

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 2020 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人卞云鹏、主管会计工作负责人王鹏及会计机构负责人（会计主管人员）赵云梅声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

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、重大风险提示

（一）政策风险

北京市产业政策及产业定位的不断调整，调整疏解非首都核心功能，优化三次产业结构，特别是工业项目选择，突出高端化、服务化、集聚化、融合化、低碳化，不断加强对工业项目的遴选力度，可能会对公司工业用地入市、工业地产项目销售产生一定影响。

（二）土地开发与工业地产市场周期性波动的风险

土地开发与工业地产市场需求状况与宏观经济形势关系密切，受国民经济周期性波动的影响，土地开发与工业地产市场需求状况也存在周期性波动。特别是由于土地开发业务的特殊性，土地一级开发业务从办理征地手续，到完成市政配套建设达到上市条件，直到入市交易的时间周期不确定性较大，受公司开发的土地上市规模波动影响，公司存在年度业绩波动较大的风险。

十、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.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	14
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	24
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	25
第九节	公司债券相关情况.....	27
第十节	财务报告.....	28
第十一节	备查文件目录.....	151

## 第一节 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
亿兆地产	指	北京空港亿兆地产开发有限公司
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
物业分公司	指	北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司
诺丁山	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）
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
绿博源	指	北京空港绿博源园艺有限公司
综保区、天竺综保区	指	北京天竺综合保税区
加工区大库、加工区多功能厂房	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”
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

注：哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司已于 2020 年 8 月 6 日变更名称为哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司。

## 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	Airport Corp
公司的法定代表人	卞云鹏

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘彦明	柳彬
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	yanm_liu@163.com	kg600463@163.com
------	------------------	------------------

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市顺义区空港工业区A区
公司注册地址的邮政编码	101312
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
报告期内变更情况查询索引	

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号公司证券部
报告期内变更情况查询索引	

### 五、 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、 其他有关资料

适用 不适用

### 七、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	321,760,459.89	375,821,802.60	-14.38
归属于上市公司股东的净利润	-22,407,840.32	-28,560,966.14	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-25,524,052.11	-29,987,629.46	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-94,417,910.36	-64,440,695.63	-46.52
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,236,355,981.17	1,258,516,815.55	-1.76
总资产	2,711,575,138.34	2,812,968,705.78	-3.60

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0747	-0.0952	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0747	-0.0952	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.0851	-0.1000	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.80	-2.04	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-2.05	-2.15	不适用

公司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

适用 不适用

## 九、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	金额	附注(如 适用)
非流动资产处置损益		
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,827,685.59	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,279,755.27	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-40,088.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-160,909.23	
所得税影响额	-790,231.09	
合计	3,116,211.79	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司是国内唯一一家临空型园区类上市公司，公司立足北京临空经济核心区，以园区开发建设为主营业务，形成了包括土地一级开发、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）报告期内公司所从事的主要业务、经营模式

##### 1、土地一级开发业务

土地一级开发是指在土地出让前，对土地进行整理、投资、开发的过程。具体来说，就是按照城市功能规划和市政地下基础设施配套指标的要求，统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。土地一级开发的基本建设主要是指待开发土地的“三通一平”或“七通一平”建设，通过这些工程建设将“生地”转换为“熟地”后进行出让。

##### 2、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。

##### 3、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房屋建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、钢结构工程专业承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、特种专业工程（结构补强）、消防设施工程二级、防水防腐保温工程二级、建筑机电安装工程三级、环保工程三级等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系完善。

##### 4、物业租赁和管理业务

公司物业租赁和管理业务的实施主体为公司物业分公司和全资子公司天地物业。空港股份物业分公司主要负责公司位于原空港开发区 A 区、B 区和北京天竺综合保税区内自持物业出租经营和物业管理。天地物业主要负责公司自行开发销售项目的物业管理。

#### （二）公司所处行业情况说明

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型的内外商企业投资建厂，形成技术、知识、资本、劳动力等要素高度聚集并向外围辐射的特定区域。

产业园区经过三十余年的发展历程，在体制创新、科技创新、节约利用资源、优化产业结构等方面取得了令人瞩目的成绩，为我国经济社会建设发展累积了重要经验，有效发挥了窗口、示范、辐射和带动作用。与此同时，产业园区的发展过程也经历了节地指标（产业园区一般采用单位用地投资、产出强度、容积率等指标衡量用地效率）不强、土地供后监管不到位、产业园区建设没有明确产业导向，贪大求全、同质化严重，导致恶性竞争等问题。

当前，转变经济发展方式是我国经济发展的大趋势，作为经济发展的重要载体，现有产业园区开始摒弃过去的粗放型的发展模式，向精细化、节约化、导向性发展模式转变，例如天安数码

城、联东 U 谷等园区开发商在全国选址建设小型园区，一批大型产业园区也纷纷建设园中园、专业园等不同形式，产业导向性明确的小型园区。

此外，随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在区内并存聚集，从而推动了产业园区的城市化进程，园区经济与城区经济逐渐走向融合。为顺应这一发展趋势，一些产业园区主动谋求战略转型，从单一生产型的园区，逐渐规划发展成为集生产与生活于一体的新型城市。

随着园区经济实力和创新活力的增强，园区作为城市空间发展中的增长极，可将自身的优势向城区传递，园区与城区在资金、市场、技术、人才、科研成果等方面的联系日益密切，互动越来越频繁，于是就承载起了新的城市职能。如一些“小园区经济”以科技社区、创新社区的形态，通过产业聚集、人才聚集和企业家交流，逐渐成为了城市空间中的新地标、新节点。

北京临空经济核心区是北京市重点建设的六大高端产业功能区之一临空经济区的核心区域，总规划面积 178 平方公里，北以六环路为界，南以机场南线高速和京平高速为界，西以京承高速和温榆河为界，东以六环路和潮白河保护绿带为界。起步规划区面积约 56 平方公里，组建后的核心区，将叠加集成首都机场、天竺综合保税区、中关村国家自主创新示范区资源政策优势，大力发展航空运输、保税物流、总部商务、产业金融、文化创意、商务会展等国际化、高端化的临空型现代服务业，积极培育壮大战略性新兴产业，逐步实现“开放功能充分发挥、高端产业聚集和创新发展、城市功能建设水平全面提升、‘临空服务’品牌全方位塑造”的目标，公司作为园区开发建设类上市公司，已在园区开发建设及资本运营方面积累了较为丰富的经验，公司将充分利用当前良好的内外部发展环境，积极顺应上述产业园区建设转型升级大势，以优良的经营成果回报社会，回报广大股东。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

经过多年发展，公司充分挖掘、利用毗邻首都国际机场地缘优势，按照“规划高起点、建设高标准、管理高水平、开发高效率”的发展原则，推动旗下各园区及周边地区向“空港城”的迈进，协力顺义区城市化进程的加快发展。公司适时顺应临空地产发展动向，及时优化调整业务结构，目前已经形成土地一级开发、工业地产开发、建筑工程施工和物业租赁与管理四大业务模块。在发展方向和定位上，以园区的开发建设为基础，通过加大房地产开发力度、不断优化产业结构、增持优质物业，实现土地资本、科技资本与金融资本相融合，保持土地开发业务稳定增长，促进建筑施工业务的规模增长，大力拓展优质物业增值业务，积极发展高附加值临空产业地产，从而全面推动公司的可持续发展，同时在临空地产的研究、开发、建设、运营各个环节积累了丰富的经验，在产业地产特别是在临空产业地产同行业中具备较强的竞争优势，取得了较好的经营业绩。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

报告期内，董事会按照 2020 年经营计划，积极推动公司各项业务稳步、有序开展。实现营业收入 32,176.05 万元，同比下降 14.38%；实现利润总额-3,345.37 万元，较上年同期减少亏损 825.75 万元；实现归属于上市公司股东的净利润-2,240.78 万元，较上年同期减少亏损 615.31 万元。截至本报告期末，公司总资产 271,157.51 万元，比年初下降 3.60%；归属于上市公司股东的权益 123,635.60 万元，比年初下降 1.76%。

#### （一）贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

报告期内，公司以内控成果实施为重心，严格按照内控规范制度及流程要求，对工作流程及工作方式梳理、优化，促进内控体系行之有效。公司制定《2020 年上半年内控执行情况测试预案》，并深入公司各部门及各分子公司，对内控体系执行情况进行测试。通过测试，公司在实



施重大事项前决策、审批手续的办理，关联交易的管理，报批事项的审批效率都有了很大提高，内控成果的实施，确实起到了指导工作、理顺关系、提高效率、防范风险的作用。

## （二）扎实推进各项业务开展

### 1、土地一级开发业务

报告期内，公司积极推进土地一级开发业务开展，其中：

#### （1）正开发土地情况

开展空港 C 区一期土地内总占地面积约 167.97 亩土地部分地块的入市工作；通过与地块所在地政府招商机构合作等方式，开展总占地面积约为 261.99 亩、274.91 亩、127.33 亩的空港木林高端制造业基地一期开发土地、北小营宏大二三产业基地内土地、空港 C 区二期土地的落户项目招商推介工作。

#### （2）土地挂牌出让情况

公司土地一级开发业务主要由公司控股子公司亿兆地产承担并开展，报告期内，亿兆地产完成空港 C 区一期土地中总占地面积 34.49 亩土地入市成交。报告期内，亿兆地产实现营业收入 2,284.13 万元，较上年同期增加 1,256.63 万元，净利润-520.60 万元，较上年同期减少亏损 620.21 万元。营业收入增加原因系本期与北京怡和中原有限公司签署的“顺义区赵全营镇 SY04-0100-6006-2 地块 M4 工业研发用地土地开发建设补偿协议”确认地块收入 2,284.13 万元

（34.49 亩），同期土地成交地块为顺义区赵全营镇 SY04-0100-6006-4 地块，实现营业收入 1,027.50 万元（17.9 亩）。亏损主要原因系本期产生的人工费用不再分摊存货成本全部计入管理费用，同时已开发完成地块对应的借款利息不再进行利息资本化，全部费用化导致。

#### （3）受托管理土地一级开发业务情况

报告期内，公司继续履行与公司控股股东北京空港经济开发有限公司签订的《委托管理协议》，受托管理顺义区国资委合并划转至其名下的土地一级开发业务，受托期限自 2018 年 12 月 1 日起三年，委托方每个托管年度向公司支付托管费 200 万元。

### 2、房地产开发业务

截至报告期末，公司本部开发建设的 MAX 空港研发创新园 A 区项目（建筑面积约 5.1 万平方米）完成水评价报告工作；MAX 空港研发创新园 B 区项目（建筑面积约 2.39 万平方米）完成结构五方责任主体验收；公司全资子公司天瑞置业在持续推进空港企业园项目租售工作的同时，确定北京市顺义区大孙各庄镇大孙各庄村南土地、房产的设计方案，积极与北京市规划和自然资源委员会顺义分局和大孙各庄镇政府进行沟通和推进工作；报告期内，公司控股孙公司北京诺丁山置业有限公司开发建设的临空信息产业园项目一期（建筑面积约 1.78 万平方米）已完成主体结构封顶，二期项目正在办理开工手续；公司参股公司北京金隅空港开发有限公司开发建设的北京市顺义区天竺镇第 22 街区 SY00-0022-6015R2 二类居住、SY00-0022-6016A33 基础教育用地项目一期（建筑面积约 17.4 万平方米）正在进行内外装修，幼儿园主体结构验收完成，二次结构砌筑基本完成，正在进行屋面防水；公司参股公司北京电子城空港有限公司参与建设的“广电产业、军事通信产业、高科技产业创新产业园”项目，截至报告期末，项目一期（建筑面积约 3.2 万平方米）主体结构已封顶，正在进行外墙装修及二次结构地下室维修，项目二期规划方案经调整后，正处于报批阶段。

公司在售、在租房地产项目主要为天瑞置业开发的空港企业园项目。报告期内，天瑞置业实现营业收入 2,295.45 万元，较上年同期增加约 95.48 万元，净利润-279.36 万元，亏损额度较上年同期减少约 23.58 万元。营业收入增加的主要原因是：报告期内，天瑞置业收入主要为租赁收入，出租面积增加，营业收入增加；报告期内，天瑞置业亏损的原因是未实现房产销售。

公司其他所属主体开发的房地产项目，尚属开发建设阶段，暂不具备租售条件。

### 3、建筑施工业务

报告期内，公司控股子公司天源建筑实现开复工总面积约 133.05 万平方米。相关资质方面，拥有建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包二级、消防设施工程二级、防水防腐保温工程二级、建筑机电安装工程三级、环保工程三级等多项资质，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。此外，天源建筑依托主营业务，拓展业务多元化发展，成立四个专业分公司：新材料与

