工市场劳务、原料、辅助材料价格波动的显著影响。若未来出现大幅上涨，将导致公司相关成本同步上升，面临成本增加的风险，不仅会加重公司的资金压力，还将导致公司毛利水平下降，从而影响公司整体盈利水平。为应对这一风险，公司正积极开拓供应商资源，优化供应商管理体系，以确保材料采购价格的基本稳定，并减少价格波动对公司的影响。

3. 应收款项回收风险

由于公司建筑施工业务受到上游建设单位资金紧张的影响，以及建设施工业务本身资金需求量大、资金循环周期长的特点，公司后续主营业务发展所需投入的资金量较大。如果公司建筑施工项目回款进度、股权投资项目的退出速度低于预期，或公司外部融资渠道受阻，都可能给公司带来较大的资金压力。因此，公司需要加强应收账款管理，优化收款机制，以确保资金流的稳定。

4. 投资管理风险

公司目前持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产对公司影响较大，产生的公允价值变动收益将随资本市场的波动而变化。受到资本市场整体运行状况、公司自身投资风控体系执行可能存在偏差、被投资企业经营未达预期等多方面因素的制约，公司投资业务可能存在投资决策风险、投资项目退出风险、长期股权投资项目投资收益波动以及金融资产市值波动的风险，并进而导致对公司净利润产生的不确定性增加。

面对上述风险，公司将持续深入推进风险防范化解，聚焦关键风险事项，通过多种方式进一步化解存量风险；在充分考虑“风险性、收益性、流动性”的基础上稳妥推进业务拓展，强化对重大事项的规范管理，积极防范新增风险，保障公司可持续健康发展。

(五)其他

☐适用 ☒不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

☒适用 ☐不适用

2024年，公司按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会相关文件的要求，不断完善公司法人治理结构，强化内部管理，规范公司运作。主要内容如下：

（一）关于股东与股东大会：公司在日常经营中根据股东大会议事规则，加强规范股东大会的召集、召开和议程序，确保了所有股东，特别是中小股东享有平等地位。

（二）关于控股股东和上市公司的关系：公司控股股东通过股东大会依法行使股东权利，不干涉公司生产经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面完全分开，保持独立。公司董事会、监事会和经营机构独立运作。

（三）关于董事与董事会：公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。全体董事本着股东利益最大化的原则，忠实、诚信、勤勉地履行职责。公司董事会严格按照《公司章程》《董事会议事规则》等规定行使职权并保证董事会会议按照规定程序进行。

（四）关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事会能够认真履行自己的职责，本着对股东负责的精神，对公司关联交易、财务状况以及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（五）关于利益相关者：公司充分尊重和维护银行及其他债权人、供应商、职工、客户等利益相关者的合法权益，相互间沟通良好，积极合作，共同推动公司持续、健康的发展。

（六）关于信息披露：公司董事会指定董事会秘书及公司证券部负责投资者关系和信息披露工作，接待股东来访和咨询；公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息；公司能够做好信息披露前的保密工作，未发生泄密现象，并确保所有股东都有平等的机会获得信息。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐适用 ☒不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

☐适用 ☒不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024/1/15	www.sse.com.cn	2024/1/16	1. 关于修订公司相关制度的议案 1.01 北京空港科技园区股份有限公司独立董事制度 1.02 北京空港科技园区股份有限公司关联交易管理制度
2024 年第二次临时股东大会	2024/1/31	www.sse.com.cn	2024/2/1	1. 关于为控股子公司提供担保暨关联交易的议案
2023 年年度股东大会	2024/4/18	www.sse.com.cn	2024/4/19	1. 公司 2023 年年度报告全文及摘要 2. 公司 2023 年度董事会工作报告 3. 公司 2023 年度监事会工作报告 4. 公司 2023 年度财务决算报告 5. 公司 2023 年度利润分配预案 6. 公司独立董事 2023 年度述职报告 7. 关于调整公司经营范围并修改《公司章程》部分条款的议案
2024 年第三次临时股东大会	2024/8/5	www.sse.com.cn	2024/8/6	1. 关于增加 2024 年度日常关联交易预计额度的议案 2. 关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请抵押借款展期的议案
2024 年第四次临时股东大会	2024/8/28	www.sse.com.cn	2024/8/29	1. 关于第八届董事会非独立董事薪酬方案的议案 2. 关于第八届董事会独立董事薪酬方案的议案 3. 关于第八届监事会监事薪酬方案的议案 4. 关于董事会换届选举非独立董事的议案 4.01 关于董事会换届选举非独立董事的议案-夏自景 4.02 关于董事会换届选举非独立董事的议案-王冶雯 4.03 关于董事会换届选举非独立董事的议案-吕亚军 4.04 关于董事会换届选举非独立董事的议案-柳彬 5. 关于董事会换届选举独立董事的议案 5.01 关于董事会换届选举独立董事的议案-张小军 5.02 关于董事会换届选举独立董事的议案-谢思敏 5.03 关于董事会换届选举独立董事的议案-周清杰 6. 关于监事会换届选举监事的议案 6.01 关于监事会换届选举监事的议案-郭超 6.02 关于监事会换届选举监事的议案-薛静

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第五次临时股东大会	2024/10/16	www.sse.com.cn	2024/10/17	1. 关于为控股子公司提供担保暨关联交易的议案
2024 年第六次临时股东大会	2024/11/15	www.sse.com.cn	2024/11/16	1. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案
2024 年第七次临时股东大会	2024/12/26	www.sse.com.cn	2024/12/27	1. 关于公司收购北京天利动力供热有限公司 100%股权暨关联交易的议案 2. 关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案 3. 关于公司 2024 年度日常关联交易执行情况及 2025 年度日常关联交易预计的议案 4. 关于为参股公司提供财务资助展期的议案

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明
☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
夏自景	董事长	男	46	2024-08-28	2027-08-27	0	0	0	不适用		是
王冶雯	副董事长	女	37	2024-08-28	2027-08-27	0	0	0	不适用		是
吕亚军	董事	男	50	2024-08-28	2027-08-27	0	0	0	不适用		是
柳彬	董事	男	44	2024-08-28	2027-08-27	0	0	0	不适用	21.44	否
张小军	独立董事	男	54	2022-12-28	2027-08-27	0	0	0	不适用	6.75	否
谢思敏	独立董事	男	69	2021-05-07	2026-05-06	0	0	0	不适用	6.75	否
周清杰	独立董事	男	56	2021-05-07	2026-05-06	0	0	0	不适用	6.75	否
屈洁	监事会主席	女	44	2025-04-07	2027-08-27	0	0	0	不适用		是
李丽鑫	职工代表监事	女	44	2024-08-28	2027-08-27	0	0	0	不适用	19.88	否
薛静	监事	女	43	2019-05-15	2027-08-27	3,900	3,900	0	不适用	19.44	否
姚仁杰	副总经理	男	52	2020-08-27	2027-08-27	0	0	0	不适用	21.44	否
郭超	副总经理、财务总监	男	40	2025-04-07	2027-08-27	0	0	0	不适用		否
张鹏楠	董事会秘书	男	37	2024-08-28	2027-08-27	0	0	0	不适用	19.18	否
韩剑	董事长（离任）	男	49	2022-02-28	2024-08-27	0	0	0	不适用		是
郭向宇	副董事长（离任）	女	41	2021-08-11	2024-08-27	0	0	0	不适用		是
陈文松	董事（离任）	男	54	2021-08-11	2024-08-27	0	0	0	不适用		是
张政	董事（离任）	男	56	2022-02-28	2024-08-27	0	0	0	不适用		是
柳彬	副总经理（离任）	男	44	2022-07-22	2024-08-27	0	0	0	不适用	21.44	否
柳彬	董事会秘书（离任）	男	44	2023-08-02	2024-08-27	0	0	0	不适用	21.44	否
宋海洋	财务总监（离任）	男	47	2021-09-29	2024-08-27	0	0	0	不适用	21.44	否
郭超	监事会主席（离任）	男	40	2024-08-28	2025-04-06	0	0	0	不适用		是
吴铮	财务总监、副总经理（离任）	女	47	2024-08-28	2025-04-06	0	0	0	不适用	18.27	否
合计	/	/	/	/	/	3,900	3,900	0	/	161.34	/

姓名	主要工作经历
夏自景	曾任北京市顺义区南彩镇党委副书记、镇长；现任北京空港经济开发有限公司党委副书记、董事、经理；2024 年 8 月至本报告期末任公司党委书记、董事长。
王治雯	曾任国开金融有限责任公司股权四部、投资四部处员，现任投资二部总经理助理；2024 年 8 月至本报告期末任公司副董事长。
吕亚军	曾任广发香港控股投资银行部主管、董事总经理；海银国际行政总裁；现任北京市人民政府金融特聘专家；北京市顺义区国有资本经营管理有限公司总经理；2024 年 8 月至本报告期末任公司董事。
柳彬	曾任公司证券部部长、副总经理、董事会秘书，现任北京空港天慧科技发展有限公司执行董事、经理；2024 年 8 月至本报告期末任公司董事。
张小军	现任中玺文商旅集团有限公司内审部常务副总经理；2022 年 12 月 28 日至本报告期末任公司独立董事。
谢思敏	现任北京市信利律师事务所主任、合伙人；2021 年 5 月至本报告期末任公司独立董事。
周清杰	现任北京工商大学教授；2021 年 5 月至本报告期末任公司独立董事。
屈洁	曾任北京空港亿兆地产开发有限公司办公室主任、党支部书记；北京空港经济开发有限公司办公室副主任、督查办公室副主任。现任北京空港经济开发有限公司综合管理办公室主任。2025 年 4 月至今任公司监事会主席。
李丽鑫	曾任北京龙源房地产开发有限公司助理。现任公司纪检部部长；2024 年 8 月至本报告期末任公司职工监事。
薛静	曾任公司审计部部长；现任公司风险控制部部长。2019 年 5 月至本报告期末任本公司监事；
姚仁杰	曾任北京金泰房地产开发有限责任公司投资管理部部长、天津区域公司副总经理；北京金泰中阳房地产开发有限公司董事长；现任北京电子城空港有限公司董事、副董事长；2020 年 8 月至本报告期末任公司副总经理。
郭超	曾任北京空港天友技术服务有限公司、北京天竺空港物业管理有限公司副经理；北京空港经济开发有限公司计划财务部部长；2024 年 8 月至 2025 年 4 月任公司监事会主席。2025 年 4 月至今任公司副总经理、财务总监。
张鹏楠	曾任公司证券部职员、主管、证券事务代表；现任北京天源建筑工程有限责任公司董事；哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司董事。2024 年 8 月至本报告期末任公司董事会秘书。
韩剑 (已离任)	曾任北京空港经济开发有限公司党委委员、副经理、财务负责人、工会联合会主席；2022 年 2 月 28 日至 2024 年 8 月任公司董事长。
郭向宇 (已离任)	曾任国开金融有限责任公司投资三部总经理助理； 2021 年 8 月至 2024 年 8 月任公司副董事长。
陈文松 (已离任)	曾任北京空港经济开发有限公司党委委员、董事、副经理；2021 年 8 月至 2024 年 8 月任公司董事。
张政 (已离任)	曾任北京空港经济开发有限公司党委委员、副经理；2022 年 2 月至 2024 年 8 月任公司董事。
郭超	曾任北京空港天友技术服务有限公司、北京天竺空港物业管理有限公司副经理；北京空港经济开发有限公司计划财务部部长；2024 年

(已离任)	8月至2025年4月任公司监事会主席。2025年4月至今任公司副总经理、财务总监。
吴铮 (已离任)	曾任任北京歌华宝石贸易服务中心有限公司财务经理；北京泰达立行置业投资有限公司财务经理；北京市燕顺保障性住房投资有限公司职员、计划财务部副部长、部长；公司计划财务部部长、副总经理、财务总监；2024年8月至2025年4月任公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

2024年8月28日召开公司2024年第四次临时股东大会，选举产生公司第八届董事会董事、第八届监事会非职工监事，2024年8月16日召开空港股份六届一次职工代表大会，选举产生公司第八届监事会职工代表监事，共同组成公司第八届董事会、监事会。同日，公司召开第八届董事会第一次会议、第八届监事会第一次会议，选举产生了公司董事长、副董事长、董事会各专门委员会委员及主任委员、监事会主席，聘任了公司高级管理人员、证券事务代表及内审部门负责人。具体内容详见公司2024年8月29日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《空港股份关于完成董事会、监事会换届选举的公告》（临2024-058）。

2025年4月7日召开公司2025年第三次临时股东大会，选举屈洁女士为公司第八届监事会监事，同日召开第八届监事会第四次会议选举屈洁女士为第八届监事会主席。具体内容详见公司2025年4月8日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《空港股份2025年第三次临时股东大会决议公告》（临2025-019）及《空港股份第八届监事会第四次会议决议公告》（临2025-020）。

2025年4月7日召开公司第八届董事会第六次会议，经过公司经理层提名，董事会提名委员会和董事会审计委员会仔细审查了候选人的过往履历、任职资格以及胜任能力之后，聘任郭超先生为公司副总经理、财务总监。具体内容详见公司2025年4月8日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《空港股份第八届董事会第六次会议决议公告》（临2025-021）及《空港股份第八届监事会第四次会议决议公告》（临2025-021）及《空港股份关于变更财务总监的公告》（临2025-022）。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
夏自景	北京空港经济开发有限公司	党委副书记、董事、经理	2023-11	至今
王冶雯	国开金融有限责任公司	投资二部总经理助理	2025-01	至今
郭超	北京空港经济开发有限公司	计划财务部部长	2022-02	2025-04
韩剑（已离任）	北京空港经济开发有限公司	党委委员、副经理、工会联合会主席	2019-02	至今
郭向宇（已离任）	国开金融有限责任公司	法律保全部总经理助理	2024-04	至今
陈文松（已离任）	北京空港经济开发有限公司	党委委员、副经理	2016-06	至今
吴铮（已离任）	北京空港经济开发有限公司	计划财务部部长	2025-04	至今
在股东单位任职情况的说明				

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王冶雯	重庆三峡融资担保集团股份有限公司	董事	2020-11	至今
吕亚军	北京市顺义区国有资本经营管理有限公司	总经理	2024-04	至今
柳彬	北京空港天慧科技发展有限公司	执行董事、经理	2021-03	至今
张小军	中玺文商旅集团有限公司	内审部常务副总经理	2016-04	至今
	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司	独立董事	2022-09	至今
	山石网科通信技术股份有限公司	独立董事	2023-05	至今
谢思敏	上海思驱汽车科技有限公司	监事	2018-02	至今
	深圳市前海东西南北基金管理有限公司	董事长, 法定代表人	2014-07	至今
	怀来未名葡萄酒销售有限公司	监事	2020-01	至今
	株洲冶炼集团股份有限公司	独立董事	2021-10	至今
	雄安新动力科技股份有限公司	独立董事	2018-12	至今
	山西清洁碳经济产业研究院有限公司	执行董事	2019-11	2025-01