环保科技分公司；消防智能运维科技分公司；供热与制冷智能运维科技分公司；装饰分公司。报告期内，顺义区北小营镇、南彩镇两个半固定式建筑垃圾处置站，合计处置建筑垃圾约 137.84 万吨。

报告期内，天源建筑实现营业收入 23,910.87 万元，较上年同期减少约 5,552.29 万元，净利润-1,094.51 万元，较上年同期减少亏损约 603.40 万元，营业收入下降的主要原因是：报告期内，受新冠疫情影响，天源建筑承接项目开工日期较常年推迟，工程进度减缓导致结算收入减少。

#### 4、物业管理与租赁业务

报告期内，公司不断提升园区软硬环境建设水平的同时，不断壮大公司市场营销部人员配置，加强对区域投资性房地产租售情况的调研、分析，根据公司投资性房地产不同类型及所在区域，研究制定符合市场的招商方案。

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约 21.21 万平方米（不含天瑞置业开发的空港企业园项目），出租率约 80.4%。全资子公司天地物业物业管理面积约为 21 万平方米。

公司自持物业的出租和物业管理业务主要由公司本部和全资子公司天地物业承担并开展。报告期内，公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入 4,177.15 万元，较去年同期减少约 275.21 万元，营业收入下降的主要原因是公司本期根据《北京市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情促进中小微企业持续健康发展的若干措施》（京政办发〔2020〕7 号）及市级、区级文件精神，为扶持中小微企业发展，对符合条件、标准的承租企业租金予以减免，导致租金收入同比减少。

#### （三）以主业为中心，拓展投资业务

公司新的发展战略定位为“现代临空产业地产综合运营开发商 科技创新企业投资服务商”，在继续做好现代临空产业地产综合运营开发商原有业务的同时，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，报告期内，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，公司投资的潍坊高精尖基金获得投资收益 427.51 万元。

## 二、报告期内主要经营情况

### （一）主营业务分析

#### 1 财务报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	321,760,459.89	375,821,802.60	-14.38
营业成本	283,568,950.52	333,630,361.79	-15.01
销售费用		96,498.79	-100.00
管理费用	47,551,411.51	57,015,545.00	-16.60
财务费用	15,528,366.57	15,066,904.64	3.06
经营活动产生的现金流量净额	-94,417,910.36	-64,440,695.63	-46.52
投资活动产生的现金流量净额	3,073,559.78	-5,920,700.17	151.91
筹资活动产生的现金流量净额	53,379,013.67	-58,939,922.32	190.57

营业收入变动原因说明:主要原因是受疫情影响，本年建筑施工工程开复工较晚所致。

营业成本变动原因说明:主要原因是受疫情影响，本年建筑施工工程开复工较晚所致。

销售费用变动原因说明:主要原因是广告宣传费同比下降所致。

管理费用变动原因说明:主要原因是本期人员工资及社保费用同比降低所致。

财务费用变动原因说明:主要原因是本期带息债务的加权平均占用时间同比增加，导致利息支出增加所致。

营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金同比降低所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比降低所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要原因是本期取得借款收到的现金同比增加所致。

## 2 其他

### (1) 公司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) 其他

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	上年年末余额	增减幅度 (%)	主要原因
应收票据	300,000.00	500,000.00	-40.00	主要原因是期末以票据形式存在的应收账款较期初减少所致。
应收款项融资	2,694,344.40	18,921,137.82	-85.76	主要原因是公司视资金管理的需要将部分商业承兑汇票背书转让所致。
存货	448,355,785.86	996,568,984.22	-55.01	主要原因是依据新收入准则,将符合条件的存货转入合同资产所致。
合同资产	502,109,258.60		不适用	主要原因是依据新收入准则,将符合条件的存货转入合同资产所致。
应付票据		1,200,000.00	-100.00	主要原因是期末以票据形式存在的应付账款较期初减少所致。
预收款项		248,956,651.72	-100.00	主要原因是依据新收入准则,将符合条件的预收款项转入合同负债所致。
合同负债	231,987,740.00		不适用	主要原因是依据新收入准则,将符合条件的预收款项转入合同负债所致。
应付职工薪酬	1,917,460.86	6,772,152.49	-71.69	主要原因是发放了上年末计提的奖金所致。
应交税费	555,387.94	3,372,641.16	-83.53	主要原因是期末应交未交的税费较期初减少所致。
其他应付款	50,841,995.49	119,639,776.95	-57.50	主要原因是偿还了到期的关联方借款所致。
一年内到期的非流动负债	42,500,000.00	2,000,000.00	2025.00	主要原因是期末一年内到期的长期借款较期初增加所致。
长期借款	143,500,000.00	34,103,167.68	320.78	主要原因是增加了长期借款所致。
项目	2020年1-6月	2019年1-6月	增减幅度 (%)	主要原因
销售费用		96,498.79	-100.00	主要原因是广告宣传费同比下降所致。
投资收益	-742,156.67	-2,693,050.26	72.44	主要原因是对基金公司的股权投资本期获得收益分配所致。
信用减值损失	-2,519,813.14	-1,405,313.62	-79.31	主要原因是计提应收账款和其他应收款坏账准备所致。
营业外收入	614,079.37	1,171,877.94	-47.60	主要原因是本期非经营性收入同比减少所致。
营业外支出	68,639.69	3,402,529.05	-97.98	主要原因是本期非经营性支出同比减少所致。
少数股东损益	-4,067,204.51	-6,170,865.95	34.09	主要原因是控股公司本期亏损额同比减少所致。
归属于少数股东的综合收益总额	-4,067,204.51	-6,170,865.95	34.09	主要原因是控股公司本期亏损额同比减少所致。

**(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 (%)	上年年末数	上年同期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末较上年年末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	223,122,494.09	8.23	257,000,238.62	9.14	-13.18	
应收账款	142,254,291.29	5.25	136,406,264.61	4.85	4.29	
存货	448,355,785.86	16.53	996,568,984.22	35.43	-55.01	主要原因是依据新收入准则,将符合条件的存货转入合同资产所致。
投资性房地产	699,611,413.80	25.80	717,408,947.39	25.50	-2.48	
长期股权投资	15,661,145.29	0.58	20,431,357.57	0.73	-23.35	
固定资产	120,589,411.53	4.45	124,373,557.45	4.42	-3.04	
在建工程	56,841,894.24	2.10	49,472,259.99	1.76	14.90	
短期借款	600,000,000.00	22.13	604,000,000.00	21.47	-0.66	
长期借款	143,500,000.00	5.29	34,103,167.68	1.21	320.78	主要原因是增加了长期借款所致。

其他说明

不适用

**2. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,399,259.47	见本附注七、(一)
合计	4,399,259.47	

**3. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 投资状况分析****1. 对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(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

**(五) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

公司全资子公司天瑞置业以公开挂牌的方式转让所持有的诺丁山置业 51%的股权。为确保股权转让完成后诺丁山置业及时归还向公司借款，公司控股股东开发公司向北交所申请中止挂牌转让诺丁山置业 51%股权事项，中止挂牌期限届满且已达到北交所允许的最长中止期限，诺丁山置业尚未完成抵押后续相关备案手续，经公司慎重考虑，根据《北京产权交易所企业国有产权转让中止和终结操作细则》规定，公司决定终止本次挂牌转让诺丁山置业 51%股权事项。内容详见 2019 年 9 月 27 日、2019 年 12 月 10 日、2019 年 12 月 24 日及 2020 年 1 月 7 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 《公司关于全资子公司转让北京诺丁山置业有限公司 51%股权的公告》、《公司关于全资子公司中止挂牌转让北京诺丁山置业有限公司 51%股权事项的公告》、《公司关于全资子公司延长中止挂牌期限暨转让北京诺丁山置业有限公司 51%股权事项的进展公告》及《公司关于全资子公司终止挂牌转让北京诺丁山置业有限公司 51%股权事项的公告》。

**(六) 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	2,900	63,400.73	12,860.18	-279.36
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	7,431.78	4,224.71	346.95
北京空港天地物业管理有限公司	100	服务业	300	2,718.86	2,267.98	132.71
北京天源建筑工程有限责任公司	80	建筑施工	14,500	84,620.69	14,341.44	-1,094.51
北京空港亿兆地产开发有限公司	80	房地产开发	4,500	31,265.37	-5,396.41	-520.60
北京诺丁山置业有限公司	51	房地产开发	1,050	7,773.27	190.69	-170.81
北京电子城空港有限公司	42.85	房地产开发	35,800	39,347.71	11,246.93	-1,055.03
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	4,774.17	4,213.42	-533.51

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

### 三、其他披露事项

#### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

#### (二) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、宏观经济环境及政策风险

园区土地一级开发属于资源依赖型、资金密集型行业，土地、资金等主要资源的供给受各类政策影响较大。国家宏观经济政策（如信贷政策、金融政策、税收政策等）和行业政策（如土地调控政策等）的变化都将对行业产生较大影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对土地政策趋势的研判，继续以产品创新为切入点，以市场为导向，提高公司经营业绩。

##### 2、原材料、劳务价格波动风险

公司的房地产开发与建筑工程施工业务成本受建筑施工市场劳务、原料、辅助材料的影响显著，若市场价格发生较大变动，将使公司面临成本增加的风险。

#### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、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
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 2 月 12 日	www. sse. com. cn	2020 年 2 月 13 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 7 日	www. sse. com. cn	2020 年 5 月 8 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 6 月 16 日	www. sse. com. cn	2020 年 6 月 17 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

## 三、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	承诺时间及期限	是否有履行期限	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
	解决同业竞争	北京空港经济开发有限公司	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，长期有效	否	是	不适用	继续履行
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	北京空港经济开发有限公司	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再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，长期有效	否	是	不适用	继续履行

**四、聘任、解聘会计师事务所情况**

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用**五、破产重整相关事项**适用 不适用**六、重大诉讼、仲裁事项**本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、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
北京金兆宏业投资有限公司管理人诉公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司对外追收债权纠纷	详见 2019 年 1 月 18 日、2019 年 12 月 4 日、2020 年 4 月 2 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 《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的公告》、《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的进展公告》及《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的结果公告》。
北京金兆宏业投资有限公司诉公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司对外追收债权纠纷	详见 2020 年 4 月 24 日、2020 年 7 月 25 日、2020 年 8 月 6 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的公告》及《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的进展公告》。

**(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

2014 年 7 月 17 日，就公司控股子公司天源建筑诉北京绿竺科技发展有限公司（以下简称“绿竺科技”）向天源建筑支付所欠工程款、违约金案，顺义法院作出判决【（2014）顺民初字第 6691 号】：绿竺科技向天源建筑支付工程款、违约金等共计 24,160,450.05 元。

绿竺科技不服一审判决，于 2014 年 8 月 19 日向北京市第三中级人民法院提起上诉。经北京市第三中级人民法院调解，即《北京市第三中级人民法院民事调解书》【（2014）三中民终字第 11968 号】，双方当事人自愿达成如下协议：



一、天源建筑于 2014 年 9 月 30 日前对北京绿竺体育中心一期、二期工程履行维修义务，一期工程达到地面平整的标准，二期工程达到屋顶不漏光、不漏水的标准。绿竺科技于达到质量标准之日起三个月内给付天源建筑工程款、利息及违约金共计 21,000,450.05 元及逾期付款违约金 1,750,000.00 元，绿竺科技法定代表人代修平对工程款、利息及违约金共计 21,000,450.05 元承担连带责任；

二、如绿竺科技未按前述约定履行付款义务，则各方按一审判决执行。

一审案件受理费 81,301.00 元，由绿竺科技负担（已交纳）；二审案件受理费 16,040.00 元，由绿竺科技负担（已交纳）。

天源建筑已按上述协议于 2014 年 9 月 30 日前完成对北京绿竺体育中心一期、二期工程的维修工作，截至本报告披露日，绿竺科技未按上述协议履行付款义务。天源建筑已于 2015 年 2 月 27 日向顺义法院提出强制执行申请，顺义法院对绿竺科技名下财产予以查封，银行账户予以冻结，并向绿竺科技名下物业（北京绿竺体育中心项目）的承租方发出《协助执行通知》，要求该承租方将应支付给绿竺科技的租金交由顺义法院处置，同时，顺义法院委托资产评估机构对绿竺科技名下“北京绿竺体育中心项目”进行了初步评估，但由于“北京绿竺体育中心项目”未办理相关产权证书，暂不适宜采取司法拍卖的方式处置。报告期内，天源建筑多次请求顺义法院执行局要求绿竺科技尽快履行付款义务，目前，绿竺科技拟采用处置名下“北京绿竺体育中心项目”的方式筹集资金。

2019 年，绿竺科技完成对其债务人的起诉，待其债务人向其支付债款后，天源建筑通过司法强制执行的方式回收工程款。

截至本报告期末，天源建筑已累计收回工程款约 277 万元。

## 七、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 八、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。

## 九、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) 相关股权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

## 十、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 2019 年度股东大会审议通过了《关于公司 2019 年度日常关联交易执行情况及 2020 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2020 年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为 14,500 万元（详见 2020 年 4 月 16 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《关于公司 2019 年度日常关联交易执行情况及 2020 年度日常关联交易预计的公告》）。