	算话智能科技有限公司	董事	2020-10	至今
	怀来未名酒庄有限公司	监事	2015-06	至今
周清杰	北京工商大学经济学院	教授、博士生导师	2011-10	至今
	北京城建投资发展股份有限公司	独立董事	2024-07	至今
	中电投先融期货股份有限公司	独立董事	2021-01	至今
薛静	北京空港天地物业管理有限公司	监事	2017-11	至今
姚仁杰	北京电子城空港有限公司	副董事长、董事	2024-04	至今
张鹏楠	北京天源建筑工程有限责任公司	董事	2022-07	至今
	哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	董事	2020-04	至今
韩剑（已离任）	北京国门空港经济技术开发区有限公司	执行董事, 经理	2021-11	至今
郭向宇（已离任）	北京农投普惠控股有限公司	董事	2022-07	2024-07
陈文松（已离任）	北京空港物流基地开发有限公司	执行董事, 经理	2018-04	至今
张政（已离任）	北京空港亿兆地产开发有限公司	执行董事	2021-01	至今
杜文武（已离任）	北京空港天瑞置业投资有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2023-02	至今
在其他单位任职情况的说明				

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》的有关规定，由公司股东大会决定董事、监事的报酬事项；由公司董事会决定高级管理人员的报酬事项。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	参考行业以及地区水平，结合公司实际情况，确定董事、监事和高级管理人员的报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	主要依据公司年度经营情况、岗位职责及业绩完成情况来确定；独立董事的津贴标准根据公司经营情况，参照本地区同行业上市公司整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
夏自景	董事长	选举	董事会换届
王冶雯	副董事长	选举	董事会换届
吕亚军	董事	选举	董事会换届
柳彬	董事	选举	董事会换届
郭超（已离任）	监事会主席	离任	工作调动
李丽鑫	职工监事	选举	监事会换届
吴铮（已离任）	副总经理、财务总监	离任	工作调动
张鹏楠	董事会秘书	聘任	董事会聘任
韩剑	董事长	离任	任期到期
郭向宇	副董事长	离任	任期到期
陈文松	董事	离任	任期到期
张政	董事	离任	任期到期
焦晓晶	监事会主席	离任	任期到期
杜文武	职工监事	离任	任期到期
柳彬	副总经理、董事会秘书	离任	任期到期
宋海洋	财务总监	离任	任期到期
郭超	副总经理、财务总监	聘任	董事会聘任
屈洁	监事会主席	选举	补选

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

近三年公司受到中国证监会采取行政监管措施和被上海证券交易所采取纪律处分情况如下表：

序号	处理处罚日期	处理处罚类型	实施单位	处理处罚索引
1	2022-01-06	警示函监管措施	北京监管局	行政监管措施决定书 （[2022]5 号）
2	2022-01-06	监管关注函	北京监管局	中国证券监督管理委员会 北京监管局文件 （京证监发[2022]2 号）
3	2022-04-18	通报批评	上海证券交易所	上海证券交易所纪律处分决定 书 （〔2022〕36 号）
4	2022-12-29	行政处罚	北京监管局	行政处罚决定书 （〔2022〕10 号）

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第七届董事会第四十二次会议	2024/1/15	审议通过： 1. 关于为控股子公司提供担保暨关联交易的议案 2. 关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案
第七届董事会第六次临时会议	2024/2/7	1. 关于对控股子公司向银行申请综合授信追加增信措施的议案
第七届董事会第四十三次会议	2024/3/28	1. 公司 2023 年年度报告全文及摘要 2. 公司 2023 年度董事会工作报告 3. 公司 2023 年度财务决算报告 4. 公司 2023 年度利润分配预案 5. 公司 2023 年度内部控制评价报告 6. 公司 2023 年度内部控制审计报告 7. 公司 2023 年度履行社会责任报告 8. 公司独立董事 2023 年度述职报告 9. 关于对公司独立董事 2023 年度独立性情况进行专项评估的议案 10. 公司董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告 11. 公司董事会审计委员会关于会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告 12. 公司关于 2023 年度会计师事务所履职情况评估报告 13. 关于公司向银行申请综合授信的议案 14. 关于公司 2023 年度日常关联交易执行情况的议案 15. 关于调整公司经营范围并修改<公司章程>部分条款的议案 16. 关于控股子公司向银行申请综合授信的议案 17. 关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案
第七届董事会第四十四次会议	2024/4/25	1. 公司 2024 年第一季度报告
第七届董事会第四十五次会议	2024/7/4	1. 关于公司向银行申请综合授信的议案 2. 关于制定《北京空港科技园区股份有限公司资产管理办法》的议案 3. 关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请借款展期的议案
第七届董事会第四十六次会议	2024/7/18	1. 关于增加 2024 年度日常关联交易预计额度的议案 2. 关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请抵押借款展期的议案 3. 关于召开公司 2024 年第三次临时股东大会的议案

会议届次	召开日期	会议决议
第七届董事会第四十七次会议	2024/8/9	1. 关于董事会换届选举暨提名第八届董事会非独立董事候选人的议案 2. 关于董事会换届选举暨提名第八届董事会独立董事候选人的议案 3. 关于第八届董事会非独立董事薪酬方案的议案 4. 关于第八届董事会独立董事薪酬方案的议案 5. 关于控股子公司向银行申请综合授信的议案 6. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案 7. 关于召开公司 2024 年第四次临时股东大会的议案
第七届董事会第四十八次会议	2024/8/27	1. 公司 2024 年半年度报告
第八届董事会第一次会议	2024/8/28	1. 关于选举公司第八届董事会董事长的议案 2. 关于选举公司第八届董事会副董事长的议案 3. 关于选举第八届董事会专门委员会委员及主任委员的议案 4. 关于聘任公司副总经理的议案 5. 关于聘任公司财务总监的议案 6. 关于聘任公司董事会秘书的议案 7. 关于聘任公司董事会证券事务代表的议案 8. 关于聘任公司内审部门负责人的议案
第八届董事会第二次会议	2024/9/20	1. 关于公司向银行申请综合授信的议案
第八届董事会第一次临时会议	2024/9/30	1. 关于为控股子公司提供担保暨关联交易的议案 2. 关于召开公司 2024 年第五次临时股东大会的议案
第八届董事会第三次会议	2024/10/30	1. 公司 2024 年第三季度报告 2. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案
第八届董事会第二次临时会议	2024/12/10	1. 关于公司收购北京天利动力供热有限公司 100%股权暨关联交易的议案 2. 关于公司收购北京天利动力供热有限公司 100%股权被动形成接受关联人财务资助的议案 3. 关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案 4. 关于公司 2024 年度日常关联交易执行情况及 2025 年度日常关联交易预计的议案 5. 关于修订公司相关制度的议案 5.01 北京空港科技园区股份有限公司财务管理制度 5.02 北京空港科技园区股份有限公司全面预算管理制度 5.03 北京空港科技园区股份有限公司资金管理制度 5.04 北京空港科技园区股份有限公司高级管理人员薪酬管理制度

会议届次	召开日期	会议决议
		5. 05 北京空港科技园区股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持公司股份变动管理制度 6. 关于为参股公司提供财务资助展期的议案 7. 关于召开 2024 年第七次临时股东大会的议案
第八届董事会第三次临时会议	2024/12/20	1. 关于向银行申请并购贷款并质押标的公司股权的议案 2. 关于公司全资子公司向银行申请贷款的议案 3. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案 4. 关于召开 2025 年第一次临时股东大会的议案

六、董事履行职责情况

(一)董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
夏自景	否	6	6	0	0	0	否	3
王冶雯	否	6	6	0	0	0	否	3
吕亚军	否	6	6	0	0	0	否	3
柳彬	否	6	6	0	0	0	否	3
张小军	是	14	14	1	0	0	否	8
谢思敏	是	14	14	1	0	0	否	8
周清杰	是	14	14	1	0	0	否	8
韩剑	否	8	8	0	0	0	否	5
郭向宇	否	8	8	1	0	0	否	5
陈文松	否	8	8	0	0	0	否	5
张政	否	8	8	0	0	0	否	5

注：2024 年 8 月 28 日召开公司 2024 年第四次临时股东大会，选举产生公司第八届董事会董事、第八届监事会非职工监事，2024 年 8 月 16 日召开空港股份六届一次职工代表大会，选举产生公司第八届监事会职工代表监事，共同组成公司第八届董事会、监事会。同日，公司召开第八届董事会第一次会议、第八届监事会第一次会议，选举产生了公司董事长、副董事长、董事会各专门委员会委员及主任委员、监事会主席，聘任了公司高级管理人员、

证券事务代表及内审部门负责人。具体内容详见公司 2024 年 8 月 29 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《空港股份关于完成董事会、监事会换届选举的公告》（临 2024-058）。

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	13
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二)董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三)其他

☐适用 ☒不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(一)董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张小军、周清杰、吕亚军
提名委员会	谢思敏、周清杰、夏自景
薪酬与考核委员会	周清杰、谢思敏、柳彬
战略委员会	夏自景、王冶雯、吕亚军、柳彬、张小军

(二) 报告期内审计委员会召开12次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024/1/15	1. 关于为控股子公司提供担保暨关联交易的议案	公司审计委员会根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《公司董事会审计委员会工作细则》等有关规定，一致通过会议的审议内容。	无
2024/3/18	1. 公司 2023 年年度报告全文及摘要 2. 公司 2023 年度内部控制评价报告 3. 公司董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告 4. 公司董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告 5. 关于公司 2023 年度日常关联交易执行情况的议案		无
2024/4/15	1. 公司 2024 年第一季度报告		无
2024/6/24	1. 关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请借款展期的议案		无
2024/7/8	1. 关于增加 2024 年度日常关联交易预计额度的议案 2. 关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请抵押借款展期的议案		无
2024/8/5	1. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案		无
2024/8/16	1. 公司 2024 年半年度报告		无
2024/8/28	1. 关于选举公司第八届董事会审计委员会主任委员的议案 2. 关于聘任公司财务总监的议案		无
2024/09/25	1. 关于为控股子公司提供担保暨关联交易的议案		无
2024/10/18	1. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案		无
2024/11/29	1. 关于公司收购北京天利动力供热有限公司 100%股权暨关联交易的议案 2. 关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案 3. 关于公司 2024 年度日常关联交易执行情况及 2025 年度日常关联交易预计的议案		无
2024/12/13	1. 关于控股子公司向控股股东申请借款暨关联交易的议案		无

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职 责情况
2024/7/30	1. 关于董事会换届选举暨提名第八届董事会非独立董事候选人的议案 2. 关于董事会换届选举暨提名第八届董事会独立董事候选人的议案	薪酬与考核委员会根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《公司董事会提名委员会实施细则》等有关规定，一致通过会议的审议内容。	无
2024/8/28	1. 关于选举公司第八届董事会提名委员会主任委员的议案 2. 关于聘任公司副总经理的议案 3. 关于聘任公司财务总监的议案 4. 关于聘任公司董事会秘书的议案		无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/3/18	1. 关于高级管理人员 2023 年度薪酬的议案	薪酬与考核委员会根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》等有关规定，一致通过本次会议的审议内容。	无
2024/8/28	1. 关于选举公司第八届董事会薪酬与考核委员会主任委员的议案		无

(五) 报告期内战略委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/3/28	关于调整公司经营范围并修改<公司章程>部分条款的议案	战略委员会根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《公司董事会提名委员会实施细则》等有关规定，一致通过本次会议的审议内容。	无
2024/11/29	关于公司收购北京天利动力供热有限公司 100%股权暨关联交易的议案		无

(六) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	80
主要子公司在职员工的数量	421
在职员工的数量合计	501
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	160
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6
技术人员	170
财务人员	21
行政人员	304
合计	501
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	156
大专	96
中专	136
中专以下	113
合计	501

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

薪酬政策以岗位设置为基础，综合考虑岗位、学历、参加工作时间、任职时间及入区时间等因素核定工资。薪酬政策将根据宏观政策及市场环境的变化做相应的调整。

(三) 培训计划

☒适用 ☐不适用

根据工作需要及员工多样化需求，分层次、分类别的开展内容丰富、灵活多样的培训。

(四) 劳务外包情况

☐适用 ☒不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

1. 现金分红政策的制定情况

《公司章程》明确了利润分配的决策程序和机制、利润分配原则、现金分红的条件和比例等，保证了现金分红的透明度和可操作性，以有效维护中小股东和投资者的合法权益。公司利润分配方案严格按照《公司章程》的规定和公司股东大会决议执行。

2. 现金分红政策执行情况

公司 2023 年年度股东大会上审议通过了《2023 年度利润分配预案》：2023 年度公司实现归属于母公司的净利润-99,979,737.74 元，鉴于 2022 年度公司实现归属于母公司的净利润为负，根据《公司章程》的有关规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，为保障公司未来发展的现金需要，公司 2023 年度未进行利润分配，亦未进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

(二) 现金分红政策的专项说明

☒ 适用 ☐ 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	☒ 是 ☐ 否
分红标准和比例是否明确和清晰	☒ 是 ☐ 否
相关的决策程序和机制是否完备	☒ 是 ☐ 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	☒ 是 ☐ 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	☒ 是 ☐ 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

员工持股计划情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他激励措施

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司已经建立起了公正透明的高级管理人员的绩效评定标准和程序。对高级管理人员的考评由董事会薪酬与考核委员会负责。公司对高级管理人员实行年薪制，年薪由基薪和绩效年薪两部分构成。基薪每月发放，绩效年薪根据考评情况年终发放。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

2024 年，公司严格遵守《企业内部控制配套指引》《企业内部控制评价指引》《企业内部控制审计指引》《上市公司治理准则》等有关法律、法规和规范，持续完善企业内部控制体系，定期开展对公司及下属企业的内控检查工作，落实内部控制制度有效执行，确保公司规范运作。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

公司严格按照相关法律法规的要求实施内控制度，按照上市公司的标准将所属全部分子公司纳入内控管理体系，分子公司开展重要的业务及财务活动均须上报公司进行评审，严格杜绝损害公司及股东利益的情形出现；公司不定期对子公司的财务情况、生产经营情况、管理层履职情况等情况进行专项审计，及时、准确了解子公司经营状况，为公司决策提供有力支撑，对检查过程中发现的问题，督导子公司制定和实施后续整改方案，保证子公司的稳健发展。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

详细内容请见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《公司 2024 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、其他

☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会 责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒适用 ☐不适用

公司积极推进节能减排，推动低碳循环发展，保护生态环境，严格遵守国家和地方关于环境保护的法律法规及各项规定的要求，将绿色施工贯穿于整个施工过程，从设计、材料、技术、工艺等方面，对工程项目实现全过程管理，同时，公司制定并实施各项环境保护措施，最大限度地降低对环境的影响。

对于公司工业地产开发及物业租赁业务，公司严格按照国家和地方相关产业及环保政策开展招商引资工作，对招商对象实施包括环保要求在内的全要素筛选，确保招商对象的产业类型符合国家及地方相关产业、环保政策。

报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

☐适用 ☒不适用

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒适用 ☐不适用

详细内容请见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《北京空港科技园区股份有限公司 2024 年度履行社会责任报告》。

（二）社会责任工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☐适用 ☒不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☐适用 ☒不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	空港开发	为加强和维护上市公司及中小股东的利益，2009 年 11 月 9 日，公司的控股股东北京空港经济开发有限公司（以下简称“开发公司”）向公司出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺并保证：开发公司及其控制的除公司以外的其他企业目前未从事、未来也不会从事工业类土地开发业务、工业房地产开发业务和工业厂房经营业务；同时承诺并保证开发公司及其控制的除公司以外的其他企业目前未从事、未来也不会从事公司或公司控股子公司自有物业或自行开发房地产项目的物业管理	2009 年 11 月 9 日	否	长期有效	是	不适用	继续履行
	解决同业竞争	空港开发	2015 年底，根据北京市顺义区整体规划调整，对区内企业进行了合并划转，本公司作为划入方划入了部分资产及相关业务。经本公司自查，发现划入的部分资产与土地一级开发业务相关，存在与空港股份主营业务相近或相似的情形。对此，为了维护空港股份及广大股东的利益，本公司特作出补充承诺：继续严格履行之前的《避免同业竞争承诺函》；对本公司及附属公司存在的与空港股份存在同业的业务进行尽职调查，对符合上市条件可以纳入空港股份的资产及业务在保证空港股份中小股东利益且有利于增强上市公司持续经营能力的前提下于未来 24 个月内注入空港股份；除因北京市顺义区整体规划调整划入的与空港股份存在同业的资产及业务外，本公司及附属公司或者附属企业将不会新增及从事与空港股份相同或相似的业务；充分尊重空港股份的独立法人地位，保障空港股份独立经营、自主决策，严格按照《公司法》以及空港股份《公司章程》的规定，促使经本公司提名的空港股份董事依法履行其应尽的忠实与勤勉义务；如因本公司违反上述承诺而给空港股份及空港股份其他股东造成经济损失的，本公司承诺承担相应的赔偿责任。	2016 年 12 月 16 日	否	长期有效	是	不适用	继续履行

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明
☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响
☐ 适用 ☒ 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况
☐ 适用 ☒ 不适用

三、违规担保情况
☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明
☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明
☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明
☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况
☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 审批程序及其他说明
☐ 适用 ☒ 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	62
境内会计师事务所审计年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	侯胜利、韦宇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	30

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 12 月 10 日、于 2024 年 12 月 26 日召开公司第八届董事会第二次临时会议、2024 年第七次临时股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》，同意续聘中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。

具体内容详见公司分别于 2024 年 12 月 11 日、2024 年 12 月 27 日刊登在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《空港股份关于续聘会计师事务所的公告》《空港股份 2024 年第七次临时股东大会决议公告》。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

☐适用 ☒不适用

(二)公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

八、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

☒本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
天源建筑与北京金隅空港开发有限公司分别就顺义区天竺镇第 22 街区 SY00-0022-6015 R2 二类居住 1#-7#住宅楼（自住型商品房）、8#配套商业楼及地下车库等 9 项工程及 SY00-0022-6016 A33 基础教育用地项目幼儿园用房等两项建设工程工程施工合同纠纷。	具体内容详见公司分别于 2023 年 8 月 4 日、2023 年 12 月 8 日、2024 年 3 月 2 日、2024 年 4 月 23 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于控股子公司涉及诉讼的公告》（临 2023-034）《公司关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》（临 2023-067）《公司关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》（临 2024-012）《公司关于控股子公司收到《民事调解书》暨涉及诉讼的进展公告》（临 2024-028）。

荣盛房地产发展股份有限公司因支付天源建筑建设工程施工合同款向天源建筑签发数张商业承兑汇票票据纠纷。	具体内容详见公司分别于2023年8月30日、2024年3月6日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn《公司关于控股子公司涉及诉讼的公告》（临 2023-039）《公司关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》（2024-013）
天源建筑与北京当代久运置业有限公司（该公司名称于2023年12月27日变更为太平健康养老（北京）有限公司）云境一期的“1#办公楼、5#商业楼、6#酒店、商住楼（含地下室）、商住楼（无地下室）、商业楼”工程建设工程施工合同纠纷。	具体内容详见公司分别于2024年8月14日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn《公司关于控股子公司涉及诉讼的公告》（2024-051）

（二） 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☐适用 ☒不适用

（三） 其他说明

☐适用 ☒不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

结合公司生产经营的需要，公司2023年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司2023年度日常关联交易执行情况及2024年度日常关联交易预计的议案》（详见2023年12月14日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 的《空港股份关于2023年度日常关联交易执行情况及2024年度日常关联交易预计的公告》，2024年公司与关联方之间发生的日常关联交易预计总额为26,800.00万元。

2024年8月6日，2024年第三次临时股东大会审议通过《关于增加2024年度日常关联交易预计额度的议案》，公司根据实际运营情况及经营计划，对公司2024年度日常关联交易预计额度增加5,800万元，2024年度日常关联交易总额增加至32,600万元。

报告期内，公司与关联方的日常关联交易严格遵守《上交所股票上市规则》《上交所上市公司关联交易实施指引》《公司章程》《公司关联交易内部决策规则》的规定执行，报告期内公司日常关联交易实施进展情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	业务性质	关联交易定价原则	本期发生额	
				金 额	占同类交易金额的比例 (%)
北京空港经济开发有限公司	电费	采购商品	按市场价格	52.52	7.92
北京空港鸿图智能科技有限公司	维修服务	接受劳务	按市场价格	12.83	0.52
北京空港鸿图智能科技有限公司	网络服务	接受劳务	按市场价格	4.53	1.75
北京天利动力供热有限公司	供热	接受劳务	按市场价格	1,064.05	100.00
北京空港物馨科技有限公司	保洁费用	接受劳务	按市场价格	13.70	2.66
北京天竺空港物业管理有限公司	服务	接受劳务	按市场价格	76.09	3.08
北京空港物流基地开发有限公司	服务	接受劳务	按市场价格	164.70	45.57
北京空港物博物业管理有限公司	物业服务	接受劳务	按市场价格	30.75	11.91
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	服务	接受劳务	按市场价格	290.75	40.23
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	服务	接受劳务	按市场价格	10.65	0.43
北京临空城投置业有限公司	咨询服务	接受劳务	按市场价格	7.62	0.97
北京天保佳宇物业管理有限公司	服务	提供劳务	按市场价格	27.99	0.80
北京航济国际物流有限公司	经营租赁	提供劳务	按市场价格	2,418.85	23.08
北京空港经济开发有限公司	经营租赁	提供劳务	按市场价格	306.44	2.92
北京临空兴创科技有限公司	经营租赁	提供劳务	按市场价格	113.50	1.08
北京航济国际物流有限公司	物业服务	提供劳务	按市场价格	815.27	23.39
北京临空兴创科技有限公司	物业服务	提供劳务	按市场价格	4.59	0.13
北京空港经济开发有限公司	物业服务	提供劳务	按市场价格	83.39	2.39
北京国门空港经济技术开发区有限公司	物业服务	提供劳务	按市场价格	162.05	4.65
北京空港经济开发有限公司	建筑施工	提供劳务	按市场价格	47.44	0.14
北京国门空港经济技术开发区有限公司	建筑施工	提供劳务	按市场价格	47.51	0.14
北京空港物流基地开发有限公司	建筑施工	提供劳务	按市场价格	287.53	0.87
北京空港物馨科技有限公司	服务	提供劳务	按市场价格	3.87	0.01
北京天竺空港物业管理有限公司	建筑施工	提供劳务	按市场价格	1.57	0.00
2024 年日常关联交易累计发生额				6,048.19	

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

事项概述	查询索引
公司以人民币74,420,021.57元收购公司控股股东空港开发全资子公司北京天利动力供热有限公司100%股权关联交易。	具体内容详见公司2024年12月11日、2024年12月19日、2024年12月27日、2025年1月15日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn《空港股份关于收购北京天利动力供热有限公司100%股权暨关联交易的公告》（临2024-081）《空港股份关于收购北京天利动力供热有限公司股权事项的进展公告》（临2024-087）《空港股份关于签署《股权转让协议》暨收购股权事项的进展公告》（临2024-093）《空港股份关于收购股权事项进展暨完成工商登记变更的公告》（临2025-002）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

事项概述	查询索引	后续进展
公司控股子公司天源建筑向金	具体内容详见公司2024年1月	天源建筑已于2024年2月8日

融机构申请综合授信，公司为天源建筑向金融机构申请综合授信提供超过公司持股比例的全额担保，担保额度不超过15,000万元。天源建筑另一股东空港天宏持有天源建筑20%股权，为公司控股股东空港开发的全资子公司，空港开发按照20%的比例为本次担保提供反担保，该次担保事项构成关联交易。	16日登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《空港股份关于为控股子公司提供担保暨关联交易的公告》(临2024-003)。	与北京银行天竺支行签订合同，报告期末借款余额9745.83万元。
公司控股子公司天源建筑向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请3000万元借款展期。	具体内容详见公司2024年7月5日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《空港股份关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请借款展期暨接受关联方财务资助的公告》(临2024-037)。	天源建筑于2024年7月16日与北京市顺义区国有资本经营管理有限公司签订合同，报告期末借款余额3,000万元。
公司控股子公司天源建筑向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请10000万元抵押借款。	具体内容详见公司2024年7月19日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《空港股份关于控股子公司向北京市顺义区国有资本经营管理有限公司申请抵押借款展期暨接受关联方财务资助的公告》(临2024-041)。	天源建筑于2024年8月5日与北京市顺义区国有资本经营管理有限公司签订合同，报告期末借款余额10,000万元。
公司控股子公司天源建筑向控股股东申请5000万元信用借款。	具体内容详见公司2024年8月10日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《空港股份关于控股子公司向控股股东申请借款暨接受关联方财务资助的公告》(临2024-049)。	天源建筑于2024年9月19日与空港开发签订合同，报告期末借款余额5,000万元。
公司控股子公司天源建筑向金融机构申请综合授信，公司为天源建筑向金融机构申请综合授信提供超过公司持股比例的全额担保，担保额度不超过4,000万元。天源建筑另一股东空港天宏持有天源建筑20%股权，为公司控股股东空港开发的全资子公司，空港开发按照20%的比例为本次担保提供反担保，该次担保事项构成关联交易。	具体内容详见公司2024年10月1日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《空港股份关于为控股子公司提供担保暨关联交易的公告》(临2024-063)。	天源建筑于2025年1月22日与江苏银行北京分行签订合同。

公司控股子公司天源建筑向控股股东申请 5000 万元信用借款。	具体内容详见公司 2024 年 10 月 31 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《空港股份关于控股子公司向控股股东申请借款暨接受关联方财务资助的公告》（临 2024-072）。	天源建筑于 2024 年 12 月 3 日与空港开发签订合同，报告期末借款余额 3,057 万元。
公司控股子公司天源建筑向控股股东申请 35000 万元信用借款。	具体内容详见公司 2024 年 12 月 21 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《空港股份关于控股子公司向控股股东申请借款暨接受关联方财务资助的公告》（临 2024-089）。	天源建筑已分别于 2025 年 1 月 7 日及 2025 年 3 月 24 日与空港开发签订借款合同。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京空港天瑞置业投资有限公司	全资子公司	32,042.79	412.74	32,455.53			
北京空港天慧科技发展有限公司	全资子公司	162.04	-	162.04			
北京诺丁山置业有限公司	控股子公司	9,874.20	679.84	10,554.04			
合计		42,079.03	1,092.58	43,171.61			
关联债权债务形成原因	对全资子公司天瑞置业的其他应收款是用于其空港企业园项目开发及流动资金紧张临时借款；对全资子公司天慧科技的其他应收款是由于其流动资金紧张临时借款；对控股子公司诺丁山置业的其他应收款是用于计算机软件产业园项目。						
关联债权债务对公司的影响	本期天瑞置业偿还公司金额为 1,000.00 万元，借款余额 32,455.53 万元；本期天慧科技偿还公司金额为 0.00 万元，借款余额为 162.04 万元；本期诺丁山偿还公司金额为 0.00 万元，借款余额为 10,554.04 万元。						

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	是否关联交易	关联关系
北京空港科技园区股份有限公司	北京航济国际物流有限公司	公司将位于北京天竺综合保税区内的综合保税库 A 库及侧贴临办公楼部分面积、多功能厂房 B 库部分面积租赁给航济物流，租赁面积 24,213 平方米	10,268.15	2018/9/1	2033/8/31	1,144.74	依据租赁合同	是	母公司的全资子公司
北京空港科技园区股份有限公司	北京航济国际物流有限公司	公司将位于北京天竺综合保税区内的标准厂房部分面积租赁给航济物流，租赁面积 26,168 平方米	4,002.70	2020/10/1	2026/6/30	1,147.95	依据租赁合同	是	母公司的全资子公司
北京空港科技园区股份有限公司	北京航济国际物流有限公司	公司将位于北京天竺综合保税区内综保三区海关监管楼部分面积租赁给航济物流，租赁面积 4,654.57 平方米	3,456.01	2023/5/18	2024/5/22	126.16	依据租赁合同	是	母公司的全资子公司
北京天源建筑工程有限公司	北京空港经济开发区有限公司	天源建筑将位于北京天竺空港 B 区裕民大街甲 6 号楼宇的部分面积租赁给空港开发，租赁面积共 3,054.13 平方米	334.43	2024/5/12	2025/5/11	306.44	依据租赁合同	是	控股股东
北京空港天瑞置业投资有限公司	北京临空兴创科技有限公司	天瑞置业将其名下位于空港融慧园的 16-D 号楼（1-2 层）出租给临空兴创，出租面积合计 786.70 平方米	372.30	2021/9/1	2028/12/31	113.50	依据租赁合同	是	母公司的全资子公司

租赁情况说明

公司位于北京天竺综合保税区内综保三区海关监管楼部分面积租赁给航济物流，租赁面积 4,654.57 平方米，此项租赁合同已于 2024 年 5 月 22 日解除，公司在 2024 年 1 至 5 月确认租赁收益为 1,261,620.06 元。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计													17,000.00	
报告期末对子公司担保余额合计（B）													9,745.83	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）													9,745.83	
担保总额占公司净资产的比例（%）													9.83	
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													9,745.83	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）													9,745.83	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1、委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三)现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	16,583
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	14,339
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例（%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京空港经济开发有限公司	0	147,946,207	49.32	0	无	0	国有法人
国开金融有限责任公司	-6,000,000	40,340,700	13.45	0	无	0	国有法人
张骞	-278,000	3,339,000	1.11	0	无	0	境内自然人
朱红	800	2,482,500	0.83	0	无	0	境内自然人
上海瑞成乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,029,200	2,029,200	0.68	0	无	0	境内非国有法人
北京临空兴融私募基金管理有限公司	0	1,791,912	0.60	0	无	0	国有法人
李吉军	-236,200	1,332,200	0.44	0	无	0	境内自然人
刘瑞	1,027,757	1,027,757	0.34	0	无	0	境内自然人
林南	301,101	921,101	0.31	0	无	0	境内自然人
孙晓光	-16,000	841,530	0.28	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称			持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量			
				种类	数量		
北京空港经济开发有限公司			147,946,207	人民币普通股	147,946,207		
国开金融有限责任公司			40,340,700	人民币普通股	40,340,700		
张骞			3,339,000	人民币普通股	3,339,000		
朱红			2,482,500	人民币普通股	2,482,500		
上海瑞成乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）			2,029,200	人民币普通股	2,029,200		
北京临空兴融私募基金管理有限公司			1,791,912	人民币普通股	1,791,912		
李吉军			1,332,200	人民币普通股	1,332,200		
刘瑞			1,027,757	人民币普通股	1,027,757		
林南			921,101	人民币普通股	921,101		
孙晓光			841,530	人民币普通股	841,530		
前十名股东中回购专户情况说明		不适用					
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明		不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，北京临空兴融私募基金管理有限公司为公司控股股东北京空港经济开发有限公司所属全资子公司，系一致行动人关系。公司未知其余前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用					