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 (%)
北京航济国际物流有限公司	租赁服务	提供劳务	按市场价格	256.48	13.05
北京航济国际物流有限公司	服务	提供劳务	按市场价格	154.37	6.98
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	91.64	0.40
北京国门空港经济技术开发中心	建筑施工	提供劳务	按市场价格	162.81	0.71
北京空港天阳电气安装工程有限公司	借款利息	提供劳务	按市场价格	2.83	0.93
北京空港经济开发有限公司	电费	接受劳务	按市场价格	21.37	0.78
北京空港经济开发有限公司	借款利息	接受劳务	按市场价格	11.00	0.61
北京国门金桥置业有限公司	借款利息	接受劳务	按市场价格	119.82	6.61
北京空港鸿图智能科技有限公司	弱电维网服务	接受劳务	按市场价格	17.46	9.35
北京空港绿博源园艺有限公司	服务	接受劳务	按市场价格	47.62	7.97
北京天利动力供热有限公司	供热	购买商品	按市场价格	504.85	100.00
北京空港天阳电气安装工程有限公司	工程施工	接受劳务	按市场价格	299.25	0.60
2020 年 1 至 6 月日常关联交易累计发生额				1689.49	

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产收购或股权收购、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

## 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

## 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	30,274.21		30,242.70			
北京空港亿兆地产开发有限公司	控股子公司	36,772.28		36,426.14			
北京天源建筑工程有限责任公司	控股子公司	12,299.38	10,000.00	15,616.90			
北京空港天慧科技发展有限公司	控股子公司	3,129.50		2,813.21			
北京诺丁山置业有限公司	控股子公司	5,477.90	270.00	5,880.92			
北京电子城空港有限公司	联营企业	9,590.50		9,794.96			
合计		97,543.77	10,270.00	100,774.83			
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；对控股子公司亿兆地产的其他应收款是用于其土地一级开发及流动资金紧张临时借款；对控股子公司天源建筑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及流动资金紧张临时借款；对联营企业电子城空港的其他应收款是由于其流动资金紧张临时借款。
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	本期天瑞置业偿还公司金额为 500.00 万元，借款余额为 30,242.70 万元；本期亿兆地产偿还公司金额为 1,000.00 万元，借款余额为 36,426.14 万元；本期天源建筑偿还公司金额为 6,500.00 万元，借款余额为 15,616.90 万元；本期天慧科技偿还公司金额为 370.00 万元，借款余额为 2,813.21 万元；本期诺丁山偿还公司金额为 0.00 万元，借款余额为 5,880.92 万元；本期电子城空港偿还公司金额为 0 万元，借款余额为 9,794.96 万元。

**(五) 其他重大关联交易**□适用  不适用**(六) 其他**□适用  不适用**十一、 重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项** 适用  不适用**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	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京空港绿博源园艺有限公司	北京空港亿兆地产开发有限公司	公司控股子公司亿兆地产租赁绿博源房屋及附属物建筑面积 1620 平方米;院落 2783 平方米	300	2017 年 7 月 1 日	2020 年 6 月 30 日				是	母公司的控股子公司
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综合保税库部分面积租赁给航济物流,租赁面积共 16,449 平方米	3,701.03	2018 年 9 月 1 日	2023 年 8 月 31 日				是	母公司的全资子公司

租赁情况说明

无

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位：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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京空港科技园区股份有限公司	公司本部	北京天保恒瑞置业投资有限公司	50,000,000.00	2015年11月26日	2016年2月4日	2022年11月26日	连带责任担保	否	否	0.00	否	否	其他
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）										50,000,000.00			
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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）										370,000,000.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										420,000,000.00			
担保总额占公司净资产的比例（%）										33.97			
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）										420,000,000.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										420,000,000.00			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

**(三) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十二、上市公司扶贫工作情况**

□适用 √不适用

**十三、可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

#### 十四、 环境信息情况

##### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重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的环保情况说明

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，最大限度的降低对环境的影响。

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。

##### (三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

##### (四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### 十五、 其他重大事项的说明

##### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》和《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》，于 2017 年 5 月 2 日发布《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行；财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起执行；财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会 [2019]9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起执行；财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入》，要求境内上市公司自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司根据财政部发布的上述相关文件进行会计政策变更，内容详见 2020 年 4 月 16 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《公司关于会计政策变更的公告》。

##### (二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

##### (三) 其他

适用 不适用

## 第六节 普通股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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	15,654
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

#### (二) 截止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							
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	0	48,000,000	16.00	0	无	0	国有法人
周宇光	2,102,400	2,102,400	0.70	0	未知	0	境内自然人
北京顺鑫智远资本管理有限公司	261,300	2,012,176	0.67	0	未知	0	国有法人
北京临空兴融投资有限公司	0	1,791,912	0.60	0	无	0	国有法人
尚雨光	0	984,585	0.33	0	未知	0	境内自然人
罗楚珠	427,800	940,100	0.31	0	未知	0	境内自然人
周爽	857,501	857,501	0.29	0	未知	0	境内自然人
孙晓光	15,000	839,530	0.28	0	未知	0	境内自然人



刘中浩	12,100	790,500	0.26	0	未知	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
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	48,000,000	人民币普通股	48,000,000				
周宇光	2,102,400	人民币普通股	2,102,400				
北京顺鑫智远资本管理有限公司	2,012,176	人民币普通股	2,012,176				
北京临空兴融投资有限公司	1,791,912	人民币普通股	1,791,912				
尚雨光	984,585	人民币普通股	984,585				
罗楚珠	940,100	人民币普通股	940,100				
周爽	857,501	人民币普通股	857,501				
孙晓光	839,530	人民币普通股	839,530				
刘中浩	790,500	人民币普通股	790,500				
上述股东关联关系或一致行动的 说明	上述股东中，北京临空兴融投资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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》 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						

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十名股东  
适用 不适用

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

新控股股东名称	北京空港经济开发有限公司
新实际控制人名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	2020年1月9日
指定网站查询索引及日期	内容详见2020年1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 《公司关于 公司控股股东改制及更名的公告》。

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

(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情况  
适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、监事、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

适用 不适用

## 二、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
张成禄	董事、副总经理、财务总监	离任
张素琴	监事会主席	离任
杨大航	职工代表监事	离任
宣顺华	总经理	离任
熊韬	副董事长	选举
韩剑	董事	选举
李斗	董事	选举
焦晓晶	监事会主席	选举
杜文武	职工代表监事	选举
王鹏	总经理	聘任
赵云梅	副总经理、财务总监、人事总监	聘任
刘彦明	董事会秘书、副总经理	聘任
赵建志	副总经理	解任
姚仁杰	副总经理	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

张成禄先生因达到法定退休年龄申请辞去公司董事、副总经理及财务总监职务，同时一并辞去战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务，内容详见公司 2020 年 5 月 26 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 的《关于公司董事辞职的公告》。

2020 年 6 月 16 日，公司召开 2020 年第二次临时股东大会，选举产生公司第七届董事会、第七届监事会，完成了董事会、监事会的换届选举。同日，公司召开了第七届董事会第一次会议和第七届监事会第一次会议，选举产生第七届董事会董事长、第七届监事会主席、聘任公司高级管理人员等。内容详见公司 2020 年 6 月 17 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 的《公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告》、《公司第七届董事会第一会议决议公告》及《公司第七届监事会第一次会议决议公告》。

赵建志先生因其个人原因不再适合担任公司高级管理人员职务，经公司经理层提议，建议董事会免去赵建志先生公司副总经理职务，解聘后赵建志先生不再担任公司副总经理一职。经公司总经理提名，并从政治、素质、能力、经验等多方面进行综合考察，提议聘任姚仁杰先生为公司副总经理，任期与公司第七届董事会成员任职期限一致。内容详见公司 2020 年 8 月 28 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 的《公司第七届董事会第三次会议决议公告》。

## 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2020 年 6 月 30 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、（一）	223,122,494.09	257,000,238.62
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、（四）	300,000.00	500,000.00
应收账款	七、（五）	142,254,291.29	136,406,264.61
应收款项融资	七、（六）	2,694,344.40	18,921,137.82
预付款项	七、（七）	10,715,221.16	11,496,963.60
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、（八）	139,874,559.39	141,612,611.05
其中：应收利息		4,976,760.72	2,954,000.45
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、（九）	448,355,785.86	996,568,984.22
合同资产	七、（十）	502,109,258.60	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（十三）	34,515,442.19	29,451,125.89
流动资产合计		1,503,941,396.98	1,591,957,325.81
<b>非流动资产：</b>			
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、（十七）	15,661,145.29	20,431,357.57
其他权益工具投资	七、（十八）	200,805,192.43	200,805,192.43
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、（二十）	699,611,413.80	717,408,947.39
固定资产	七、（二十一）	120,589,411.53	124,373,557.45
在建工程	七、（二十二）	56,841,894.24	49,472,259.99
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	七、（二十六）	14,365,520.33	15,673,813.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（二十九）	43,967,233.76	42,739,183.44
递延所得税资产	七、（三十）	55,791,929.98	50,107,067.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,207,633,741.36	1,221,011,379.97
资产总计		2,711,575,138.34	2,812,968,705.78
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、（三十二）	600,000,000.00	604,000,000.00
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	七、（三十五）		1,200,000.00
应付账款	七、（三十六）	348,268,346.63	473,641,358.55
预收款项	七、（三十七）		248,956,651.72
合同负债	七、（三十八）	231,987,740.00	
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、（三十九）	1,917,460.86	6,772,152.49
应交税费	七、（四十）	555,387.94	3,372,641.16
其他应付款	七、（四十一）	50,841,995.49	119,639,776.95
其中：应付利息			1,030,300.96
应付股利			2,395,807.92
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、（四十三）	42,500,000.00	2,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,276,070,930.92	1,459,582,580.87
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、（四十五）	143,500,000.00	34,103,167.68
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	七、（五十一）	10,788,890.33	11,839,601.25
递延所得税负债	七、（三十）	3,928,798.11	3,928,798.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		158,217,688.44	49,871,567.04

负债合计		1,434,288,619.36	1,509,454,147.91
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、（五十三）	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、（五十五）	502,109,890.31	501,862,884.37
减：库存股			
其他综合收益	七、（五十七）	11,786,394.32	11,786,394.32
专项储备			
盈余公积	七、（五十九）	79,132,057.00	79,132,057.00
一般风险准备			
未分配利润	七、（六十）	343,327,639.54	365,735,479.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,236,355,981.17	1,258,516,815.55
少数股东权益		40,930,537.81	44,997,742.32
所有者权益（或股东权益）合计		1,277,286,518.98	1,303,514,557.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,711,575,138.34	2,812,968,705.78

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 母公司资产负债表

2020年6月30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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		66,936,030.31	39,261,666.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		300,000.00	500,000.00
应收账款	十七、（一）	22,815,624.11	15,839,321.75
应收款项融资			
预付款项		67,752,619.42	11,935,966.15
其他应收款	十七、（二）	1,020,916,981.34	988,641,838.13
其中：应收利息		4,976,760.72	2,954,000.45
应收股利			
存货		189,103.67	181,247.69
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		12,724,983.75	5,031,960.90
流动资产合计		1,191,635,342.60	1,061,392,000.71
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	十七、（三）	170,577,937.43	175,348,149.71
其他权益工具投资		27,460,000.00	27,460,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		303,949,577.06	309,353,731.76
固定资产		31,968,689.17	33,081,613.10
在建工程		57,735,775.96	47,352,674.44
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		14,206,517.40	15,489,852.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		38,585,079.31	37,964,640.19
递延所得税资产		6,077,674.23	5,533,845.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		650,561,250.56	651,584,507.63
资产总计		1,842,196,593.16	1,712,976,508.34
<b>流动负债：</b>			
短期借款		400,000,000.00	334,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		62,302,805.84	60,628,794.38
预收款项			203,965.81
合同负债		1,183,235.69	
应付职工薪酬		1,695,058.26	6,540,944.07
应交税费		176,989.31	607,855.41
其他应付款		17,709,424.53	90,881,175.79
其中：应付利息			606,243.32
应付股利			2,395,807.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		42,500,000.00	2,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		525,567,513.63	494,862,735.46
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		143,500,000.00	34,103,167.68
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		8,791,580.04	9,065,521.66
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		152,291,580.04	43,168,689.34

负债合计		677,859,093.67	538,031,424.80
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	508,763,069.83
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		79,132,057.00	79,132,057.00
未分配利润		276,195,366.72	287,049,956.71
所有者权益（或股东权益）合计		1,164,337,499.49	1,174,945,083.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,842,196,593.16	1,712,976,508.34