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

☒适用 ☐不适用

名称	北京空港经济开发有限公司
单位负责人或法定代表人	安元芝
成立日期	1993-09-15
主要经营业务	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；五金产品零售；电气设备修理；机械电气设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用百货销售；建筑材料销售；物业管理；园区管理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；航空国际货物运输代理。（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）（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。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

☐适用 ☒不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

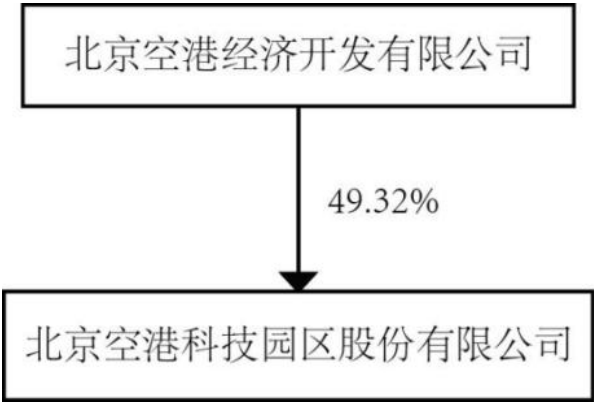
☐适用 ☒不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

√适用 □不适用

名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	蒙连胜
成立日期	不适用
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会通过北京顺鑫控股集团有限公司间接持有北京顺鑫农业股份有限公司（股票代码：000860）38.36%的股份，通过北京顺义大龙城乡建设开发有限公司间接持有北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（股票代码：600159）47.70%的股份。
其他情况说明	无

2、自然人

□适用 √不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

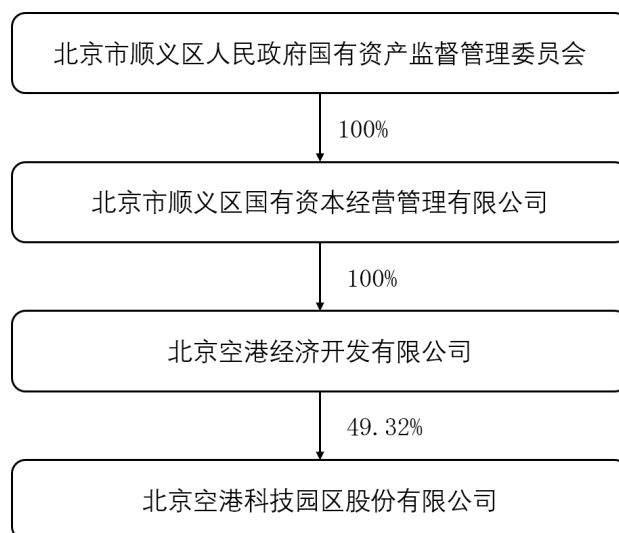
□适用 √不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
国开金融有限责任公司	余汪顺	2009-08-24	91110000717825421F	9,487,745.5578	投资业务；投资管理业务；投资咨询、顾问服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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五、34,附注七、61。

1. 事项描述

2024 年度,空港股份公司的建筑施工业务收入 34,449.07 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五、13 和 15,附注七、5、6 和 9。

1. 事项描述

空港股份公司对于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 2024 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。

在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。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：侯胜利（项目合伙人）
中国注册会计师：韦 宇

中国·北京

2025 年 4 月 28 日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、（1）	47,370,719.06	119,159,395.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、（4）	2,206,148.56	721,138.86
应收账款	七、（5）	220,237,520.74	280,823,644.84
应收款项融资			
预付款项	七、（8）	556,210.91	2,747,327.03
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、（9）	119,374,543.66	116,661,991.72
其中：应收利息		23,307,807.35	19,275,251.75
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、（10）	340,037,510.82	334,258,802.28
其中：数据资源			
合同资产	七、（6）	808,243,618.02	706,397,825.29
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（13）	32,956,232.86	31,900,192.79
流动资产合计		1,570,982,504.63	1,592,670,318.13
非流动资产：			

发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（17）	5,252,136.75	6,021,991.37
其他权益工具投资	七、（18）	19,960,000.00	19,960,000.00
其他非流动金融资产	七、（19）	60,991,500.66	65,531,293.42
投资性房地产	七、（20）	627,075,853.43	510,554,572.10
固定资产	七、（21）	27,690,495.82	52,890,143.11
在建工程	七、（22）	4,011,729.33	96,755,948.92
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、（25）	1,414,486.32	5,666,289.24
无形资产	七、（26）	3,719,234.57	5,798,959.48
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、（28）	32,541,622.79	34,850,551.09
递延所得税资产	七、（29）	42,325,294.86	39,427,568.78
其他非流动资产	七、（30）	139,000.00	12,256,789.69
非流动资产合计		825,121,354.53	849,714,107.20
资产总计		2,396,103,859.16	2,442,384,425.33
流动负债：			
短期借款	七、（32）	250,304,084.45	410,517,658.34
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、（36）	464,700,095.70	437,877,461.72
预收款项	七、（37）	10,123,179.69	3,069,582.24
合同负债	七、（38）	51,904,506.78	53,327,239.45
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、（39）	18,334,253.60	6,317,941.44
应交税费	七、（40）	1,626,361.60	1,800,260.24
其他应付款	七、（41）	355,523,034.92	224,324,620.51
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、（43）	86,765,965.97	42,071,698.07
其他流动负债			
流动负债合计		1,239,281,482.71	1,179,306,462.01

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、（45）	147,733,333.35	131,000,000.01
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			1,792,389.49
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、（51）	4,555,213.56	4,710,636.85
递延所得税负债	七、（29）	3,393,967.30	5,581,627.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		155,682,514.21	143,084,654.18
负债合计		1,394,963,996.92	1,322,391,116.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、（53）	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、（55）	509,024,218.35	509,024,218.35
减：库存股			
其他综合收益	七、（57）	-3,750,000.00	-3,750,000.00
专项储备			
盈余公积	七、（59）	79,132,057.00	79,132,057.00
一般风险准备			
未分配利润	七、（60）	107,156,705.41	203,381,830.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		991,562,980.76	1,087,788,106.20
少数股东权益		9,576,881.48	32,205,202.94
所有者权益（或股东权益）合计		1,001,139,862.24	1,119,993,309.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,396,103,859.16	2,442,384,425.33

公司负责人：夏自景

主管会计工作负责人：郭超

会计机构负责人：刘菊

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		27,901,351.87	82,734,521.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		2,206,148.56	721,138.86
应收账款	十九、（1）	27,777,782.91	16,363,900.44
应收款项融资			
预付款项		1,487,666.75	5,342,122.33
其他应收款	十九、（2）	632,917,904.25	565,786,161.85
其中：应收利息		23,307,807.35	19,275,251.75
应收股利			
存货			398,341.11
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		531,201.74	1,075,882.25
流动资产合计		692,822,056.08	672,422,068.10
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	十九、（3）	133,247,793.85	309,017,648.47
其他权益工具投资		19,960,000.00	19,960,000.00
其他非流动金融资产		1,949,543.76	1,990,497.35
投资性房地产		403,113,495.47	274,698,482.08
固定资产		11,974,079.40	30,744,297.80
在建工程		4,011,729.33	103,239,742.65
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,575,205.18	5,692,832.71
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		39,147,271.39	36,615,647.69
递延所得税资产		6,438,129.67	6,136,793.63
其他非流动资产		139,000.00	40,711,007.60
非流动资产合计		623,556,248.05	828,806,949.98
资产总计		1,316,378,304.13	1,501,229,018.08

流动负债：			
短期借款		170,191,642.01	274,331,216.67
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,686,093.68	4,025,452.01
预收款项		246,563.61	203,191.90
合同负债		15,861.24	15,861.24
应付职工薪酬		2,299,222.02	2,413,849.35
应交税费		1,292,022.03	757,092.11
其他应付款		16,582,470.60	14,342,943.52
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		66,139,992.55	20,603,107.82
其他流动负债			
流动负债合计		261,453,867.74	316,692,714.62
非流动负债：			
长期借款		89,400,000.00	56,000,000.00
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		4,555,213.56	4,710,636.85
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		93,955,213.56	60,710,636.85
负债合计		355,409,081.30	377,403,351.47
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		509,010,075.77	509,010,075.77
减：库存股			
其他综合收益		-3,750,000.00	-3,750,000.00
专项储备			
盈余公积		79,132,057.00	79,132,057.00
未分配利润		76,577,090.06	239,433,533.84
所有者权益（或股东权益）合计		960,969,222.83	1,123,825,666.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,316,378,304.13	1,501,229,018.08

公司负责人：夏自景

主管会计工作负责人：郭超

会计机构负责人：刘菊

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		481,782,873.56	516,520,529.21
其中：营业收入	七、（61）	481,782,873.56	516,520,529.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		552,701,447.58	605,651,401.82
其中：营业成本	七、（61）	392,469,303.16	456,661,075.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、（62）	17,773,536.83	19,156,067.25
销售费用	七、（63）	144,965.14	120,838.00
管理费用	七、（64）	107,280,115.22	94,899,447.13
研发费用			
财务费用	七、（66）	35,033,527.23	34,813,973.75
其中：利息费用		38,384,295.19	40,474,268.99
利息收入		4,061,101.95	6,071,318.95
加：其他收益	七、（67）	185,947.52	425,880.94
投资收益（损失以“－”号填列）	七、（68）	-769,854.62	-4,068,221.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-769,854.62	-4,068,221.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、（70）	-4,539,792.76	-3,385,143.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、（71）	-36,383,195.80	-27,184,520.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、（72）	-7,177,380.15	49,104.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、（73）		102,311.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-119,602,849.83	-123,191,461.45
加：营业外收入	七、（74）	1,723,267.59	659,300.38
减：营业外支出	七、（75）	1,060,095.92	1,821,231.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-118,939,678.16	-124,353,392.77
减：所得税费用	七、（76）	-86,231.26	2,490,081.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-118,853,446.90	-126,843,474.68
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-118,853,446.90	-126,843,474.68
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-96,225,125.44	-99,979,737.74
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-22,628,321.46	-26,863,736.94
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 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			
七、综合收益总额		-118,853,446.90	-126,843,474.68
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-96,225,125.44	-99,979,737.74
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-22,628,321.46	-26,863,736.94
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.32	-0.33
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.32	-0.33

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

公司负责人：夏自景

主管会计工作负责人：郭超

会计机构负责人：刘菊

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九、（4）	91,509,828.34	79,692,746.14
减：营业成本	十九、（4）	38,383,326.68	30,678,276.72
税金及附加		12,928,225.27	12,596,788.52
销售费用		144,965.14	120,838.00
管理费用		34,755,477.64	37,120,893.04
研发费用			
财务费用		-12,074,702.76	-16,064,934.21
其中：利息费用		14,724,619.97	19,681,884.67
利息收入		26,811,981.30	35,759,674.84
加：其他收益		177,204.27	163,066.92
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、（5）	-769,854.62	-4,068,221.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-769,854.62	-4,068,221.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-40,953.59	-128,864.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,319,813.90	201,675.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-175,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-159,580,881.47	11,408,540.42
加：营业外收入		1,506,326.03	528,931.40
减：营业外支出		84,069.04	17,395.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-158,158,624.48	11,920,076.76
减：所得税费用		4,697,819.30	4,348,569.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-162,856,443.78	7,571,507.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-162,856,443.78	7,571,507.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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			
六、综合收益总额		-162,856,443.78	7,571,507.39
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：夏自景

主管会计工作负责人：郭超

会计机构负责人：刘菊

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		466,054,075.90	386,344,645.04
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、（78）	21,298,453.45	24,252,465.28
经营活动现金流入小计		487,352,529.35	410,597,110.32
购买商品、接受劳务支付的现金		337,624,875.88	349,182,548.21
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		89,042,168.49	80,073,769.79
支付的各项税费		30,537,964.24	34,825,455.68
支付其他与经营活动有关的现金	七、（78）	26,481,313.96	41,629,764.78
经营活动现金流出小计		483,686,322.57	505,711,538.46
经营活动产生的现金流量净额		3,666,206.78	-95,114,428.14
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			12,460.00

他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、（78）		
投资活动现金流入小计			12,460.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,840,748.42	4,151,678.96
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、（78）		
投资活动现金流出小计		1,840,748.42	4,151,678.96
投资活动产生的现金流量净额		-1,840,748.42	-4,139,218.96
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		440,000,000.00	746,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、（78）	41,350,000.00	170,198,308.95
筹资活动现金流入小计		481,350,000.00	916,198,308.95
偿还债务支付的现金		518,249,258.46	813,833,333.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,145,801.63	40,097,097.56
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	七、（78）		
筹资活动现金流出小计		551,395,060.09	853,930,430.89
筹资活动产生的现金流量净额		-70,045,060.09	62,267,878.06
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			
加：期初现金及现金等价物余额		114,161,220.03	151,146,989.07
六、期末现金及现金等价物余额		45,941,618.30	114,161,220.03

公司负责人：夏自景

主管会计工作负责人：郭超

会计机构负责人：刘菊

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		85,819,843.04	88,263,791.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,314,052.78	1,661,533.79
经营活动现金流入小计		91,133,895.82	89,925,325.73
购买商品、接受劳务支付的现金		12,667,192.79	18,015,627.48
支付给职工及为职工支付的现金		19,174,193.69	19,277,801.11
支付的各项税费		22,366,499.01	20,002,714.44
支付其他与经营活动有关的现金		12,229,153.83	16,561,593.49
经营活动现金流出小计		66,437,039.32	73,857,736.52
经营活动产生的现金流量净额		24,696,856.50	16,067,589.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,382,264.59	10,334,150.08
投资支付的现金			
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		1,382,264.59	10,334,150.08
投资活动产生的现金流量净额		-1,382,264.59	-10,334,150.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		320,000,000.00	380,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		35,274,698.60	181,100,537.97
筹资活动现金流入小计		355,274,698.60	561,100,537.97
偿还债务支付的现金		345,183,607.50	550,500,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,789,870.10	21,884,094.47
支付其他与筹资活动有关的现金		73,448,982.30	31,000,000.00
筹资活动现金流出小计		433,422,459.90	603,384,094.47
筹资活动产生的现金流量净额		-78,147,761.30	-42,283,556.50
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		-54,833,169.39	-36,550,117.37
加：期初现金及现金等价物余额		82,734,521.26	119,284,638.63
六、期末现金及现金等价物余额		27,901,351.87	82,734,521.26

公司负责人：夏自景 主管会计工作负责人：郭超 会计机构负责人：刘菊

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	300,000,000.00				509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00		203,381,830.85		1,087,788,106.20	32,205,202.94	1,119,993,309.14
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				509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00		203,381,830.85		1,087,788,106.20	32,205,202.94	1,119,993,309.14
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-96,225,125.44		-96,225,125.44	-22,628,321.46	-118,853,446.90
（一）综合收益总额											-96,225,125.44		-96,225,125.44	-22,628,321.46	-118,853,446.90
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															

4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
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、本期期末余额	300,000,000.00				509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00		107,156,705.41		991,562,980.76	9,576,881.48	1,001,139,862.24

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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	530,439.27	1,188,298,283.21
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				509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00		303,361,568.59		1,187,767,843.94	530,439.27	1,188,298,283.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-99,979,737.74		-99,979,737.74	31,674,763.67	-68,304,974.07
（一）综合收益总额											-99,979,737.74		-99,979,737.74	-26,863,736.94	-126,843,474.68
（二）所有者投入和减少资本														58,538,500.61	58,538,500.61
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他														58,538,500.61	58,538,500.61
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
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、本期期末余额	300,000,000.00				509,024,218.35		-3,750,000.00		79,132,057.00		203,381,830.85		1,087,788,106.20	32,205,202.94	1,119,993,309.14

公司负责人：夏自景 主管会计工作负责人：郭超 会计机构负责人：刘菊

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	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	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	300,000,000.00				509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	239,433,533.84	1,123,825,666.61
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	239,433,533.84	1,123,825,666.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-162,856,443.78	-162,856,443.78
（一）综合收益总额										-162,856,443.78	-162,856,443.78
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
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、本期期末余额	300,000,000.00				509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	76,577,090.06	960,969,222.83

项目	2023 年度										
	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	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	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
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	231,862,026.45	1,116,254,159.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										7,571,507.39	7,571,507.39
（一）综合收益总额										7,571,507.39	7,571,507.39
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
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、本期期末余额	300,000,000.00				509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	239,433,533.84	1,123,825,666.61

公司负责人：夏自景 主管会计工作负责人：郭超 会计机构负责人：刘菊

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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的批复》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2024年12月31日，本公司累计发行股本总数30,000万股，详见附注七、53股本。

2024年09月13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：夏自景。

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。

本公司主要从事建筑施工、房屋出租、物业管理、提供劳务等业务。

财务报表批准报出日：本公司董事会于2025年4月28日批准报出本财务报表。

四、 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为编制基础。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（2023 年修订）》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

☒适用 ☐不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：
☐适用 ☒不适用

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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

☒适用 ☐不适用

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

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额≥100 万元
本期重要的应收款项核销	金额≥100 万元
重要的在建工程	预算金额≥1000 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司的资产总额超过集团资产总额

	的 10%以上”或“非全资子公司的净资产超过集团净资产的 10%以上
--	------------------------------------

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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（参见本附注五、7（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五、19“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）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

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，详见本附注五、19“长期股权投资”或本附注五、11“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”（详见本附注五、19、（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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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，按照本附注五、19（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。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（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。

11、金融工具

√适用 □不适用

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。

（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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据，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。

本公司依据信用风险特征将应收款项划分，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

√适用 □不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

□适用 √不适用

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，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。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

应收账款组合 1 账龄组合

应收账款组合 2 关联方组合

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

对于未发生信用减值的应收账款，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款，单项计提减值准备。

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的其他应收款，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。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

对于未发生信用减值的其他应收款，根据以前年度具有类似信用风险特征的其他应收款组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制其他应收款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的其他应收款，单项计提减值准备。

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

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；周转用包装物领用时采用一次转销法摊销。

3. 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查、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。

4. 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。

5. 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地价，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”。

6. 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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

17、合同资产

☒ 适用 ☐ 不适用

合同资产的确认方法及标准

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

合同资产组合 1 账龄组合

合同资产组合 2 关联方组合

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

对于未发生信用减值的合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制合同资产龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的合同资产，单项计提减值准备。

18、持有待售的非流动资产或处置组

□适用 √不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

□适用 √不适用

终止经营的认定标准和列报方法

□适用 √不适用

19、长期股权投资

√适用 □不适用

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五、11“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，按本附注五、7、（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。

20、投资性房地产

（1）如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（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	3-5	5	19.00-31.67

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。

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。

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。

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。

22、 在建工程

√适用 □不适用

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。

23、 借款费用

√适用 □不适用

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。

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产**(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

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。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

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。

29、合同负债

√适用 □不适用

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。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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）。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

31、预计负债

√适用 □不适用

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。

32、股份支付

√适用 □不适用

(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。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

34、 收入**(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

☒适用 ☐不适用

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。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

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。

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。

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。

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。

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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、合同成本

☒适用 ☐不适用

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。

36、政府补助

☒适用 ☐不适用

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。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计		

准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，并对可比期间信息进行调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。		
公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。		
公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，对 2021 年 1 月 1 日之后开展的售后租回交易进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。		
公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。		
公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部印发了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》的通知，明确了数据资源的适用范围、会计处理适用准则以及列示和披露要求，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。		

其他说明：
无。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况
☒适用 ☐不适用

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 70%-90% 的计税依据	1.2%
房产税	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%，财税〔2016〕36 号印发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》前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%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
北京空港天地物业管理有限公司	20%

2、 税收优惠

√适用 □不适用

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部、税务总局关于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 2023 年第 6 号）、《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）、《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部、税务总局公告 2022 年第 13 号）等规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 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 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日对小型微利企业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。

3、 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	17,435.31	48,458.42
银行存款	45,924,182.99	114,112,761.61
其他货币资金	1,429,100.76	4,998,175.29
存放财务公司存款		
合计	47,370,719.06	119,159,395.32
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

本公司银行账户期末受限资金 1,429,100.76 元，其中 426,859.04 元系涉诉法院冻结资金，1,002,241.72 元系天津银行信用证保证金。

2、 交易性金融资产

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、 应收票据

(1)． 应收票据分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2, 206, 148. 56	721, 138. 86
商业承兑票据		
合计	2, 206, 148. 56	721, 138. 86

(2)． 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(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

☐适用 ☒不适用

(4)． 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5)． 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
银行承兑票据	0. 00					0. 00

合计	0.00					0.00
----	------	--	--	--	--	------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
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。

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：
☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	91,100,837.77	233,198,618.68
1 年以内小计	91,100,837.77	233,198,618.68
1 至 2 年	131,807,127.58	23,279,651.80
2 至 3 年	13,337,822.57	55,757,891.46
3 年以上		
3 至 4 年	52,754,885.48	4,354,539.52
4 至 5 年	3,649,792.37	14,614,320.08
5 年以上	68,706,747.98	53,468,523.77
合计	361,357,213.75	384,673,545.31

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	69,019,603.03	19.10	69,019,603.03	100.00	0.00	53,639,077.46	13.95	53,639,077.46	100.00	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	292,337,610.72	80.90	72,100,089.98	24.66	220,237,520.74	331,034,467.85	86.05	50,210,823.01	15.17	280,823,644.84
其中：										
组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款	267,227,613.19	73.95	71,848,990.00	26.89	195,378,623.19	287,683,488.67	74.79	49,777,313.22	17.30	237,906,175.45
组合 2：应收关联方的应收账款	25,109,997.53	6.95	251,099.98	1.00	24,858,897.55	43,350,979.18	11.26	433,509.79	1.00	42,917,469.39
合计	361,357,213.75	/	141,119,693.01	/	220,237,520.74	384,673,545.31	/	103,849,900.47	/	280,823,644.84

按单项计提坏账准备：

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05	17,122,387.05	100.00	预计无法收回
北京怡宁歌工艺品有限公司	14,133,505.19	14,133,505.19	100.00	预计无法收回
北京瑞德医疗投资股份有限公司	12,932,802.91	12,932,802.91	100.00	预计无法收回
北京斐瑞康通信技术有限公司	11,921,623.57	11,921,623.57	100.00	预计无法收回
北京长城华冠汽车技术开发有限公司	4,844,645.69	4,844,645.69	100.00	预计无法收回
北京金田伟业装饰有限公司	3,627,589.81	3,627,589.81	100.00	预计无法收回
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43	3,190,028.43	100.00	预计无法收回
神雾环保技术股份有限公司	675,692.43	675,692.43	100.00	预计无法收回
北京临空经济核心区管理委员会	571,327.95	571,327.95	100.00	预计无法收回
合计	69,019,603.03	69,019,603.03	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 组合 1:按账龄计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	55,535,677.53	4,995,161.10	8.99
1-2 年	129,694,810.77	21,785,758.73	16.80
2-3 年	12,307,409.46	3,218,387.57	26.15
3-4 年	49,048,946.05	21,208,954.48	43.24
4-5 年	2,501.00	2,459.74	98.35
5 年以上	20,638,268.38	20,638,268.38	100.00
合计	267,227,613.19	71,848,990.00	26.89

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	433,509.79	49,777,313.22	53,639,077.46	103,849,900.47
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		22,071,676.78	15,380,525.57	37,452,202.35
本期转回	182,409.81			182,409.81
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	251,099.98	71,848,990.00	69,019,603.03	141,119,693.01

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	53,639,077.46	15,380,525.57				69,019,603.03
按组合计提坏账准备	50,210,823.01	22,071,676.78	182,409.81			72,100,089.98
合计	103,849,900.47	37,452,202.35	182,409.81			141,119,693.01

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

不适用。

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京金隅空港开发有限公司	93,184,079.77		93,184,079.77	7.40	15,645,606.99
北京市顺义区北小营镇人民政府	23,631,541.86		23,631,541.86	1.88	10,213,552.39
北京市顺义区南彩镇人民政府	23,588,031.60		23,588,031.60	1.87	10,194,747.26
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05		17,122,387.05	1.36	17,122,387.05
北京怡宁歌工艺品有限公司	14,133,505.19		14,133,505.19	1.12	14,133,505.19
合计	171,659,545.47		171,659,545.47	13.63	67,309,798.88

其他说明：

不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	897,801,867.29	89,558,249.27	808,243,618.02	788,778,694.41	82,380,869.12	706,397,825.29
合计	897,801,867.29	89,558,249.27	808,243,618.02	788,778,694.41	82,380,869.12	706,397,825.29

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□ 适用 √ 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备						18,815,293.26	2.39	18,815,293.26	100.00	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	897,801,867.29	100.00	89,558,249.27	9.98	808,243,618.02	769,963,401.15	97.61	63,565,575.86	8.26	706,397,825.29
其中：										
组合一账龄分析	897,801,867.29	100.00	89,558,249.27	9.98	808,243,618.02	769,963,401.15	97.61	63,565,575.86	8.26	706,397,825.29
合计	897,801,867.29	/	89,558,249.27	/	808,243,618.02	788,778,694.41	/	82,380,869.12	/	706,397,825.29

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☒适用 ☐不适用
组合计提项目：组合一账龄分析

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例（%）
组合一账龄分析	897,801,867.29	89,558,249.27	9.98
合计	897,801,867.29	89,558,249.27	9.98

按组合计提坏账准备的说明
☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
合同资产	82,380,869.12	7,177,380.15				89,558,249.27	
合计	82,380,869.12	7,177,380.15				89,558,249.27	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况
☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(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款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	556,210.91	100.00	2,747,327.03	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	556,210.91	100.00	2,747,327.03	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:
无。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
北京中地大工程勘察设计院有限责任公司	101,769.81	18.30
北京中外建建筑设计有限公司	94,339.62	16.96
北京鑫诚置信工程项目管理有限公司	91,746.53	16.49
北京飞林宇业科技有限公司	36,511.67	6.56
北京数圣工程造价咨询有限公司	30,000.00	5.39
合计	354,367.63	63.70

其他说明:
无。

其他说明:

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	23,307,807.35	19,275,251.75
应收股利		
其他应收款	96,066,736.31	97,386,739.97
合计	119,374,543.66	116,661,991.72

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
资金占用应收利息	23,307,807.35	19,275,251.75
合计	23,307,807.35	19,275,251.75

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来12个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2024年1月1日余额	19,294.54			19,294.54
2024年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,036.60			4,036.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余 额	23,331.14			23,331.14

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
资金占用应收利息	19,294.54	4,036.60				23,331.14
合计	19,294.54	4,036.60				23,331.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无。

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	1,610,743.52	2,149,374.96
1 年以内小计	1,610,743.52	2,149,374.96
1 至 2 年	1,959,159.44	2,001.02
2 至 3 年	2,001.02	175,500.00
3 年以上		
3 至 4 年	175,500.00	4,473,142.00
4 至 5 年	3,273,142.00	96,925,508.11
5 年以上	101,984,336.94	9,178,894.64
合计	109,004,882.92	112,904,420.73

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
非合并范围内关联方借款本金	91,972,878.39	92,472,878.39
保证金、押金	12,074,714.83	7,532,475.51
关联往来款	3,250,961.86	2,075,523.08
其他	1,706,327.84	10,823,543.75
减：坏账准备	12,938,146.61	15,517,680.76
合计	96,066,736.31	97,386,739.97

(3). 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	113,228.11	15,084,452.65	320,000.00	15,517,680.76
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

本期计提	11,254.39	-901,887.73		-890,633.34
本期转回				
本期转销		1,688,900.81		1,688,900.81
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	124,482.50	12,493,664.11	320,000.00	12,938,146.61

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合：应收关联方	113,228.11	11,254.39				124,482.50
组合：账龄分析	15,084,452.65	-901,887.73		1,688,900.81		12,493,664.11
单项计提坏账准备	320,000.00					320,000.00
合计	15,517,680.76	-890,633.34		1,688,900.81		12,938,146.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,688,900.81

其中重要的其他应收款核销情况：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
北京空港天龙绿化有限公司	其他	1,688,900.81	破产清算完成	债务人完成破产清算	是
合计	/	1,688,900.81	/	/	/

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京电子城空港有限公司	91,972,878.39	84.38	非合并范围内关联方借款本金	5 年以上	91,972.88
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	7,920,385.00	7.27	保证金	4-5 年及 5 年以上	7,582,200.00
北京空港经济开发有限公司	3,092,722.14	2.84	关联方往来款	1 至 2 年	30,927.22
荣盛房地产发展股份有限公司霸州分公司	2,831,878.00	2.60	保证金	5 年以上	2,831,878.00
北京市顺义区李桥镇人民政府	469,696.00	0.43	其他	5 年以上	469,696.00
合计	106,287,559.53	97.52	/	/	11,006,674.10