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 合并利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		321,760,459.89	375,821,802.60
其中：营业收入	七、（六十一）	321,760,459.89	375,821,802.60
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		353,739,756.39	412,224,214.11
其中：营业成本	七、（六十一）	283,568,950.52	333,630,361.79
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、（六十二）	7,091,027.79	6,414,903.89
销售费用	七、（六十三）		96,498.79
管理费用	七、（六十四）	47,551,411.51	57,015,545.00
研发费用			
财务费用	七、（六十六）	15,528,366.57	15,066,904.64
其中：利息费用		18,132,620.00	17,732,379.89
利息收入		3,024,696.81	2,902,689.73
加：其他收益	七、（六十七）	1,242,157.16	1,020,239.99
投资收益（损失以“—”号填列）	七、（六十八）	-742,156.67	-2,693,050.26
其中：对联营企业和合营企业的投		-5,017,218.22	-3,096,557.95



资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、（七十一）	-2,519,813.14	-1,405,313.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-33,999,109.15	-39,480,535.40
加：营业外收入	七、（七十四）	614,079.37	1,171,877.94
减：营业外支出	七、（七十五）	68,639.69	3,402,529.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-33,453,669.47	-41,711,186.51
减：所得税费用	七、（七十六）	-6,978,624.64	-6,979,354.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,475,044.83	-34,731,832.09
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,475,044.83	-34,731,832.09
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）		-22,407,840.32	-28,560,966.14
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,067,204.51	-6,170,865.95
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		-26,475,044.83	-34,731,832.09
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-22,407,840.32	-28,560,966.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-4,067,204.51	-6,170,865.95
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.07	-0.10
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.07	-0.10

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。

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	十七、（四）	34,751,779.42	43,214,728.60
减：营业成本	十七、（四）	23,398,523.09	22,617,115.57
税金及附加		2,732,546.79	2,664,481.00
销售费用			84,798.79
管理费用		19,565,785.24	22,507,239.80
研发费用			
财务费用		-4,788,430.92	-6,773,847.34
其中：利息费用		12,584,022.32	13,617,591.51
利息收入		17,763,582.95	20,598,052.63
加：其他收益		377,285.55	617,215.71
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、（五）	-5,017,218.22	-3,096,557.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,017,218.22	-3,096,557.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,449,255.90	-2,161,094.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,245,833.35	-2,525,496.14
加：营业外收入		447,920.57	399,985.23
减：营业外支出		2,458.08	257,558.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,800,370.86	-2,383,069.64
减：所得税费用		-1,945,780.87	152,782.61

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,854,589.99	-2,535,852.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,854,589.99	-2,535,852.25
（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		-10,854,589.99	-2,535,852.25
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		363,532,488.80	472,039,515.76
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、（七十八）	15,489,353.59	14,383,512.14

经营活动现金流入小计		379,021,842.39	486,423,027.90
购买商品、接受劳务支付的现金		389,643,155.20	444,212,461.00
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		47,948,291.59	61,386,904.74
支付的各项税费		18,266,742.95	18,492,997.66
支付其他与经营活动有关的现金	七、（七十八）	17,581,563.01	26,771,360.13
经营活动现金流出小计		473,439,752.75	550,863,723.53
经营活动产生的现金流量净额		-94,417,910.36	-64,440,695.63
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		4,275,061.55	403,507.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,200.00	8,000.00
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、（七十八）		181,000,000.00
投资活动现金流入小计		4,277,261.55	181,411,507.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,203,701.77	6,332,207.86
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、（七十八）		181,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,203,701.77	187,332,207.86
投资活动产生的现金流量净额		3,073,559.78	-5,920,700.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		616,896,832.32	306,404,167.68
收到其他与筹资活动有关的现金	七、（七十八）	4,292,083.82	13,223,867.86
筹资活动现金流入小计		621,188,916.14	319,628,035.54
偿还债务支付的现金		471,000,000.00	250,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,601,777.47	23,245,079.47
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、（七十八）	75,208,125.00	104,822,878.39
筹资活动现金流出小计		567,809,902.47	378,567,957.86
筹资活动产生的现金流量净额		53,379,013.67	-58,939,922.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-37,965,336.91	-129,301,318.12
加：期初现金及现金等价物余额		256,688,571.53	282,934,317.16

六、期末现金及现金等价物余额		218,723,234.62	153,632,999.04
----------------	--	----------------	----------------

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,724,977.07	43,797,432.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,035,578.94	2,733,981.74
经营活动现金流入小计		29,760,556.01	46,531,414.24
购买商品、接受劳务支付的现金		23,549,200.53	16,279,520.62
支付给职工及为职工支付的现金		15,018,832.95	20,017,118.37
支付的各项税费		4,690,020.37	4,684,890.02
支付其他与经营活动有关的现金		3,524,703.71	5,244,653.45
经营活动现金流出小计		46,782,757.56	46,226,182.46
经营活动产生的现金流量净额		-17,022,201.55	305,231.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		69,528,126.00	15,108,761.09
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		69,528,126.00	15,108,761.09
投资活动产生的现金流量净额		-69,528,126.00	-15,108,761.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		516,896,832.32	216,404,167.68
收到其他与筹资活动有关的现金		88,182,576.50	103,223,867.86
筹资活动现金流入小计		605,079,408.82	319,628,035.54
偿还债务支付的现金		301,000,000.00	200,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,846,592.05	16,359,709.46
支付其他与筹资活动有关的现金		174,008,125.00	158,822,878.39
筹资活动现金流出小计		490,854,717.05	375,682,587.85
筹资活动产生的现金流量净额		114,224,691.77	-56,054,552.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		27,674,364.22	-70,858,081.62
加：期初现金及现金等价物余额		39,261,666.09	126,987,283.66
六、期末现金及现金等价物余额		66,936,030.31	56,129,202.04

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

## 合并所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度													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、上年期末余额	300,000,000.00				501,862,884.37		11,786,394.32		79,132,057.00		365,735,479.86		1,258,516,815.55	44,997,742.32	1,303,514,557.87
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	300,000,000.00				501,862,884.37		11,786,394.32		79,132,057.00		365,735,479.86		1,258,516,815.55	44,997,742.32	1,303,514,557.87







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、本期末余额	300,000,000.00				502,109,890.31	11,786,394.32		79,132,057.00		343,327,639.54		1,236,355,981.17	40,930,537.81	1,277,286,518.98

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	300,000,000.00				637,390,773.03			79,132,057.00		394,430,331.57		1,410,953,161.60	50,382,259.97	1,461,335,421.57	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															

其他													
二、本 年期 初余 额	300,000,000.0 0			637,390,773.0 3			79,132,057.0 0		394,430,331.5 7		1,410,953,161.6 0	50,382,259.9 7	1,461,335,421.5 7
三、本 期增 减变 动金 额(减 少以 “一 ”号 填列)									-33,360,966.1 4		-33,360,966.14	-6,170,865.9 5	-39,531,832.09
(一) 综合 收益 总额									-28,560,966.1 4		-28,560,966.14	-6,170,865.9 5	-34,731,832.09
(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									-4,800,000.00		-4,800,000.00			-4,800,000.00
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									-4,800,000.00		-4,800,000.00			-4,800,000.00
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、本期末余额	300,000,000.00				637,390,773.03			79,132,057.00	361,069,365.43	1,377,592,195.46	44,211,394.02	1,421,803,589.48	

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度										
	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、上年期末余额	300,000,000.00				508,763,069.83				79,132,057.00	287,049,956.71	1,174,945,083.54
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				508,763,069.83				79,132,057.00	287,049,956.71	1,174,945,083.54
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填)					247,005.94					-10,854,589.99	-10,607,584.05

列)										
(一) 综合收益总额									-10,854,589.99	-10,854,589.99
(二) 所有者投入和减少资本					247,005.94					247,005.94
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					247,005.94					247,005.94
(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			79,132,057.00	276,195,366.72	1,164,337,499.49

项目	2019 年半年度										
	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、上年期末余额	300,000,000.00				644,290,958.49				79,132,057.00	294,180,678.86	1,317,603,694.35
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				644,290,958.49				79,132,057.00	294,180,678.86	1,317,603,694.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-7,335,852.25	-7,335,852.25
（一）综合收益总额										-2,535,852.25	-2,535,852.25
（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										-4,800,000.00	-4,800,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-4,800,000.00	-4,800,000.00
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				644,290,958.49				79,132,057.00	286,844,826.61	1,310,267,842.10

法定代表人：卞云鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

### 三、公司基本情况

#### (一) 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。注册地为中华人民共和国北京市顺义区天竺空港工业区A区；总部地址为中华人民共和国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，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，执行对价安排股份共计1,440.00万股。2006年2月6日，公司股权分置改革的对价股份上市流通，同日，公司股票复牌。

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

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

2015年6月19日公司召开的2015年度第二次临时股东大会的批准及2015年12月11日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2015]2874号《关于核准北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票批复》文的核准，公司非公开发行新股不超过48,000,000股。公司本次实际非公开发行人民币普通股（A股）48,000,000股，每股面值人民币1元，每股发行价人民币12.50元，全部由国开金融有限责任公司以货币资金出资认购。发行后增加注册资本48,000,000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2019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、（五十三）股本。

公司经营范围：高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。

公司主要从事房地产二级开发、建筑施工、土地一级开发和仓储租赁等业务。

2016年9月8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：卞云鹏。

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。

本财务报告于 2020 年 8 月 27 日由本公司董事会批准报出。

## (二) 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并范围的子公司共 8 家，其中直接控股子公司有 5 家，间接控股三级子公司有 3 家，具体见“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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》（2014 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。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### (二) 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，因此本财务报表系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

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

本公司自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 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。

### (四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

### (五) 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

#### 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注五、（六）。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## (六) 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

## (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### (九) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

##### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2、外币报表折算

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；所有者权益项目除“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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### (十) 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。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

##### 1、金融资产的分类和计量

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

##### (1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

A、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

B、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融工具的减值

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(a) 对于金融资产，信用损失应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；

(b) 对于财务担保合同，信用损失应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；

(c) 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业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；

(d) 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。

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。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见（十一）应收票据、（十二）应收账款、（十三）应收款项融资



对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见（十四）其他应收款。

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

#### （1）信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A、同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

B、金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

C、对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

D、预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

E、债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F、债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

G、债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

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

#### （2）已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

A、发行方或债务人发生重大财务困难；

B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C、债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

F、以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

#### 3、金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；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；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### 4、金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### 5、金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### 6、金融资产和金融负债的抵销

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

### (十一) 应收票据

#### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

#### 应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法

##### 1、预期信用损失的确定方法

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

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收票据[组合 1]	银行承兑汇票
应收票据[组合 2]	商业承兑汇票

##### 2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

**(十二) 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法****1、预期信用损失的确定方法**

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	组合内容
应收账款[组合 1]	应收非关联方货款
应收账款[组合 2]	应收关联方货款

**2、预期信用损失的会计处理方法**

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

**(十三) 应收款项融资**

√适用 □不适用

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

**(十四) 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法****1、预期信用损失的确定方法**

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	组合内容
其他应收款[组合 1]	一般性往来款
其他应收款[组合 2]	关联方往来款

**2、预期信用损失的会计处理方法**

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

**(十五) 存货**

√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、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

## 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

## 6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：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。

## 7、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。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

## 8、开发用土地的核算方法

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

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

#### 9、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。

## (十六) 合同资产

### 1、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，是指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。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

### 2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
合同资产[组合 1]	销货合同相关
合同资产[组合 2]	工程合同相关
合同资产[组合 3]	租赁合同相关

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

## (十七) 持有待售资产

√适用 □不适用

### 1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### 2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### 3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

### 4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

## (十八) 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## (十九) 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## (二十) 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## (二十一) 长期股权投资

适用 不适用

### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

#### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### (2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注五、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注五、（七）。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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所有者权益。

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## (二十二) 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

#### (1) 投资性房地产的初始计量

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和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。



本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

#### (2) 投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

### (二十三) 固定资产

#### 1、 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 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%
其他设备	年限平均法	5	5%	19.00%

#### 3、 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

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

### (二十四) 在建工程

适用 不适用

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### (二十五) 借款费用

适用 不适用

#### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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（按每月月初、月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (二十六) 生物资产

适用 不适用

## (二十七) 油气资产

适用 不适用

## (二十八) 使用权资产

适用 不适用

**(二十九) 无形资产****1、计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

**(1) 无形资产的计价方法****①取得无形资产时按成本进行初始计量**

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

**② 后续计量**

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

**(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证规定的期间
软件	5 年	软件合同

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据**

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

**(4) 使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核**

不适用。

**2、内部研究开发支出会计政策**

√适用 □不适用

**(1) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

**(2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准**

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

① 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；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 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；

④ 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；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### (三十) 长期资产减值