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,742,104.43		1,742,104.43	1,746,860.17		1,746,860.17
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本	39,742,679.86		39,742,679.86	33,856,872.31		33,856,872.31
开发成本	298,552,726.53		298,552,726.53	298,655,069.80		298,655,069.80
合计	340,037,510.82		340,037,510.82	334,258,802.28		334,258,802.28

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☐适用 ☒不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因
☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种人民币

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率（%）
			本期转入存货额	其他减少		
计算机软件产业园	2,970,550.59				2,970,550.59	0.00
合计	2,970,550.59				2,970,550.59	0.00

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、 一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

不适用

13、 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣增值税	32,919,382.22	31,752,125.79
预交的企业所得税		97,900.21
预交的教育费附加（含地方教育费附加）	9,327.90	14,707.79
预交的城建税	27,522.74	35,459.00
合计	32,956,232.86	31,900,192.79

其他说明：
不适用

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况
☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况
☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京电子城空港有限公司	0.00									0.00	
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	6,021,991.37			-769,854.62						5,252,136.75	
小计	6,021,991.37			-769,854.62						5,252,136.75	
合计	6,021,991.37			-769,854.62						5,252,136.75	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
无

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其 他综合收益 的利得	累计计入其 他综合收益 的损失	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
		追加 投资	减少 投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他					
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	0.00						0.00				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
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。

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,991,500.66	65,531,293.42
其中：债务工具投资		
权益工具投资	60,991,500.66	65,531,293.42
合计	60,991,500.66	65,531,293.42

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	645,546,891.38	129,199,470.85		774,746,362.23
2. 本期增加金额	148,232,077.48			148,232,077.48
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	148,232,077.48			148,232,077.48
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	793,778,968.86	129,199,470.85		922,978,439.71
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	203,258,543.70	32,278,156.59		235,536,700.29
2. 本期增加金额	30,027,028.81	1,683,767.34		31,710,796.15
(1) 计提或摊销	17,456,243.53	1,683,767.34		19,140,010.87
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	12,570,785.28			12,570,785.28
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	233,285,572.51	33,961,923.93		267,247,496.44
三、减值准备				
1. 期初余额	28,655,089.84			28,655,089.84
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	28,655,089.84			28,655,089.84
四、账面价值				

1. 期末账面价值	531,838,306.51	95,237,546.92		627,075,853.43
2. 期初账面价值	413,633,257.84	96,921,314.26		510,554,572.10

注：使用权受限的资产详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

21、 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	27,690,495.82	52,890,143.11
固定资产清理		
合计	27,690,495.82	52,890,143.11

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	46,875,837.14	42,750,975.70	5,089,613.63	76,105,584.03	170,822,010.50
2. 本期增加金额		686,933.87		495,725.14	1,182,659.01
（1）购置		686,933.87		495,725.14	1,182,659.01
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3. 本期减少金额	29,359,400.00	109,991.00			29,469,391.00
（1）转投资性房地产	29,359,400.00				29,359,400.00
（2）处置或报废		109,991.00			109,991.00
4. 期末余额	17,516,437.14	43,327,918.57	5,089,613.63	76,601,309.17	142,535,278.51
二、累计折旧					
1. 期初余额	19,099,530.24	29,111,964.44	4,427,210.62	65,293,162.09	117,931,867.39
2. 本期增加金额	834,130.38	3,597,212.34	245,683.75	4,911,165.56	9,588,192.03
（1）计提	834,130.38	3,597,212.34	245,683.75	4,911,165.56	9,588,192.03
3. 本期减少金额	12,570,785.28	104,491.45			12,675,276.73
（1）转投资性房地产	12,570,785.28				12,570,785.28

(2) 处置或报废		104,491.45			104,491.45
4. 期末余额	7,362,875.34	32,604,685.33	4,672,894.37	70,204,327.65	114,844,782.69
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	10,153,561.80	10,723,233.24	416,719.26	6,396,981.52	27,690,495.82
2. 期初账面价值	27,776,306.90	13,639,011.26	662,403.01	10,812,421.94	52,890,143.11

注:使用权受限的资产详见附注七、31 所有权或使用权受限资产。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明:
☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、 在建工程

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,011,729.33	96,755,948.92
工程物资		
合计	4,011,729.33	96,755,948.92

其他说明:
☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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				92,748,817.19		92,748,817.19
海关监管库改造工程	2,801,317.36		2,801,317.36	2,796,719.76		2,796,719.76
空港 A 区标准厂房电力增容改造工程	60,000.00		60,000.00	60,000.00		60,000.00
MAX-B、综保区标厂、AB 库水暖改造工程	1,150,411.97		1,150,411.97	1,150,411.97		1,150,411.97
合计	4,011,729.33		4,011,729.33	96,755,948.92		96,755,948.92

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产或投资性房地产资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
北京 MAX 空港研发创新园 B 区工程	110,473,100.00	92,748,817.19	26,123,860.29	118,872,677.48		0.00	100.00	100.00	14,024,043.05	46,167.70	4.9875	银行借款
合计	110,473,100.00	92,748,817.19	26,123,860.29	118,872,677.48		0.00	/	/	14,024,043.05	46,167.70	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

不适用

25、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	15,795,039.41	15,795,039.41
2. 本期增加金额		
(1) 租赁合同增加		
3. 本期减少金额		
(1) 租赁合同减少		
4. 期末余额	15,795,039.41	15,795,039.41
二、累计折旧		
1. 期初余额	10,128,750.17	10,128,750.17
2. 本期增加金额	4,251,802.92	4,251,802.92
(1) 计提	4,251,802.92	4,251,802.92
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	14,380,553.09	14,380,553.09
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,414,486.32	1,414,486.32
2. 期初账面价值	5,666,289.24	5,666,289.24

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	29,268,494.00			2,445,589.02	31,714,083.02
2. 本期增加金额				626,518.80	626,518.80
(1) 购置				626,518.80	626,518.80
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	29,268,494.00			3,072,107.82	32,340,601.82
二、累计摊销					
1. 期初余额	24,146,308.31			1,768,815.23	25,915,123.54
2. 本期增加金额	2,334,153.24			372,090.47	2,706,243.71
(1) 计提	2,334,153.24			372,090.47	2,706,243.71
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	26,480,461.55			2,140,905.70	28,621,367.25
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,788,032.45			931,202.12	3,719,234.57
2. 期初账面价值	5,122,185.69			676,773.79	5,798,959.48

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0.00%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 商誉减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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
消防、电气等工程	9,786,817.83		3,914,727.24		5,872,090.59
综保区三区多功能厂房消防系统改造工程 AB 库	8,505,960.72		1,494,175.26		7,011,785.46
B 区标厂共 9 栋厂房的外墙保温改造工程	6,098,897.65		1,211,731.08		4,887,166.57
外电源项目	4,717,909.50		589,738.68		4,128,170.82
综保区多功能厂房 AB 库屋面防水工程	2,132,411.45		426,997.92		1,705,413.53
B 标 5-6#楼外墙改造工程款	740,065.51		409,482.40		330,583.11

室外外挂钢梯加建工程	895,146.36		188,451.81		706,694.55
北小营现场道路费用	373,832.70		373,832.70		0.00
办公楼装修工程	550,450.27		277,120.74		273,329.53
综保区三区 1-2 号厂房视频监控工程	713,000.00		138,000.00		575,000.00
南彩库库旺铝合金篷房	122,450.45		52,478.76		69,971.69
北小营固废集装箱 9 栋	92,338.08		38,208.84		54,129.24
北小营固废资源化租赁费	28,260.14		28,260.14		0.00
B 标 8-11#屋面防水改造工程款	82,274.55		16,733.84		65,540.71
库库旺固废集装箱 1 栋	10,735.88		4,442.52		6,293.36
MAX-A(天柱路 11 号院)装修费用		8,354,138.62	1,498,684.99		6,855,453.63
合计	34,850,551.09	8,354,138.62	10,663,066.92		32,541,622.79

其他说明：
无。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	32,538,105.75	8,134,526.44	32,538,105.75	8,134,526.44
内部交易未实现利润	27,894,623.32	6,973,655.83	29,710,240.72	7,427,560.18
可抵扣亏损	46,915,674.82	9,092,942.35	20,663,315.34	5,165,828.84
预期信用减值损失	63,980,404.53	15,244,131.21	60,172,207.17	14,728,046.13
递延收益	4,555,213.56	1,138,803.39	4,710,636.85	1,177,659.21
其他综合收益—权益法下可转损益的其他综合收益	5,000,000.00	1,250,000.00	5,000,000.00	1,250,000.00
其他非流动金融资产公允价值变动	550,456.24	137,614.06	509,502.65	127,375.67
房屋租赁	1,414,486.32	353,621.58	5,666,289.24	1,416,572.31
合计	182,848,964.54	42,325,294.86	158,970,297.72	39,427,568.78

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产 评估增值				
其他债权投资公允价值 变动				
其他权益工具投资公允 价值变动				
其他非流动金融资产公 允价值变动	12,161,382.88	3,040,345.72	16,660,222.08	4,165,055.52
房屋租赁	1,414,486.32	353,621.58	5,666,289.24	1,416,572.31
合计	13,575,869.20	3,393,967.30	22,326,511.32	5,581,627.83

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

☐适用 ☒不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	177,530,295.96	139,466,818.18
可抵扣亏损	337,610,955.22	231,556,722.36
合计	515,141,251.18	371,023,540.54

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
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	89,564,332.44	
2028 年度	95,502,973.56	95,502,973.56	
2029 年度	106,054,232.86		
合计	337,610,955.22	231,556,722.36	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						

应收退货成本						
合同资产						
预付长期资产款	139,000.00		139,000.00	12,256,789.69		12,256,789.69
合计	139,000.00		139,000.00	12,256,789.69		12,256,789.69

其他说明：
无。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,429,100.76	1,429,100.76	冻结	为涉及诉讼法院冻结、信用证保障金	4,998,175.29	4,998,175.29	冻结	为涉及诉讼法院冻结
固定资产及投资性房地产	17,503,610.56	17,503,610.56	抵押	抵押借款	19,535,591.70	19,535,591.70	抵押	抵押借款
无形资产								
合计	18,932,711.32	18,932,711.32	/	/	24,533,766.99	24,533,766.99	/	/

其他说明：
无。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	200,240,681.67	280,354,194.45
信用借款	50,063,402.78	130,163,463.89
合计	250,304,084.45	410,517,658.34

短期借款分类的说明：
本公司 120,128,239.23 元保证借款的保证人为本公司母公司北京空港经济开发有限公司；
子公司北京天源建筑工程有限责任公司 80,112,442.44 元保证借款的保证人为本公司母公司北京空港经济开发有限公司。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

33、交易性金融负债

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

34、衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

☐适用 ☒不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程及材料款等	464,360,095.70	433,950,259.45
其他	340,000.00	3,927,202.27
合计	464,700,095.70	437,877,461.72

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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
合计	1,264,187.40	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	10,123,179.69	3,069,582.24
合计	10,123,179.69	3,069,582.24

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	51,082,902.12	49,780,079.72
其他	821,604.66	3,547,159.73
合计	51,904,506.78	53,327,239.45

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,103,556.24	78,017,374.24	73,692,478.40	10,428,452.08
二、离职后福利-设定提存计划	214,385.20	10,661,313.94	10,242,673.04	633,026.10
三、辞退福利		13,779,306.29	6,506,530.87	7,272,775.42
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,317,941.44	102,457,994.47	90,441,682.31	18,334,253.60

(2). 短期薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,878,167.95	55,667,923.43	51,654,378.72	8,891,712.66
二、职工福利费	778,972.10	7,546,387.39	7,461,560.06	863,799.43
三、社会保险费	131,229.69	6,766,118.34	6,556,446.37	340,901.66
其中：医疗保险费	127,331.69	6,178,197.45	5,975,578.58	329,950.56
工伤保险费	3,898.00	587,920.89	580,867.79	10,951.10
生育保险费				
四、住房公积金		6,818,581.00	6,818,581.00	

五、工会经费和职工教育经费	315,186.50	1,218,364.08	1,201,512.25	332,038.33
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	6,103,556.24	78,017,374.24	73,692,478.40	10,428,452.08

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	207,888.48	10,332,228.06	9,928,001.90	612,114.64
2、失业保险费	6,496.72	329,085.88	314,671.14	20,911.46
3、企业年金缴费				
合计	214,385.20	10,661,313.94	10,242,673.04	633,026.10

其他说明：
□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	833,729.23	1,171,206.72
企业所得税	265,337.19	327,170.42
个人所得税	230,508.94	35,592.05
城市维护建设税	88,050.21	85,894.10
教育费附加	58,420.96	57,589.37
其他	150,315.07	122,807.58
合计	1,626,361.60	1,800,260.24

其他说明：
无。

41、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	355,523,034.92	224,324,620.51
合计	355,523,034.92	224,324,620.51

其他说明：
□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示
□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 应付股利

分类列示
☐适用 ☒不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
国资公司借款	130,160,569.44	130,000,000.00
京信链	97,599,999.99	40,381,876.14
关联方往来及其他	97,121,951.54	36,552,261.94
押 金	18,581,143.94	16,688,144.15
信用证	10,000,000.00	
保证金	1,961,000.00	565,000.00
代扣五险一金	98,370.01	137,338.28
合计	355,523,034.92	224,324,620.51

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市顺义区国有资本经营管理有限公司	130,160,569.44	未到偿还期
合计	130,160,569.44	/

其他说明：
☐适用 ☒不适用

42、 持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、 1 年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	83,130,930.04	37,825,961.98
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	3,635,035.93	4,245,736.09

合计	86,765,965.97	42,071,698.07
----	---------------	---------------

其他说明：

无。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

☐适用 ☒不适用

短期应付债券的增减变动：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	8,333,333.35	25,000,000.01
保证借款	139,400,000.00	50,000,000.00
信用借款		56,000,000.00
合计	147,733,333.35	131,000,000.01

长期借款分类的说明：

单位：元 币种：人民币

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
本金	205,539,992.55	168,166,666.67
利息	25,324,270.84	659,295.32
小计	230,864,263.39	168,825,961.99
减：一年内到期的长期借款	83,130,930.04	37,825,961.98
合计	147,733,333.35	131,000,000.01

本公司长期借款期末余额主要由三笔保证借款及一笔抵押借款构成，具体为：

① 保证借款：本公司向天津银行顺义支行 99,400,000.00、国资委贷 50,000,000.00 元、北京农商银行顺义支行 56,000,000.00 元，保证人均为本公司之母公司北京空港经济开发有限公司；

② 抵押借款：本公司之子公司北京天源建筑工程有限责任公司以自身账面价值 17,503,610.56 元资产作为抵押向北京农投融资租赁有限公司贷取 25,000,000.01 元的长期借款。使用权受限的资产详见附注七、31、所有权或使用权受到限制的资产。

其他说明：
☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

☐适用 ☒不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

转股权会计处理及判断依据

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,771,217.49	6,342,646.06
未确认融资费用	-136,181.56	-304,520.48
一年内到期的租赁负债	-3,635,035.93	-4,245,736.09
合计	0.00	1,792,389.49