√适用 □不适用

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### (三十一) 长期待摊费用

√适用 □不适用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### (三十二) 合同负债

#### 合同负债的确认方法

√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。合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如本公司在转让承诺的商品之前已收取的款项。

### (三十三) 职工薪酬

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 2、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

## 3、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在下列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：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

## 4、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (三十四) 租赁负债

适用 不适用

### (三十五) 预计负债

适用 不适用

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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，并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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

#### 1、亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### 2、重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

#### 3、质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

#### 4、回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## (三十六) 股份支付

适用 不适用

#### 1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

##### (1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

##### (2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### 2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

#### 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

#### 4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

### (三十七) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

### (三十八) 收入

#### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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。

在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。本公司预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。对于合同折扣，本公司在各单项履约义务之间按比例分摊。有确凿证据表明合同折扣仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣分摊至相关一项或多项履约义务。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。本公司满足下列条件之一的，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资产；③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。本公司采用投入法确定恰当的履约进度，即根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。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，直到履约进度能够合理确定为止。

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。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：①本公司就该商品享有现时收款权利；②本公司已将该商品的实物转移给客户；③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；④客户已接受该商品等。

#### (1) 销售商品收入的确认

本公司商品房销售业务的收入于将房屋的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，房屋的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工房屋的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

#### (2) 提供劳务收入的确认

本公司与客户之间的提供服务合同主要为物业服务收入，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，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入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于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，直到履约进度能够合理确定为止。

#### (3) 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

#### (4) 建造合同

本公司于客户之间的建造合同，由于客户能够控制本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，根据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。本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，直到履约进度能够合理确定为止。

## 2、同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### (三十九) 合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。



为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### (四十) 政府补助

适用 不适用

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

##### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，并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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。

##### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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。

##### 3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值（或：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益，或：属于其他情况的，直接计入当期损益）。

#### (四十一) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商

誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

## (四十二) 租赁

### 1、 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### 2、 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

**3、新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**(四十三) 其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**1、终止经营**

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区； 联计划的一部分；
- (2) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注五、（十七）。

**2、股份回购**

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

**3、附回购条件的资产转让**

销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足销售收入或资产转让收益确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，不确认销售收入或资产转让收益。回购价款大于销售或转让价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

**4、关联方**

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- ① 母公司；
- ② 子公司；
- ③ 受同一母公司控制的其他企业；
- ④ 实施共同控制的投资方；
- ⑤ 施加重大影响的投资方；
- ⑥ 合营企业，包括合营企业的子公司；
- ⑦ 联营企业，包括联营企业的子公司；
- ⑧ 主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- ⑨ 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- ⑩ 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

⑪ 除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

⑫ 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

⑬ 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

⑭ 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

⑮由上述第⑨、⑫和⑭项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

#### 5、分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- ①各单项产品或劳务的性质；
- ②生产过程的性质；
- ③产品或劳务的客户类型；
- ④销售产品或提供劳务的方式；
- ⑤生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

### (四十四) 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。	经2020年4月15日召开的第六届董事会第二十八次会议决议、第六届监事会第十五次会议审议通过	详见以下各项目调整情况的说明

其他说明：

不适用

#### 2、重要会计估计变更

适用 不适用

#### 3、2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

#### 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	257,000,238.62	257,000,238.62	
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	500,000.00	500,000.00	
应收账款	136,406,264.61	136,406,264.61	
应收款项融资	18,921,137.82	18,921,137.82	
预付款项	11,496,963.60	11,496,963.60	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	141,612,611.05	141,612,611.05	
其中：应收利息	2,954,000.45	2,954,000.45	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	996,568,984.22	448,546,304.25	-548,022,679.97
合同资产		548,022,679.97	548,022,679.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	29,451,125.89	29,451,125.89	
流动资产合计	1,591,957,325.81	1,591,957,325.81	
<b>非流动资产：</b>			
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	20,431,357.57	20,431,357.57	
其他权益工具投资	200,805,192.43	200,805,192.43	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	717,408,947.39	717,408,947.39	
固定资产	124,373,557.45	124,373,557.45	
在建工程	49,472,259.99	49,472,259.99	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	15,673,813.85	15,673,813.85	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	42,739,183.44	42,739,183.44	
递延所得税资产	50,107,067.85	50,107,067.85	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,221,011,379.97	1,221,011,379.97	
资产总计	2,812,968,705.78	2,812,968,705.78	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	604,000,000.00	604,000,000.00	
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	1,200,000.00	1,200,000.00	
应付账款	473,641,358.55	473,641,358.55	
预收款项	248,956,651.72		-248,956,651.72

合同负债		248,956,651.72	248,956,651.72
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	6,772,152.49	6,772,152.49	
应交税费	3,372,641.16	3,372,641.16	
其他应付款	119,639,776.95	119,639,776.95	
其中：应付利息	1,030,300.96	1,030,300.96	
应付股利	2,395,807.92	2,395,807.92	
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	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,459,582,580.87	1,459,582,580.87	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	34,103,167.68	34,103,167.68	
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	11,839,601.25	11,839,601.25	
递延所得税负债	3,928,798.11	3,928,798.11	
其他非流动负债			
非流动负债合计	49,871,567.04	49,871,567.04	
负债合计	1,509,454,147.91	1,509,454,147.91	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	501,862,884.37	501,862,884.37	
减：库存股			
其他综合收益	11,786,394.32	11,786,394.32	
专项储备			
盈余公积	79,132,057.00	79,132,057.00	
一般风险准备			
未分配利润	365,735,479.86	365,735,479.86	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	1,258,516,815.55	1,258,516,815.55	
少数股东权益	44,997,742.32	44,997,742.32	
所有者权益（或股东权益） 合计	1,303,514,557.87	1,303,514,557.87	
负债和所有者权益（或股	2,812,968,705.78	2,812,968,705.78	

东权益) 总计			
---------	--	--	--

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则, 按照新收入准则的规定, 将首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2020 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

于 2020 年 1 月 1 日, 执行新收入准则时合并资产负债表的调节表如下:

项目	调整前账面金额 (2019 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整前账面金额 (2020 年 1 月 1 日)
资产:				
存货	996,568,984.22	-548,022,679.97		448,546,304.25
合同资产		548,022,679.97		548,022,679.97
负债:				
预收账款	248,956,651.72	-248,956,651.72		
合同负债		248,956,651.72		248,956,651.72

#### 母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	39,261,666.09	39,261,666.09	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	500,000.00	500,000.00	
应收账款	15,839,321.75	15,839,321.75	
应收款项融资			
预付款项	11,935,966.15	11,935,966.15	
其他应收款	988,641,838.13	988,641,838.13	
其中: 应收利息	2,954,000.45	2,954,000.45	
应收股利			
存货	181,247.69	181,247.69	
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	5,031,960.90	5,031,960.90	
流动资产合计	1,061,392,000.71	1,061,392,000.71	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	175,348,149.71	175,348,149.71	
其他权益工具投资	27,460,000.00	27,460,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	309,353,731.76	309,353,731.76	
固定资产	33,081,613.10	33,081,613.10	
在建工程	47,352,674.44	47,352,674.44	
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	15,489,852.78	15,489,852.78	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	37,964,640.19	37,964,640.19	
递延所得税资产	5,533,845.65	5,533,845.65	
其他非流动资产			
非流动资产合计	651,584,507.63	651,584,507.63	
资产总计	1,712,976,508.34	1,712,976,508.34	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	334,000,000.00	334,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	60,628,794.38	60,628,794.38	
预收款项	203,965.81		-203,965.81
合同负债		203,965.81	203,965.81
应付职工薪酬	6,540,944.07	6,540,944.07	
应交税费	607,855.41	607,855.41	
其他应付款	90,881,175.79	90,881,175.79	
其中：应付利息	606,243.32	606,243.32	
应付股利	2,395,807.92	2,395,807.92	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	494,862,735.46	494,862,735.46	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	34,103,167.68	34,103,167.68	
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	9,065,521.66	9,065,521.66	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	43,168,689.34	43,168,689.34	
负债合计	538,031,424.80	538,031,424.80	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	508,763,069.83	508,763,069.83	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			



盈余公积	79,132,057.00	79,132,057.00	
未分配利润	287,049,956.71	287,049,956.71	
所有者权益（或股东权益）合计	1,174,945,083.54	1,174,945,083.54	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,712,976,508.34	1,712,976,508.34	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，按照新收入准则的规定，将首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于 2020 年 1 月 1 日，执行新收入准则时合并资产负债表的调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2019 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整前账面金额 (2020 年 1 月 1 日)
资产：				
存货				
合同资产				
负债：				
预收账款	203,965.81	-203,965.81		0.00
合同负债		203,965.81		203,965.81

#### 4、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### (四十五) 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### (一) 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	16%、10%、13%、9%；6%、5%、3%【详见备注 5】
城市维护建设税	应交流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
房产税	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
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、房产销售业务，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计税。
- 3、土地开发收入，选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率计税。

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

5、物业管理业务，适用增值税率为6%；

6、根据国家税务总局发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（以下简称《公告》）。自2019年4月1日起执行增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

7、根据税务总局发布的财税2019年13号文件，北京空港天地物业管理有限公司2019年度及本期经营成果适用企业所得税税率10%。

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

## (二) 税收优惠

适用 不适用

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2019年第2号）规定，自2019年1月1日至2021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；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%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规模纳税人，享受该项税收优惠政策。

## (三) 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### (一) 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	150,099.76	108,901.82
银行存款	218,573,134.86	256,579,669.71
其他货币资金	4,399,259.47	311,667.09
合计	223,122,494.09	257,000,238.62
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	4,399,259.47	311,667.09
履约保证金		
合计	4,399,259.47	311,667.09

### (二) 交易性金融资产

适用 不适用

### (三) 衍生金融资产

适用 不适用

**(四) 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	300,000.00	500,000.00
商业承兑票据		
合计	300,000.00	500,000.00

**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、 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**5、 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**6、 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**7、 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(五) 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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	122,537,612.89
1 年以内小计	122,537,612.89
1 至 2 年	17,701,500.48
2 至 3 年	1,337,385.22
3 年以上	
3 至 4 年	15,051,580.66
4 至 5 年	5,051,041.28
5 年以上	30,282,753.73
坏账准备	-49,707,582.97
合计	142,254,291.29

## 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	22,189,215.31	11.56	22,189,215.31	100.00		22,253,318.51	12.16	22,253,318.51	100.00	
按组合计提坏账准备	169,772,658.95	88.44	27,518,367.66	16.21	142,254,291.29	160,699,883.26	87.84	24,293,618.65	15.12	136,406,264.61
其中：										
组合 1	157,758,463.60	82.18	27,518,367.66	17.44	130,240,095.94	149,152,557.24	81.52	24,293,618.65	16.29	124,858,938.59
组合 2	12,014,195.35	6.26			12,014,195.35	11,547,326.02	6.32			11,547,326.02
合计	191,961,874.26	/	49,707,582.97	/	142,254,291.29	182,953,201.77	/	46,546,937.16	/	136,406,264.61

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	9,651,304.00	9,651,304.00	100.00	预计收回可能性很小
北京绿竺科技发展有限公司	12,537,911.31	12,537,911.31	100.00	预计收回可能性很小
合计	22,189,215.31	22,189,215.31	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

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 (含 1 年)	117,545,323.36	5,877,266.18	5.00
1-2 年	12,898,586.07	1,289,858.60	10.00
2-3 年	871,449.22	261,434.77	30.00
3-4 年	12,495,479.25	6,247,739.63	50.00
4-5 年	556,129.28	444,903.41	80.00
5 年以上	13,397,463.42	13,397,463.42	100.00
合计	157,764,430.60	27,518,666.01	17.44

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□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	22,253,318.51		64,103.20			22,189,215.31
按组合计提坏账准备	24,293,618.65	4,687,749.00	1,462,999.99			27,518,367.66
合计	46,546,937.16	4,687,749.00	1,527,103.19			49,707,582.97

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**4、本期实际核销的应收账款情况**

□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情况**

√适用 □不适用

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 120,510,576.96 元，占应收账款期末余额合计数的比例 63.67%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 37,138,845.30 元。

**6、因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(六) 应收款项融资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	2,694,344.40	18,921,137.82
合计	2,694,344.40	18,921,137.82

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1、本公司视资金管理的需要将部分商业承兑汇票背书转让，因此将这部分商业承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

2、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 2,600,577.00 元。

**(七) 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	3,927,516.39	36.65	5,340,870.18	46.46
1至2年	3,233,940.97	30.18	4,297,977.37	37.38
2至3年	2,475,873.50	23.11	516,517.08	4.49
3年以上	1,077,890.30	10.06	1,341,598.97	11.67

合计	10,715,221.16	100.00	11,496,963.60	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:

序号	单位名称	期末余额	未及时结算的原因
1	浙江新空间建筑设计有限公司	3,103,773.59	尚未达到结算条件
2	北京中燕通华工程造价咨询有限公司	651,396.21	尚未达到结算条件
3	北京中地大工程勘察设计研究院有限责任公司	606,535.90	尚未达到结算条件
4	北京祥和七彩房地产经纪有限公司	594,339.62	尚未达到结算条件
5	北京市财政局	538,215.20	尚未达到结算条件
	合计	5,494,260.52	

## 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

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
浙江新空间建筑设计有限公司	非关联方	3,676,886.80	31.58	2017年、2019年	未到结算期
北京大通正大建设工程有限公司	非关联方	1,005,978.40	8.64	2019年	未到结算期
北京中燕通华工程造价咨询有限公司	非关联方	651,396.21	5.60	2019年	未到结算期
北京中地大工程勘察设计研究院有限责任公司	非关联方	637,066.84	5.47	2018年、2019年、2020年	未到结算期
北京祥和七彩房地产经纪有限公司	非关联方	594,339.62	5.11	2015年、2016年	未到结算期
合计		6,565,667.87	56.40		

其他说明

适用  不适用

## (八) 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	4,976,760.72	2,954,000.45
应收股利		
其他应收款	134,897,798.67	138,658,610.60
合计	139,874,559.39	141,612,611.05

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
资金占用应收利息	4,976,760.72	2,954,000.45
合计	4,976,760.72	2,954,000.45

**2、重要逾期利息**

□适用 √不适用

**3、坏账准备计提情况**

□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、坏账准备计提情况**

□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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	9,725,453.73
1 年以内小计	9,725,453.73
1 至 2 年	113,792,403.91
2 至 3 年	17,675,781.47
3 年以上	
3 至 4 年	50,602.00
4 至 5 年	100,000.00
5 年以上	430,000.00
坏账准备	-6,876,442.44
合计	134,897,798.67



**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
借款	106,134,983.66	106,134,983.66
保证金	26,356,396.51	29,650,242.51
押金	1,000.00	17,000.00
股权转让款	5,000,000.00	5,000,000.00
其他	4,281,860.94	5,373,659.54
合计	141,774,241.11	146,175,885.71

**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)	
2020年1月1日余额	7,197,275.11		320,000.00	7,517,275.11
2020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	301,495.60			301,495.60
本期转回	942,328.27			942,328.27
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	6,556,442.44		320,000.00	6,876,442.44

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	
未来12个月预期信用损失	7,197,275.11	301,495.60	942,328.27			6,556,442.44
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)	320,000.00					320,000.00
合计	7,517,275.11	301,495.60	942,328.27			6,876,442.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### 5、本期实际核销的其他应收款情况

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京电子城空港有限公司	往来款	92,972,878.39	1-2年	65.58	
北京金隅空港开发有限公司	往来款	13,162,105.27	1-2年、2-3年	9.28	
荣盛房地产发展股份有限公司霸州分公司	保证金	7,299,549.92	2-3年	5.15	2,189,864.98
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	保证金	6,290,374.00	1-2年、2-3年	4.44	943,266.90
北京综合保税区开发管理有限公司	股权转让款	5,000,000.00	1-2年	3.53	500,000.00
合计	/	124,724,907.58	/	87.98	3,633,131.88

#### 7、涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
北京空港亿兆地产开发有限公司	新冠肺炎防疫志愿者补助	11,200.00	一年以内	预计2020年收到。依据《北京市财政局北京市卫生健康委员会北京市人力资源和社会保障局文件》京财社【2020】135号
合计		11,200.00		

其他说明：

不适用

#### 8、因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## 9、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (九) 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	42,359,008.41		42,359,008.41	27,613,289.87		27,613,289.87
开发成本	427,686,240.84	21,689,463.39	405,996,777.45	442,622,477.77	21,689,463.39	420,933,014.38
合计	470,045,249.25	21,689,463.39	448,355,785.86	470,235,767.64	21,689,463.39	448,546,304.25

## 2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或 转销	其他	
开发成本	21,689,463.39					21,689,463.39
合计	21,689,463.39					21,689,463.39

注：开发成本存货跌价准备为公司子公司北京空港亿兆地产开发有限公司根据《北京市土地一级开发管理暂行办法》及京国土储【2014】2017号文件，北京国土资源局、北京市发展与改革委员会、北京市财政局关于印发《土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》的规定，测算政府审定成本作为可回收金额，与账面金额差额计提存货跌价准备。

## 3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

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(%)
			本期转出存货 额	其他 减少		
空港C区兆丰产业基地	42,808,147.22		3,029,126.83			39,779,020.38
木林产业基地	22,168,158.51					22,168,158.51
计算机软件产业园	2,970,550.59					2,970,550.59
合计	67,946,856.32		3,029,126.83			64,917,729.48

## 4、 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

**(十) 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	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程施工	502,455,672.76	346,414.16	502,109,258.60	548,369,094.13	346,414.16	548,022,679.97
合计	502,455,672.76	346,414.16	502,109,258.60	548,369,094.13	346,414.16	548,022,679.97

**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、本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(十一) 持有待售资产**

□适用 √不适用

**(十二) 一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**(十三) 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
待抵扣增值税	31,860,013.28	28,450,698.20
预交的城建税	456,970.63	493,342.00
预交的教育费附加（含地方教育费附加）	470,714.36	507,085.69
预交企业所得税	1,727,743.92	
合计	34,515,442.19	29,451,125.89

其他说明：

不适用

**(十四) 债权投资****1、债权投资情况**

□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

**(十五) 其他债权投资**

**1、 其他债权投资情况**

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

其他说明：

适用 不适用

**(十六) 长期应收款**

**1、 长期应收款情况**

适用 不适用

**2、 坏账准备计提情况**

适用 不适用

**3、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**4、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (十七) 长期股权投资

√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		
联营企业											
北京电子城空港有限公司	8,752,285.56	0.00	0.00	-3,624,701.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,127,584.35	0.00
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	11,679,072.01	0.00	0.00	-1,392,517.01	0.00	247,005.94	0.00	0.00	0.00	10,533,560.94	0.00
小计	20,431,357.57	0.00	0.00	-5,017,218.22	0.00	247,005.94	0.00	0.00	0.00	15,661,145.29	0.00
合计	20,431,357.57	0.00	0.00	-5,017,218.22	0.00	247,005.94	0.00	0.00	0.00	15,661,145.29	0.00

## 其他说明

注：本期的长期股权投资其他权益变动为公司投资的联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司其他股东增资导致公司持有股权比例变动，持股比例由 27.5%减少至 25%，公司按照新的持股比例计算的应享有联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司增资扩股后净资产份额与长期股权投资账面应有余额的差额，确认为其他权益变动数额。

**(十八) 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	期末余额	期初余额
伟光汇通旅游产业发展有限公司	19,960,000.00	19,960,000.00
北京金隅空港开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）	2,500,000.00	2,500,000.00
北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）	29,699,869.13	29,699,869.13
潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）	44,015,323.30	44,015,323.30
北小营项目开发合作款	99,630,000.00	99,630,000.00
合计	200,805,192.43	200,805,192.43

**2、 非交易性权益工具投资的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
伟光汇通旅游产业发展有限公司					非重大的“三无”股权投资，不符合本金加利息的合同现金流量特征	
北京金隅空港开发有限公司					非重大的“三无”股权投资，不符合本金加利息的合同现金流量特征	
北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）					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	
北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）					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	
潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,275,061.55				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	
北小营项目开发合作款					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	

其他说明：

□适用 √不适用

**(十九) 其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

**(二十) 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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	814,156,717.13	152,361,098.83	966,517,815.96
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(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	814,156,717.13	152,361,098.83	966,517,815.96
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	212,132,892.09	36,975,976.48	249,108,868.57
2. 本期增加金额	16,020,959.96	1,776,573.63	17,797,533.59
(1) 计提或摊销	16,020,959.96	1,776,573.63	17,797,533.59
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	228,153,852.05	38,752,550.11	266,906,402.16
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	586,002,865.08	113,608,548.72	699,611,413.80
2. 期初账面价值	602,023,825.04	115,385,122.35	717,408,947.39

## 2、未办妥产权证书的投资性房地产情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
企业园一期配套用房（酒店）	130,166,710.36	天瑞置业开发的企业园一期配套用房已经达到预计可使用条件，出租给北京福永御龙酒店管理有限公司，该出租的投资性房地产原值 15,354.65 万元，上述企业园一期配套用房的房产证正在办理中，不影响本公司的正常使用和获取收益。
企业园一期研发中心	116,263,744.70	天瑞置业开发的企业园一期研发中心已经达到预计可使用条件，出租给北京临空经济核心区管理委员会，该出租的投资性房地产原值 19,024.98 万元，企业园一期研发中心的房产证正在办理中，不影响本公司的正常使用和获取收益。



其他说明

适用 不适用**(二十一) 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	120,589,411.53	124,373,557.45
固定资产清理		
合计	120,589,411.53	124,373,557.45

其他说明：

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	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	79,082,894.32	33,509,071.33	6,809,268.25	57,529,787.46	176,931,021.36
2. 本期增加金额	2,840,085.11	254,794.43		3,615,029.64	6,709,909.18
(1) 购置		254,794.43		3,615,029.64	3,869,824.07
(2) 在建工程转入	2,840,085.11				2,840,085.11
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		2,400.00		46,138.00	48,538.00
(1) 处置或报废		2,400.00		46,138.00	48,538.00
4. 期末余额	81,922,979.43	33,761,465.76	6,809,268.25	61,098,679.10	183,592,392.54
二、累计折旧					
1. 期初余额	11,384,283.11	15,039,850.85	4,013,982.66	22,119,347.29	52,557,463.91
2. 本期增加金额	2,177,210.08	1,569,221.24	303,335.93	6,441,860.95	10,491,628.20
(1) 计提	2,177,210.08	1,569,221.24	303,335.93	6,441,860.95	10,491,628.20
3. 本期减少金额		2,280.00		43,831.10	46,111.10
(1) 处置或报废		2,280.00		43,831.10	46,111.10
4. 期末余额	13,561,493.19	16,606,792.09	4,317,318.59	28,517,377.14	63,002,981.01
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	68,361,486.24	17,154,673.67	2,491,949.66	32,581,301.96	120,589,411.53
2. 期初账面价值	67,698,611.21	18,469,220.48	2,795,285.59	35,410,440.17	124,373,557.45

## 2、暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## 3、通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## 4、通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## 5、未办妥产权证书的固定资产情况

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

## (二十二) 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	56,841,894.24	49,472,259.99
工程物资		
合计	56,841,894.24	49,472,259.99

其他说明：

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
监控系统改造工程	427,441.17		427,441.17	400,691.17		400,691.17
北京 MAX 空港研发 创新园 B 区工程	56,414,453.07		56,414,453.07	46,231,483.71		46,231,483.71
物资材料基地				2,840,085.11		2,840,085.11
合计	56,841,894.24		56,841,894.24	49,472,259.99		49,472,259.99

## 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	46,231,483.71	10,182,969.36			56,414,453.07	51.07		2,657,797.70	1,789,421.74	4.9875	自筹资金
监控系统改造工程	460,000.00	400,691.17	26,750.00			427,441.17	92.92					自筹资金
物资材料基地	3,000,000.00	2,840,085.11		2,840,085.11			100.00	已完工				自筹资金
合计	113,933,100.00	49,472,259.99	10,209,719.36	2,840,085.11		56,841,894.24	/	/	2,657,797.70	1,789,421.74	/	/

**3、本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资**

□适用 √不适用

**(二十三) 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

**(二十四) 油气资产**

□适用 √不适用

**(二十五) 使用权资产**

□适用 √不适用

**(二十六) 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	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	29,268,494.00	1,710,168.21	30,978,662.21
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(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	1,710,168.21	30,978,662.21
二、累计摊销			
1. 期初余额	14,809,694.39	495,153.97	15,304,848.36
2. 本期增加金额	1,167,076.74	141,216.78	1,308,293.52
(1) 计提	1,167,076.74	141,216.78	1,308,293.52
3. 本期减少金额			
(1) 处置			

4. 期末余额	15,976,771.13	636,370.75	16,613,141.88
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	13,291,722.87	1,073,797.46	14,365,520.33
2. 期初账面价值	14,458,799.61	1,215,014.24	15,673,813.85