其他说明：

无。

48、 长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	4,710,636.85		155,423.29	4,555,213.56	产业园贴息
合计	4,710,636.85		155,423.29	4,555,213.56	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		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

其他说明：
无。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

55、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无。

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所 得税前 发生额	减：前期计入其他 综合收益当期转 入损益	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益	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：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-3,750,000.00							-3,750,000.00
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-3,750,000.00							-3,750,000.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无。

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	79,132,057.00			79,132,057.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	79,132,057.00			79,132,057.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	203,381,830.85	303,361,568.59
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	203,381,830.85	303,361,568.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-96,225,125.44	-99,979,737.74
减：提取法定盈余公积		
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		
期末未分配利润	107,156,705.41	203,381,830.85

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0.00 元。

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	471,163,018.27	385,839,841.91	489,887,853.86	446,658,866.98
其他业务	10,619,855.29	6,629,461.25	26,632,675.35	10,002,208.71
合计	481,782,873.56	392,469,303.16	516,520,529.21	456,661,075.69

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币				
项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	48,178.287356		51,652.052921	
营业收入扣除项目合计金额	1,463.027724		2,741.100318	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	3.04	/	5.31	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,463.027724		2,741.100318	
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	1,463.027724		2,741.100318	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	46,715.259632		48,910.952603	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
建筑施工	331,723,111.77	318,739,381.62
租赁	104,812,610.94	43,915,372.88
物业管理及其他	34,627,295.56	23,185,087.41
按经营地区分类		
北京地区	377,392,483.60	294,714,290.26
其他地区	93,770,534.67	91,125,551.65
合计	471,163,018.27	385,839,841.91

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	437,564.68	434,704.51
教育费附加	328,420.64	334,902.62
资源税	374,839.60	561,027.60
房产税	15,687,440.37	16,710,744.05
土地使用税	634,489.56	634,489.56
车船使用税	15,859.36	14,059.36
印花税	191,088.36	346,263.89
环境保护税	103,834.26	119,875.66
合计	17,773,536.83	19,156,067.25

其他说明：

无。

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	144,965.14	120,838.00
合计	144,965.14	120,838.00

其他说明：

无。

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	55,690,847.13	38,626,831.96
中介费	7,811,842.01	8,964,186.48
社保	13,055,732.09	12,083,250.94
职工福利费	7,226,530.98	5,850,266.94
折旧费	1,666,728.43	4,712,709.06
住房公积金	5,543,019.00	4,534,181.00
摊销	5,505,820.49	5,777,691.69
办公费	2,581,503.77	2,654,197.53
工会经费、教育经费	1,218,364.08	1,305,705.78
保安费	222,000.00	266,400.00
日常维护费	1,115,818.67	2,038,176.44
汽车费用	279,408.27	333,654.25
董事会费	202,361.76	178,542.72
其他	5,160,138.54	7,573,652.34
合计	107,280,115.22	94,899,447.13

其他说明：

无。

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	38,384,295.19	40,474,268.99
利息收入	-4,061,101.95	-6,071,318.95
手续费	541,995.07	56,766.78
其他	168,338.92	354,256.93
合计	35,033,527.23	34,813,973.75

其他说明：

财务费用中本年度确认租赁负债利息费用为 168,338.92 元。

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
企业园一二期贴息	94,048.76	94,048.75
企业园三期贴息	61,374.53	61,374.55
增值税加计扣除		268,585.65
个税手续费返还	30,524.23	1,871.99
合计	185,947.52	425,880.94

其他说明：

无。

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-769,854.62	-4,068,221.21
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-769,854.62	-4,068,221.21

其他说明：

无。

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-4,539,792.76	-3,385,143.61
合计	-4,539,792.76	-3,385,143.61

其他说明：

无。

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-37,269,792.54	-26,626,071.44
其他应收款坏账损失	886,596.74	-558,449.32
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-36,383,195.80	-27,184,520.76

其他说明：

无。

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-7,177,380.15	49,104.60
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、合同资产减值损失		
合计	-7,177,380.15	49,104.60

其他说明：

无。

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失		102,311.20
其中：固定资产		102,311.20
合计		102,311.20

其他说明：
无。

74、 营业外收入

营业外收入情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		1,831.19	
其中：固定资产处置利得		1,831.19	
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	268,764.00	518,316.60	268,764.00
违约金	1,237,562.03		1,237,562.03
其他	216,941.56	139,152.59	216,941.56
合计	1,723,267.59	659,300.38	1,723,267.59

其他说明：
□适用 √不适用

75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	5,393.36	929,864.55	5,393.36
其中：固定资产处置损失	5,393.36	929,864.55	5,393.36
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
滞纳金	811,206.39	1,341.02	811,206.39
罚款支出	106,152.15	880,194.13	106,152.15
其他	137,344.02	9,832.00	137,344.02
合计	1,060,095.92	1,821,231.70	1,060,095.92

其他说明：
无。

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,999,155.35	4,346,505.88

递延所得税费用	-5,085,386.61	-1,856,423.97
合计	-86,231.26	2,490,081.91

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-118,939,678.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-29,734,919.56
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	-24,158.78
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	388,983.84
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	29,097,896.74
加计扣除	-6,497.16
权益法核算投资收益	192,463.66
公允价值变动影响	
所得税费用	-86,231.26

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

□适用 √不适用

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金、定金及保证金	7,412,397.10	1,868,806.84
补贴收入	268,764.00	518,316.60
利息收入	205,826.31	622,472.28
往来款及其他	13,411,466.04	21,242,869.56
合计	21,298,453.45	24,252,465.28

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的投标保证金、押金	4,031,031.83	3,044,392.44

管理费、销售费付现	15,522,671.89	26,621,408.24
往来款及其他	6,927,610.24	11,963,964.10
合计	26,481,313.96	41,629,764.78

支付的其他与经营活动有关的现金说明：
无。

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与合并范围外关联方的有息借款	40,800,000.00	164,778,308.95
票据保理及其他	550,000.00	5,420,000.00
合计	41,350,000.00	170,198,308.95

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：
无。

支付的其他与筹资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	410,517,658.34	290,000,000.00	51,073,452.02	440,652,247.01	60,634,778.90	250,304,084.45
长期借款	131,000,000.01	91,200,000.00			74,466,666.66	147,733,333.35
1年内到期的非流动负债-1年内到期的长期借款	37,825,961.98		83,130,930.04	37,825,961.98		83,130,930.04
1年内到期的非流动负债-1年内到期的租赁负债	4,245,736.09				610,700.16	3,635,035.93
租赁负债	1,792,389.49				1,792,389.49	

其他应付款	170,381,876.14	58,800,000.00	111,760,569.42	39,771,049.47	610,826.66	300,560,569.43
合计	755,763,622.05	440,000,000.00	245,964,951.48	518,249,258.46	138,115,361.87	785,363,953.20

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-118,853,446.90	-126,843,474.68
加：资产减值准备	7,177,380.15	27,184,520.76
信用减值损失	36,383,195.80	-49,104.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,728,202.90	35,737,012.75
使用权资产摊销	4,251,802.92	4,686,970.24
无形资产摊销	2,706,243.71	2,723,962.92
长期待摊费用摊销	10,663,066.92	9,989,604.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		-102,311.20
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	5,393.36	928,033.36
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	4,539,792.76	3,385,143.61
财务费用（收益以“－”号填列）	31,009,912.65	40,474,268.99
投资损失（收益以“－”号填列）	769,854.62	4,068,221.21
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,897,726.08	368,479.37
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-2,187,660.53	-2,224,903.34
存货的减少（增加以“－”号填列）	-5,778,708.54	11,462,327.06
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-168,345,423.65	-214,773,381.87
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	175,494,326.69	107,870,203.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,666,206.78	-95,114,428.14
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	45,941,618.30	114,161,220.03
减：现金的期初余额	114,161,220.03	151,146,989.07
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	-68,219,601.73	-36,985,769.04

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	45,941,618.30	114,161,220.03
其中：库存现金	17,435.31	48,458.42
可随时用于支付的银行存款	45,924,182.99	114,112,761.61
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	45,941,618.30	114,161,220.03
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	理由
货币资金	1,429,100.76	见本附注七（一）货币资金
合计	1,429,100.76	/

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：
☐适用 ☒不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
租赁负债的利息费用	168,338.92
与租赁相关的总现金流出	0.00

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额
☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用
☐适用 ☒不适用

售后租回交易及判断依据
☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额0.00(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	112,268,987.14	
合计	112,268,987.14	

作为出租人的融资租赁
☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明：

不适用。

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无。

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	2,900	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	300	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	14,500	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	2,900	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（间接控股公司）	北京市	800	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（间接控股公司）	北京市	1,050	北京市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无。

其他说明：

无。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期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%	-18,247,823.77	0.00	4,569,928.71
北京空港天阳电气安装工程有限公司	20.00%	-1,010,564.95	0.00	-1,842,684.35
北京诺丁山置业有限公司	49.00%	-3,369,932.74	0.00	7,372,912.96

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						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	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公司	105,495.63	4,509.19	110,004.82	101,851.16	5,868.70	107,719.86	102,844.23	5,857.24	108,701.47	89,047.12	8,245.47	97,292.59
北京空港天阳电气安装工程有限公司	871.24	187.93	1,059.17	1,980.51		1,980.51	480.28	198.92	679.20	1,095.26		1,095.26
北京诺丁山置业有限公司	7,702.78	167.05	7,869.83	10,876.60		10,876.60	7,678.23	167.05	7,845.28	10,164.31		10,164.31

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公司	34,367.28	-9,123.91	-9,123.91	-1,743.02	37,960.31	-11,432.35	-11,432.35	-12,556.03
北京空港天阳电气安装工程有限公司	709.47	-505.28	-505.28	-660.93	716.88	-314.27	-314.27	-203.28
北京诺丁山置业有限公司	0.00	-687.74	-687.74	-26.13	0.00	-687.86	-687.86	-10.01

其他说明：
无。

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	5,252,136.75	6,021,991.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-8,992,854.40	-4,068,221.21
—其他综合收益		
—综合收益总额	-8,992,854.40	-4,068,221.21

其他说明：

无。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
空港企业园 D4 地块企业用房一二期标准厂房工程项目	2,902,879.02			94,048.76		2,808,830.26	与资产相关
空港企业园 D-04 地块企业用房三期项目	1,807,757.83			61,374.53		1,746,383.30	与资产相关
合计	4,710,636.85			155,423.29		4,555,213.56	/

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关		268,585.65
与资产相关	94,048.76	94,048.75
与资产相关	61,374.53	61,374.55
与收益相关		1,871.99
与收益相关	268,764.00	518,316.60
合计	424,187.29	944,197.54

其他说明：
无。

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

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

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、合同资产。

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、合同资产和应收票据，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；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：

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计

短期借款	250,304,084.45				250,304,084.45
应付票据					
应付账款	464,700,095.70				464,700,095.70
合同负债	51,904,506.78				51,904,506.78
其他应付款	355,523,034.92				355,523,034.92
一年内到期的非流动负债	86,765,965.97				86,765,965.97
其他流动负债					
长期借款		58,333,333.35	89,400,000.00		147,733,333.35
租赁负债	0.00				0.00
合计	1,209,197,687.82	58,333,333.35	89,400,000.00		1,356,931,021.17

项目	2023年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	410,517,658.34				410,517,658.34
应付票据					
应付账款	437,877,461.72				437,877,461.72
合同负债	53,327,239.45				53,327,239.45
其他应付款	224,324,620.51				224,324,620.51
一年内到期的非流动负债	42,071,698.07				42,071,698.07
其他流动负债					
长期借款		56,000,000.00	75,000,000.01		131,000,000.01
租赁负债	1,792,389.49				1,792,389.49
合计	1,169,911,067.58	56,000,000.00	75,000,000.01		1,300,911,067.59

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			19,960,000.00	19,960,000.00
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				

2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			60,991,500.66	60,991,500.66
持续以公允价值计量的资产总额			80,951,500.66	80,951,500.66
(七) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

3、持续和非持续第二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

☐适用 ☒不适用

4、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

☒适用 ☐不适用

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。

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐适用 ☒不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐适用 ☒不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、 其他

☐适用 ☒不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
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	31,800	49.32	49.32

本企业的母公司情况的说明

北京空港经济开发有限公司是北京市顺义区的国有企业，经营范围为：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；五金 产品零售；电气设备修理；机械电气设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用百货销售；建筑材料销售；物业管理；园区管理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；航空国际货物运输代理。（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）（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。）。2019 年 12 月 18 日由北京天竺空港经济开发公司变更为北京空港经济开发有限公司。

本企业最终控制方是北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

本企业子公司的情况详见附注九、（一）

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☐适用 ☒不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

☒适用 ☐不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京电子城空港有限公司	参股企业

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京空港物博物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物馨科技有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物语园林绿化工程有限公司	母公司的全资子公司
北京航济国际物流有限公司	母公司的全资子公司
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	母公司的全资子公司
北京国门空港经济技术开发区有限公司	母公司的全资子公司
北京国门金桥置业有限公司	母公司的全资子公司
北京临空兴创科技有限公司	母公司的全资子公司
北京天利动力供热有限公司	母公司的全资子公司
北京天竺空港物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京空港鸿图智能科技有限公司	母公司的全资子公司
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	母公司的全资子公司
北京空港睿海科技有限公司	母公司的全资子公司
北京空港亿兆地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京空港绿博源园艺有限公司	母公司的全资子公司
北京天竺临空物业管理集团有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物祥科技有限公司	母公司的全资子公司
北京空港天友技术服务有限公司	母公司的全资子公司
北京临空城投置业有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物流基地开发有限公司	母公司的全资子公司
北京天保佳宇物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京电子城空港有限公司	其他

其他说明：

无。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度（如适 用）	是否超过交 易额度（如 适用）	上期发生 额
北京空港经济开发有限公司	电费及服务费	52.52			60.83
北京空港鸿图智能科技有限公司	维修服务	17.36			28.44
北京天利动力供热有限公司	供热	1,064.05			726.61
北京空港物馨科技有限公司	保洁费用	13.70			23.57
北京空港物流基地开发有限公司	服务	164.70			109.80
北京空港物博物业管理有限公司	物业服务	30.75			53.85
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	餐饮服务	290.75			8.04
北京天竺空港物业管理有限公司	服务	76.09			
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	服务	10.65			
北京临空城投置业有限公司	咨询服务	7.62			

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京航济国际物流有限公司	物业服务	815.27	697.4
北京国门空港经济技术开发区有限公司	建筑施工、物业服务	209.57	3,610.76
北京空港物流基地开发有限公司	建筑施工	287.53	
北京空港经济开发有限公司	建筑施工、物业服务	130.83	436.33
北京天保佳宇物业管理有限公司	服务	27.99	
北京临空兴创科技有限公司	物业服务	4.59	39.56
北京空港物馨科技有限公司	服务	3.87	
北京天竺空港物业管理有限公司	建筑施工	1.57	1.57
北京空港天友技术服务有限公司	建筑施工		99.41
北京天利动力供热有限公司	建筑施工		16.54
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	服务、出售废料		47.12

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

☒适用 ☐不适用

单位: 万元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
北京航济国际物流有限公司	经营租赁	2,418.85	1,925.63
北京空港经济开发有限公司	经营租赁	306.44	306.28
北京临空兴创科技有限公司	经营租赁	113.50	65.58

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京空港物流基地开发有限公司	房屋	不适用	不适用	不适用	不适用	0.00	1,673,737.20	28,498.16	55,680.91	0.00	3,294,006.10

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京空港经济开发有限公司	2,050	2020.2.10	2024.1.21	是
北京空港经济开发有限公司	5,000	2023.1.3	2024.1.3	是
北京空港经济开发有限公司	10,000	2023.7.27	2024.7.26	是
北京空港经济开发有限公司	5,000	2023.12.27	2024.12.26	是
北京空港经济开发有限公司	5,000	2024.3.14	2024.12.26	是
北京空港经济开发有限公司	1,200	2024.3.29	2027.3.28	否
北京空港经济开发有限公司	167.22	2024.6.4	2027.6.3	否
北京空港经济开发有限公司	8,632.78	2024.6.4	2027.6.3	否
北京空港经济开发有限公司	5,000	2024.12.24	2025.12.23	否
北京空港经济开发有限公司	5,000	2024.11.29	2025.11.28	否
北京空港经济开发有限公司	5,000	2023.3.30	2026.3.29	否
北京空港经济开发有限公司	5,000	2023.4.18	2026.4.17	否
北京空港经济开发有限公司	3,714.85	2024.3.29	2025.3.28	否
北京空港经济开发有限公司	285.15	2024.5.23	2025.3.28	否
北京空港经济开发有限公司	497.76	2024.7.25	2025.7.21	否
北京空港经济开发有限公司	502.24	2024.12.25	2025.12.25	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2024.2.9	2025.1.8	否
北京空港经济开发有限公司	3,000	2023.7.17	2024.7.16	是
北京空港经济开发有限公司	10,000	2023.8.7	2024.8.6	是
北京空港经济开发有限公司	6,000	2023.8.15	2024.8.15	是
北京空港经济开发有限公司	3,000	2024.7.16	2025.7.15	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2024.8.6	2025.8.5	否
北京空港经济开发有限公司	4,000	2024.8.16	2025.8.15	否

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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	3,000.00	2024.9.24	2025.9.23	
北京空港经济开发有限公司	400.00	2024.10.16	2025.9.23	
北京空港经济开发有限公司	680.00	2024.12.2	2025.9.23	
北京空港经济开发有限公司	2,200.00	2024.12.20	2025.12.4	
北京空港天宏人才服务中心有限公司	716.54	2022.8.17		
拆出				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京电子城空港有限公司	9,197.29	2025.1.1	2025.12.31	已续期

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	161.34	223.62

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制	515,911.00	5,159.11	515,911.00	5,159.11
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	14,771,807.26	147,718.07	12,873,560.04	128,735.60
北京空港经济开发有限公司	控制	128,463.21	1,284.63	1,516,437.97	15,164.38
北京国门空港经济技术开发有限公司	受同一大股东控制	2,773,405.71	27,734.06	25,651,503.58	256,515.04
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
越洋永杰再生资源科技有限公司	受同一大股东控制	1,090,824.65	10,908.25	1,090,824.65	10,908.25

北京临空兴创科技有限公司	受同一大股东控制	1,753,096.65	17,530.97	1,199,731.27	11,997.31
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	33,200.00	332.00	16,600.00	166.00
北京空港天友技术服务有限公司	受同一大股东控制	466,709.11	4,667.09	466,709.11	4,667.09
北京空港物流基地开发有限公司	受同一大股东控制	3,260,081.43	32,600.81		
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制	15,476.00	154.76		
北京天保佳宇物业管理有限公司	受同一大股东控制	281,320.95	2,813.21		
其他应收款					
北京电子城空港有限公司	联营企业	115,304,016.88	115,304.02	111,767,424.68	111,767.42
北京空港经济开发有限公司	控制	3,092,722.14	30,927.22	1,872,159.44	18,721.59
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	158,239.72	1,582.40	158,239.72	1,582.40
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制			45,123.92	451.24
北京空港天龙绿化有限公司	受同一大股东控制			1,688,900.81	1,688,900.81
预付账款					
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	10,121.27		658,160.26	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制	220,166.67	124,166.67
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	3,487,219.94	3,897,102.27
北京空港经济开发有限公司	控制	39,796.59	
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制	138,000.00	
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	受同一大股东控制	111,340.00	
北京临空城投置业有限公司	受同一大股东控制	79,819.00	
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	792,122.40	

其他应付款			
北京空港经济开发有限公司	控制	63,216,222.22	
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	379,700.00	379,700.00
北京空港物华水电工程有限公司	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	1,832,369.00
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	14,439.20	159,639.20
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制	174,700.00	7,900.00
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	72,826.95	48,551.30
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	受同一大股东控制	64,274.00	6,864.00
北京空港天宏人才服务中心有限公司	受同一大股东控制	7,701,969.92	7,701,969.92
预收账款			
北京空港经济开发有限公司	控制	1,110,302.86	1,106,551.36

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具**

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 北京业正宏建筑工程有限公司

2024年5月17日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京业正宏建筑工程有限公司诉本公司子公司天源建筑工程款纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付剩余工程款2,186,290.31元，该案件尚在进一步审理中。

(2) 北京市鹏飞工贸有限公司

2024年12月18日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京市鹏飞工贸有限公司诉本公司子公司天源建筑工程款纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付剩余工程款1,057,650.00元，该案件尚在进一步审理中。

(3) 邢台恒澳建筑工程有限公司

2024年5月17日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告邢台恒澳建筑工程有限公司诉本公司子公司天源建筑工程款纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付剩余材料款3,815,356.40元，该案件尚在进一步审理中。

(4) 北京中昌宜兴建筑工程有限公司

2024年7月12日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京中昌宜兴建筑工程有限公司诉本公司子公司天源建筑工程款纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付剩余材料款7,024,442.43元，该案件尚在进一步审理中。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、 其他

☐适用 ☒不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

2025 年 1 月上旬，公司完成与公司控股股东北京空港经济开发有限公司关于北京空港经济开发有限公司下属全资子公司北京天利动力供热有限公司收购事宜，公司以 74,420,021.57 元购买空港开发所持有的北京天利动力供热有限公司 100%股权。

2025 年 1 月上旬，本公司收购北京天利动力供热有限公司 100%股权的企业合并事项已满足法定及会计准则要求：2024 年 12 月底股东大会审议通过并签署《股权转让协议》（对价 74,420,021.57 元），标的资产评估结果于 12 月底获顺义区国资委核准备案（天兴评报字[2024]第 1819 号）；2025 年 1 月 14 日完成工商变更登记（统一社会信用代码：911101131025496785）；2025 年 1 月 3 日支付首期 50.01%价款（自有资金 14,885,010.79 元、并购贷款 22,325,000.00 元），2025 年 3 月 13 日至 15 日结清余款 37,210,010.78 元；自 2025 年 1 月 3 日接管目标公司资产及经营权、改组治理架构，依据《企业会计准则第 33 号》于 2025 年 1 月将其纳入合并报表。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2). 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	29,163,883.92	14,302,130.54
1 年以内小计	29,163,883.92	14,302,130.54
1 至 2 年	441,124.30	2,641,314.10
2 至 3 年		3,190,028.43
3 年以上		
3 至 4 年	3,190,028.43	
4 至 5 年		
5 年以上	10,267,825.00	10,267,825.00
合计	43,062,861.65	30,401,298.07

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,190,028.43	7.41	3,190,028.43	100.00	0.00	3,190,028.43	10.49	3,190,028.43	100.00	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	39,872,833.22	92.59	12,095,050.31	30.33	27,777,782.91	27,211,269.64	89.51	10,847,369.20	39.86	16,363,900.44
其中：										
组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款	29,374,780.67	68.21	12,019,948.01	40.92	17,354,832.66	17,567,030.47	57.78	10,765,367.71	61.28	6,801,662.76
组合 2：应收关联方的应收账款	10,498,052.55	24.38	75,102.30	0.72	10,422,950.25	9,644,239.17	31.72	82,001.49	0.85	9,562,237.68
合计	43,062,861.65	/	15,285,078.74	/	27,777,782.91	30,401,298.07	/	14,037,397.63	/	16,363,900.44

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
奥达空港生物技术 有限公司	3,190,028.43	3,190,028.43	100.00	按预计可收回金 额计提
合计	3,190,028.43	3,190,028.43	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	18,665,831.37	1,678,058.24	8.99
1 至 2 年	441,124.30	74,064.77	16.79
2 至 3 年			26.15
3 至 4 年			43.22
4 至 5 年			98.35
5 年以上	10,267,825.00	10,267,825.00	100.00
合计	29,374,780.67	12,019,948.01	40.92

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

组合计提项目：组合 2：应收关联方的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
关联方应收账款	10,498,052.55	75,102.30	0.72
合计	10,498,052.55	75,102.30	0.72

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已 发生信用减值)	
2024年1月1日余额	82,001.49	10,765,367.71	3,190,028.43	14,037,397.63
2024年1月1日余额在本 期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		1,254,580.30		1,254,580.30
本期转回	6,899.19			6,899.19
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	75,102.30	12,019,948.01	3,190,028.43	15,285,078.74

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	3,190,028.43					3,190,028.43
组合计提	10,847,369.20	1,247,681.11				12,095,050.31
合计	14,037,397.63	1,247,681.11				15,285,078.74

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无。

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京市顺义区财政局	10,267,825.00		10,267,825.00	23.84	10,267,825.00
北京航济国际物流有限公司	7,510,229.86		7,510,229.86	17.44	75,102.30
北京富吉瑞光电科技股份有限公司	5,688,079.08		5,688,079.08	13.21	511,358.31
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43		3,190,028.43	7.41	3,190,028.43
北京凯隆分析仪器有限公司	2,076,707.81		2,076,707.81	4.82	186,696.03
合计	28,732,870.18		28,732,870.18	66.72	14,231,010.07

其他说明：
无。

其他说明：
☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	23,307,807.35	19,275,251.75
应收股利		
其他应收款	609,610,096.90	546,510,910.10
合计	632,917,904.25	565,786,161.85

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
资金占用应收利息	23,307,807.35	19,275,251.75
合计	23,307,807.35	19,275,251.75

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	23,331,138.49	100.00	23,331.14	0.10	23,307,807.35	19,294,546.29	100.00	19,294.54	0.10	19,275,251.75
其中：										
组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款										
组合 2：应收关联方的应收账款	23,331,138.49	100.00	23,331.14	0.10	23,307,807.35	19,294,546.29	100.00	19,294.54	0.10	19,275,251.75
合计	23,331,138.49	/	23,331.14	/	23,307,807.35	19,294,546.29	/	19,294.54	/	19,275,251.75

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：组合 2：应收关联方的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收利息	坏账准备	计提比例（%）
资金占用应收利息	23,331,138.49	23,331.14	0.10
合计	23,331,138.49	23,331.14	0.10

按组合计提坏账准备的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	19,294.54			19,294.54
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	4,036.60			4,036.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	23,331.14			23,331.14

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
资金占用应	19,294.54	4,036.60				23,331.14

收利息						
合计	19,294.54	4,036.60				23,331.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无。

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	98,391,981.59	39,961,797.91
1年以内小计	98,391,981.59	39,961,797.91
1至2年	29,586,804.54	155,687,684.36
2至3年	155,687,684.36	91,204,705.11
3年以上		
3至4年	91,204,705.11	167,453,187.15
4至5年	142,603,481.92	92,472,878.39
5年以上	92,473,878.39	1,000.00
合计	609,948,535.91	546,781,252.92

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方抵销	517,399,030.50	453,972,227.51

非合并范围内关联方借款本金	91,972,878.39	92,472,878.39
押金	241,480.00	1,000.00
其他	335,147.02	335,147.02
坏账准备	-338,439.01	-270,342.82
合计	609,610,096.90	546,510,910.10

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
2024年1月1日余额	92,472.88	177,869.94		270,342.82
2024年1月1日余额 在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		68,596.19		68,596.19
本期转回	500.00			500.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余 额	91,972.88	246,466.13		338,439.01

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
按账龄分析计提坏账	177,869.94	68,596.19				246,466.13
关联方	92,472.88		500.00			91,972.88
单项计提坏账						
合计	270,342.82	68,596.19	500.00			338,439.01

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京空港天瑞置业投资有限公司	324,555,317.52	53.21	合并范围内关联方借款及利息	1至5年以上	
北京诺丁山置业有限公司	105,540,363.78	17.30	合并范围内关联方借款	1年至5年以上	
北京电子城空港有限公司	91,972,878.39	15.08	合并范围内关联方借款本金	5年以上	91,972.88
北京天源建筑工程有限责任公司	85,682,953.71	14.05	合并范围内关联方借款及利息	1至2年	
北京空港天慧科技发展有限公司	1,620,395.49	0.27	合并范围内关联方借款利息	2至3年	
合计	609,371,908.89	99.91	/	/	91,972.88

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	353,070,794.58	225,075,137.48	127,995,657.10	353,070,794.58	50,075,137.48	302,995,657.10
对联营、合营企业投资	5,252,136.75		5,252,136.75	6,021,991.37		6,021,991.37
合计	358,322,931.33	225,075,137.48	133,247,793.85	359,092,785.95	50,075,137.48	309,017,648.47

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京天源建筑工程有限责任公司	284,229,139.92	50,075,137.48			175,000,000.00		284,229,139.92	225,075,137.48
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	
减：长期股权投资减值准备	-50,075,137.48	0.00					-225,075,137.48	
合计	302,995,657.10	50,075,137.48			175,000,000.00		127,995,657.10	225,075,137.48

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京电子城空港有限公司	0.00									0.00	
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	6,021,991.37			-769,854.62						5,252,136.75	
小计	6,021,991.37			-769,854.62						5,252,136.75	
合计	6,021,991.37			-769,854.62						5,252,136.75	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	91,476,529.62	38,383,326.68	79,676,471.76	30,678,276.72
其他业务	33,298.72		16,274.38	0.00
合计	91,509,828.34	38,383,326.68	79,692,746.14	30,678,276.72

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
租赁	91,476,529.62	38,383,326.68
物业管理及其他		
按经营地区分类		
北京地区	91,476,529.62	38,383,326.68
合计	91,476,529.62	38,383,326.68

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-769,854.62	-4,068,221.21
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-769,854.62	-4,068,221.21

其他说明：

无。

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
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	-5,393.36	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	424,187.29	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-4,539,792.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,855,275.66	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	399,801.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-114,808.14	
少数股东权益影响额（税后）	-7,486.19	
合计	11,783.53	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

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	-9.26	-0.32	-0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.26	-0.32	-0.32

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：夏自景

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用