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 0.00%

## 2、未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (二十七) 开发支出

适用 不适用

## (二十八) 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

### 4、说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

### 5、商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (二十九) 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
投影、弱电系统工程	994,833.35		272,424.94		722,408.41
软件服务费	65,360.76		20,309.22		45,051.54
B标5-6#楼外墙改造工程款	2,377,995.11		204,741.20		2,173,253.91
广告制作费	150,943.38	905,660.38	226,415.08		830,188.68
室外外挂钢梯加建工程	1,724,041.71		98,516.68		1,625,525.03
B标8-11#屋面防水改造工程款	149,209.91		8,366.92		140,842.99
综保区多功能厂房AB库屋面防水工程	3,736,232.31	72,563.41	213,498.96		3,595,296.76
B区标厂共9栋厂房的外墙保温改造工程	10,775,589.18	1,062,002.97	1,910,887.43		9,926,704.72
综保区三区多功能厂房消防系统改造工程AB库	13,148,057.18	958,978.55	749,009.27		13,358,026.46
办公楼装修工程	3,272,945.80		269,009.28		3,003,936.52
北小营固废资源化租赁费	367,383.50		42,390.42		324,993.08
南彩现场水泥路面基础设施	1,551,738.21		266,012.28		1,285,725.93
北小营现场道路费用	2,937,255.90		320,427.90		2,616,828.00
工程改造费	222,597.14		25,684.26		196,912.88
综保区三区1-2号厂房视频监控工程	1,265,000.00		69,000.00		1,196,000.00
北小营集装箱房及室内外水电工程		2,012,841.53	50,321.04		1,962,520.49
南彩厂区室内外水电工程		1,003,144.13	40,125.77		963,018.36
合计	42,739,183.44	6,015,190.97	4,787,140.65		43,967,233.76

其他说明：

不适用

## (三十) 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
预期信用减值损失	56,584,025.41	14,101,366.21	54,064,212.27	13,495,534.00

资产减值准备	22,035,877.55	5,508,969.38	22,035,877.55	5,508,969.38
内部交易未实现利润	44,721,433.20	11,180,358.30	45,035,738.64	11,258,934.66
可抵扣亏损	59,702,932.13	14,925,733.04	38,021,796.06	9,505,449.02
递延收益	10,788,890.33	2,697,222.58	11,839,601.25	2,959,900.32
投资性房地产折旧年限	29,513,121.86	7,378,280.47	29,513,121.86	7,378,280.47
合计	223,346,280.48	55,791,929.98	200,510,347.63	50,107,067.85

## 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	15,715,192.43	3,928,798.11	15,715,192.43	3,928,798.11
其他权益工具投资公允价值变动				
合计	15,715,192.43	3,928,798.11	15,715,192.43	3,928,798.11

## 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		
可抵扣亏损	28,888,394.28	27,627,836.69
合计	28,888,394.28	27,627,836.69

## 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
2020			
2021	14,728,235.94	14,728,235.94	
2022	55,489,502.05	55,489,502.05	
2023	17,331,867.81	17,331,867.81	
2024	22,961,740.96	22,961,740.96	
2025	5,042,230.35		
合计	115,553,577.11	110,511,346.76	/

其他说明：

适用 不适用



**(三十一) 其他非流动资产**

□适用 √不适用

**(三十二) 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	500,000,000.00	504,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	600,000,000.00	604,000,000.00

短期借款分类的说明：

不适用

**2、 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(三十三) 交易性金融负债**

□适用 √不适用

**(三十四) 衍生金融负债**

□适用 √不适用

**(三十五) 应付票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		1,200,000.00
银行承兑汇票		
合计		1,200,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**(三十六) 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
应付工程及材料款等	299,011,666.63	420,292,552.26
应付加工区多功能厂房款	49,202,800.00	49,202,800.00

其 他	53,880.00	4,146,006.29
合计	348,268,346.63	473,641,358.55

## 2、 账龄超过 1 年的重要应付账款

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
北京空港经济开发有限公司	49,202,800.00	尚未到结算期
北京天利动力供热有限公司	3,870,000.00	尚未到结算期
合计	53,072,800.00	/

其他说明：

适用 不适用

## (三十七) 预收款项

### 1、 预收账款项列示

适用 不适用

### 2、 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (三十八) 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
工程款	39,001,077.89	40,000,000.00
租金	188,385,166.37	203,511,564.94
其他	4,601,495.74	5,445,086.78
合计	231,987,740.00	248,956,651.72

### 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

其他说明：

适用 不适用

## (三十九) 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	6,418,948.65	41,443,267.35	45,945,051.41	1,917,164.59

二、离职后福利-设定提存计划	353,203.84	1,791,538.59	2,144,446.16	296.27
三、辞退福利		46,401.18	46,401.18	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,772,152.49	43,281,207.12	48,135,898.75	1,917,460.86

## 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	5,948,331.76	33,566,055.16	38,046,386.92	1,468,000.00
二、职工福利费		2,354,320.09	2,354,320.09	
三、社会保险费	250,235.93	2,219,772.43	2,350,234.34	119,774.02
其中：医疗保险费	225,039.84	2,122,701.03	2,227,966.85	119,774.02
工伤保险费	7,201.55	93,809.36	101,010.91	
生育保险费	17,994.54	722.04	18,716.58	
补充医疗费		2,540.00	2,540.00	
四、住房公积金		2,782,411.00	2,782,411.00	
五、工会经费和职工教育经费	220,380.96	520,708.67	411,699.06	329,390.57
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	6,418,948.65	41,443,267.35	45,945,051.41	1,917,164.59

## 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	336,391.44	1,706,613.49	2,042,715.89	289.04
2、失业保险费	16,812.40	84,925.10	101,730.27	7.23
3、企业年金缴费				
合计	353,203.84	1,791,538.59	2,144,446.16	296.27

其他说明：

□适用 √不适用

## (四十) 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	357,698.93	105,794.50
消费税		
营业税		
企业所得税	108,004.77	3,184,185.13
个人所得税	19,296.20	49,244.70
城市维护建设税	12,753.59	12,878.10

教育费附加	12,753.61	12,878.13
印花税	11,521.80	7,660.60
房产税		
环境保护税	33,359.04	
合计	555,387.94	3,372,641.16

其他说明：  
不适用

#### (四十一) 其他应付款

##### 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
应付利息		1,030,300.96
应付股利		2,395,807.92
其他应付款	50,841,995.49	116,213,668.07
合计	50,841,995.49	119,639,776.95

其他说明：  
不适用

##### 应付利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		53,495.76
企业债券利息		
短期借款应付利息		976,805.20
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	0.00	1,030,300.96

重要的已逾期未支付的利息情况：  
适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用

##### 应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		2,395,807.92
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		

合计	0.00	2,395,807.92
----	------	--------------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
不适用

### 其他应付款

#### 1、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
借款	18,385,853.84	87,747,242.73
押金	17,910,726.25	18,024,687.45
土地出让金	2,005,646.54	2,005,646.54
保证金	781,426.00	1,509,759.65
代扣五险一金	344,788.03	346,071.42
其他	11,413,554.83	6,580,260.28
合计	50,841,995.49	116,213,668.07

#### 2、账龄超过 1 年的重要其他应付款

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
北京空港经济开发有限公司	18,385,853.84	未到结算期
合计	18,385,853.84	/

其他说明：

适用 不适用

因公司运营需要，大股东北京空港经济开发有限公司借给子公司天源建筑的借款本金及利息。

#### (四十二) 持有待售负债

适用 不适用

#### (四十三) 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	42,500,000.00	2,000,000.00
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		
合计	42,500,000.00	2,000,000.00

其他说明：

不适用

#### (四十四) 其他流动负债

适用 不适用

**(四十五) 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		
保证借款	143,500,000.00	34,103,167.68
信用借款		
合计	143,500,000.00	34,103,167.68

长期借款分类的说明：

此借款为公司向中国建设银行北京空港支行及南京银行股份有限公司北京分行取得的长期借款，由公司的控股股东北京空港经济开发有限公司提供担保。

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

**(四十六) 应付债券****1、 应付债券**

□适用 √不适用

**2、 应付债券的增减变动（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、 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□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

**(四十七) 租赁负债**

□适用 √不适用

**(四十八) 长期应付款****项目列示**

□适用 √不适用

**长期应付款**

□适用 √不适用

**专项应付款**

□适用 √不适用

**(四十九) 长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**(五十) 预计负债**

□适用 √不适用

**(五十一) 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	11,839,601.25		1,050,710.92	10,788,890.33	政府拨款
合计	11,839,601.25		1,050,710.92	10,788,890.33	/

**涉及政府补助的项目：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
企业园三期贴息	3,278,345.75			33,920.32		3,244,425.43	与资产相关
企业园一二期贴息	5,787,175.91			240,021.30		5,547,154.61	与资产相关
兆丰产业基地财政贴息	2,774,079.59			776,769.30		1,997,310.29	与资产相关
合计	11,839,601.25			1,050,710.92		10,788,890.33	

**其他说明：**

□适用 √不适用

**(五十二) 其他非流动负债**

□适用 √不适用

**(五十三) 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：

不适用

**(五十四) 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

**(五十五) 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）	633,341,480.90			633,341,480.90
其他资本公积	-131,478,596.53	247,005.94		-131,231,590.59
合计	501,862,884.37	247,005.94		502,109,890.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

期初的资本公积为负是公司投资的联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司其他股东投资形成的资本溢价本公司所持有的部分及投资的联营企业北京电子城空港有限公司因同一控制下收购子公司导致的权益变动本公司应该承担的份额。本期其他资本增加为公司投资的联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司其他股东增资导致公司持有股权比例变动，持股比例由27.5%减少至25%，公司按照新的持股比例确认应享有联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司净资产份额与原应享有份额的差额计入资本公积。

**(五十六) 库存股**

□适用 √不适用



## (五十七) 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	11,786,394.32							11,786,394.32
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	11,786,394.32							11,786,394.32
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	11,786,394.32							11,786,394.32

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：

不适用

**(五十八) 专项储备**

□适用 √不适用

**(五十九) 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：

不适用

**(六十) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	365,735,479.86	394,430,331.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		0.00
调整后期初未分配利润	365,735,479.86	394,430,331.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-22,407,840.32	-23,894,851.71
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		4,800,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	343,327,639.54	365,735,479.86

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。

**(六十一) 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	281,924,481.03	256,057,181.72	337,796,671.12	307,693,181.74
其他业务	39,835,978.86	27,511,768.80	38,025,131.48	25,937,180.05
合计	321,760,459.89	283,568,950.52	375,821,802.60	333,630,361.79

**2、合同产生的收入的情况**

□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

其他说明：

本期确认的建造合同收入中金额前五大的汇总金额 131,850,372.21 元，占本期全部营业收入总额的比例 40.98 %。

**(六十二) 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
消费税		
营业税		
城市维护建设税	428,668.77	285,887.27
教育费附加	424,737.59	278,137.04
资源税		
房产税	5,573,154.22	5,197,059.67
土地使用税	330,230.26	337,787.85
车船使用税	10,229.36	11,708.04
印花税	98,163.40	204,246.90
环境保护税	225,844.19	100,077.12
合计	7,091,027.79	6,414,903.89

其他说明：

不适用

**(六十三) 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		96,498.79
其他		
合计		96,498.79

其他说明：

不适用

**(六十四) 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	21,356,746.33	30,253,158.89
社保	2,687,818.41	5,735,317.74
职工福利费	2,295,746.15	2,891,253.97
工会经费、教育经费	520,036.67	1,262,876.25
办公费	4,162,180.95	1,689,422.22
汽车费用	251,528.43	502,416.11
差旅费	21,771.04	43,748.58
招待费	0.00	3,950.38
中介费	2,020,395.58	1,797,303.49
无形资产、长期待摊费用摊销	1,867,112.93	1,808,689.70
保安费	504,257.16	1,409,692.44
日常维护费	279,195.44	407,670.47
折旧费	3,218,258.06	3,103,400.63
住房公积金	2,201,380.00	1,847,576.00
董事会费	189,705.87	189,705.87
物业管理费		94,195.07
其他	5,975,278.49	3,975,167.19
合计	47,551,411.51	57,015,545.00

其他说明：

不适用

**(六十五) 研发费用**适用 不适用**(六十六) 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	18,132,620.00	17,732,379.89
利息收入	-3,024,696.81	-2,902,689.73
手续费支出	420,443.38	237,214.48
合计	15,528,366.57	15,066,904.64

其他说明：

不适用

**(六十七) 其他收益**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
企业园一二期贴息	240,021.30	424,279.96
企业园三期贴息	33,920.32	174,829.06
兆丰产业基地贴息	776,769.30	403,019.43
增值税加计扣除	174,559.48	18,111.54
个税手续费返还	16,886.76	

合计	1,242,157.16	1,020,239.99
----	--------------	--------------

其他说明：

不适用

#### (六十八) 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	-5,017,218.22	-3,096,557.95
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	4,275,061.55	
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		
其他		403,507.69
合计	-742,156.67	-2,693,050.26

其他说明：

不适用

#### (六十九) 净敞口套期收益

适用 不适用

#### (七十) 公允价值变动收益

适用 不适用

#### (七十一) 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
应收款坏账损失	-3,160,645.81	-1,415,773.15
其他应收款坏账损失	640,832.67	10,459.53
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		
合同资产减值损失		
合计	-2,519,813.14	-1,405,313.62

其他说明：

不适用

**(七十二) 资产减值损失**

□适用 √不适用

**(七十三) 资产处置收益**

□适用 √不适用

**(七十四) 营业外收入**

√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	3,527.43		3,527.43
其中：固定资产处置利得	3,527.43		3,527.43
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	585,528.43	397,310.23	585,528.43
其他	25,023.51	774,567.71	25,023.51
合计	614,079.37	1,171,877.94	614,079.37

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	277,668.13	29,342.23	与收益相关
木林政府奖励款			与收益相关
防汛抢险应急款			与收益相关
北京市顺义区人力资源和社会保障局农转非补贴			与收益相关
车辆报废补贴款		10,000.00	与收益相关
安全生产标准化创建补助资金		2,000.00	与收益相关
光伏发电项目装机容量补贴	298,620.30	355,968.00	与收益相关
滞留湖北未返京人员临时性岗位补贴	9,240.00		与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

**(七十五) 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	2,426.90	183,229.05	2,426.90
其中：固定资产处置损失	2,426.90	183,229.05	2,426.90
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			

对外捐赠	4,944.00	3,191,200.00	4,944.00
非流动资产毁损报废损失			
其他	61,268.79	28,100.00	61,268.79
合计	68,639.69	3,402,529.05	68,639.69

其他说明：

不适用

## (七十六) 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	-1,293,762.52	652,364.71
递延所得税费用	-5,684,862.12	-7,631,719.13
合计	-6,978,624.64	-6,979,354.42

### 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	-33,453,669.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,251,533.46
子公司适用不同税率的影响	-374,769.96
调整以前期间所得税的影响	185.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	393,181.93
加计扣除	7.30
权益法核算投资收益	1,254,304.55
所得税费用	-6,978,624.64

其他说明：

□适用 √不适用

## (七十七) 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

## (七十八) 现金流量表项目

### 1、 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	4,958,383.65	10,762,462.64

补贴收入	559,181.55	397,310.23
往来款及其他	9,418,949.52	2,553,977.82
利息收入	552,838.87	643,761.45
罚款收入	0.00	26,000.00
合计	15,489,353.59	14,383,512.14

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

## 2、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	8,168,313.53	10,735,875.21
管理费、销售费付现	7,984,864.04	9,347,104.88
往来款及其他	1,005,120.46	3,250,852.01
营业外支出	4,973.20	3,191,300.00
财务费用	418,291.78	246,228.03
合计	17,581,563.01	26,771,360.13

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

## 3、收到的其他与投资活动有关的现金

√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
理财收回		181,000,000.00
合计		181,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用

## 4、支付的其他与投资活动有关的现金

√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
购买理财		181,000,000.00
合计		181,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用



## 5、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
收到借款本金	3,928,275.00	11,605,263.16
收到借款利息	363,808.82	1,618,604.70
合计	4,292,083.82	13,223,867.86

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用

## 6、支付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
手续费等其他		
归还开发公司借款	71,308,125.00	
支付借款本金		104,822,878.39
往来款	3,900,000.00	
合计	75,208,125.00	104,822,878.39

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用

## (七十九) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-26,475,044.83	-34,731,832.09
加：资产减值准备		
信用减值损失	2,519,813.14	1,405,313.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,217,314.35	23,941,463.81
使用权资产摊销	1,308,293.52	1,242,077.28
无形资产摊销	3,378,176.47	1,333,874.83
长期待摊费用摊销		
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）	226.90	183,229.05
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	18,132,620.00	20,732,859.82
财务费用（收益以“－”号填列）	742,156.67	2,693,050.26
投资损失（收益以“－”号填列）	-5,684,862.13	-7,606,179.65
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	46,103,939.76	28,960,650.81
存货的减少（增加以“－”号填列）	9,780,677.30	-45,493,207.18
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-172,441,221.51	-57,101,996.19

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-94,417,910.36	-64,440,695.63
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	218,723,234.62	153,632,999.04
减：现金的期初余额	256,688,571.53	282,934,317.16
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	-37,965,336.91	-129,301,318.12

**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	218,723,234.62	256,688,571.53
其中：库存现金	150,099.76	108,901.82
可随时用于支付的银行存款	218,573,134.86	256,579,669.71
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	218,723,234.62	256,688,571.53
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		

其他说明：

□适用 √不适用

**(八十) 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

**(八十一) 所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,399,259.47	见本附注七、（一）
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	4,399,259.47	/

其他说明：

不适用

**(八十二) 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

**(八十三) 套期**

□适用 √不适用

**(八十四) 政府补助****1、政府补助基本情况**

□适用 √不适用

**2、政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明

不适用

**(八十五) 其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****(一) 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(二) 同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(三) 反向购买**

□适用 √不适用

#### (四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

#### (五) 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

##### 1、注销两家子公司

本公司子公司北京天源建筑工程有限责任公司于 2019 年度新设两家子公司，2019 年 6 月 27 日设立北京空港乾朗电力运维科技服务有限公司，2019 年 6 月 10 日设立北京天原盛安安全管理咨询有限责任公司，北京天源建筑工程有限责任公司两家公司各持股 51%的股权，北京天源建筑工程有限责任公司本期未对两家公司进行实缴投资，两家子公司尚未进行营业活动。

北京天源建筑工程有限责任公司本期将两家公司进行了工商注销。

2、除以上原因导致的合并范围变动，未发生其他导致合并范围变动的事项。

#### (六) 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## (一) 在子公司中的权益

## 1、企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京空港天瑞置业投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京空港亿兆地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	80.00		设立
北京空港天地物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		设立
北京天源建筑工程有限责任公司	北京市	北京市	建筑施工	80.00		同一控制下企业合并
北京空港天慧科技发展有限公司【备注(1)】	北京市	北京市	技术开发转让、房地产信息咨询	100.00		设立
北京诺丁山置业有限公司(间接控股公司)【备注(2)】	北京市	北京市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
北京空港乾朗电力运维科技服务有限公司	北京市	北京市	科技推广及应用服务		51.00	设立
北京天原盛安安全管理咨询有限公司	北京市	北京市	专业技术服务		51.00	设立

备注(1)：北京空港天慧科技发展有限公司曾用名：“北京空港天慧咨询有限公司”，于2017年1月19日变更营业执照为现用公司名称。

备注(2)：北京诺丁山置业有限公司曾用名为“北京诺丁山文化传播有限公司”，于2017年2月10日变更营业执照为现用公司名称。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

不适用

## 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	期末少数股东权益余额

			股利	
北京空港亿兆地产开发有限公司	20.00	-1,041,203.78		-10,792,828.91
北京天源建筑工程有限责任公司	20.00	-2,189,019.64		28,682,876.27
北京诺丁山置业有限公司	49.00	-836,981.09		23,040,490.45
合 计		-4,067,204.51	0.00	40,930,537.80

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责任公司	75,273.30	9,347.39	84,620.69	70,279.25		70,279.25	91,955.79	9,303.32	101,259.11	85,823.16		85,823.16
北京空港亿兆地产开发有限公司	20,477.27	10,788.10	31,265.37	36,462.05	199.73	36,661.78	21,404.16	10,800.98	32,205.14	36,803.54	277.41	37,080.95
北京诺丁山置业有限公司	7,545.40	227.87	7,773.27	7,582.57		7,582.57	7,420.32	171.64	7,591.96	7,230.46		7,230.46

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天源建筑工程有限责任公司	23,910.87	-1,094.51	-1,094.51	-1,701.15	29,463.16	-1,697.91	-1,697.91	-5,417.68
北京空港亿兆地产开发有限公司	2,284.13	-520.60	-520.60	1,477.28	1,027.50	-1,140.81	-1,140.81	-616.40
北京诺丁山置业有限公司		-170.81	-170.81	-227.45		-100.70	-100.70	-631.92

其他说明：

不适用

## 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

## (二) 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

## (三) 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
联营企业：		
(1) 北京电子城空港有限公司		
投资账面价值合计	5,127,584.35	8,752,285.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-3,624,701.21	-2,352,101.18
--其他综合收益		
--综合收益总额	-3,624,701.21	-2,352,101.18
--其他权益变动		
(2) 哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司		
投资账面价值合计	10,533,560.94	11,679,072.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,392,517.01	-744,456.77
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,392,517.01	-744,456.77
--其他权益变动	247,005.94	

其他说明

不适用



**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**(四) 重要的共同经营**适用 不适用**(五) 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**(六) 其他**适用 不适用**十、与金融工具相关的风险**适用 不适用

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。

**(一) 信用风险**

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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、应收账款和其他应收款等。

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，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。

公司的应收账款主要为建筑工程款，其他应收款主要为业务开展需要支付的保证金。公司下属建筑公司天源建筑已成立由天源公司总经理牵头的工程款回收小组，报告期内，工程款回收小组根据工程款项性质和特点进行分类梳理，每月制定回收计划，逐项清理各类工程欠款。公司计划财务部会及时跟踪业务单位业务开展情况，及时收回保证金，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

**(二) 市场风险**

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

**1、利率风险**

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于银行借款。

于 2020 年 06 月 30 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则公司的利息支出将增加或减少 786.00 万元。董事会认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2、外汇风险：不适用。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业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。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的计划财务部集中控制，审计部进行监督。计划财务部通过监控现金余额以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	600,000,000.00			600,000,000.00
应付票据				
应付账款	348,268,346.63			348,268,346.63
其他应付款	50,841,995.49			50,841,995.49
一年内到期的非流动负债	42,500,000.00			42,500,000.00
其他流动负债				
长期借款		143,500,000.00		143,500,000.00
合计	1,041,610,342.12	143,500,000.00		1,185,110,342.12

(续表)

项目	年初余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	604,000,000.00			604,000,000.00
应付票据	1,200,000.00			1,200,000.00
应付账款	473,641,358.55			473,641,358.55
应付利息				
其他应付款	119,639,776.95			119,639,776.95
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00			2,000,000.00
其他流动负债				
长期借款		34,103,167.68		34,103,167.68
合计	1,200,481,135.50	34,103,167.68		1,234,584,303.18

(四) 金融工具其他信息

1、公允价值

详见本附注十一、公允价值的披露。

十一、公允价值的披露

(一) 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			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(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			200,805,192.43	200,805,192.43
(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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			200,805,192.43	200,805,192.43
(六) 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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## (二) 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

## (三) 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

## (四) 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和项目投资款。本公司对未上市的股权投资和项目投资款，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、北京金隅空港开发有限公司及北小营项目开发合作款，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。

**(五) 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

**(六) 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

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

**(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**(八) 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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他流动资产、其他非流动资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

**(九) 其他**

适用 不适用

**十二、 关联方及关联交易**

**(一) 本企业的母公司情况**

适用 不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位:万元 币种:人民币	
				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	工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务；土地开发等	18,800	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：工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务、土地开发、销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工、百货、建筑材料、自营和代理各类商品及技术的进出口（国家限定公司经营或禁止的商品和技术除外）。

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：  
不适用

## (二) 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）。

## (三) 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

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、（三）。

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
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	参股企业

其他说明

适用 不适用

## (四) 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
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制
北京空港天阳电气安装工程有限公司	受同一大股东控制
北京空港绿博源园艺有限公司	受同一大股东控制
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制
北京空港物语园林绿化工程有限公司	受同一大股东控制
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制
北京空港睿海科技有限公司	受同一大股东控制
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制
北京国门空港经济技术开发中心	受同一大股东控制
北京空港物业管理集团	受同一大股东控制
北京金隅空港开发有限公司	参股企业

其他说明

不适用

## (五) 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	上期发生额
北京空港经济开发有限公司	电费	21.37	22.64
北京空港经济开发有限公司	借款利息	11.00	
北京国门金桥置业有限公司	借款利息	119.82	
北京空港鸿图智能科技有限公司	弱电维网服务	17.46	19.35
北京空港鸿图智能科技有限公司	网络服务		8.12
北京空港绿博源园艺有限公司	服务	47.62	45.59
北京天利动力供热有限公司	供热	504.85	511.31
北京空港天阳电气安装工程有限公司	工程施工	299.25	
北京空港睿海科技有限公司	服务		23.30

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	租赁服务	256.48	88.82
北京航济国际物流有限公司	服务	154.37	30.62
北京空港经济开发有限公司	建筑施工	91.64	
北京国门空港经济技术开发中心	建筑施工	162.81	
北京空港天阳电气安装工程有限公司	借款利息	2.83	

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：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	房屋租赁	2,564,812.86	888,246.00

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京空港绿博源园艺有限公司	房屋租赁	476,190.52	455,935.49

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	10,000	2019.03.27	2020.03.18	是
北京空港经济开发有限公司	10,000	2019.05.10	2020.05.09	是
北京空港经济开发有限公司	3,400	2019.09.29	2020.09.29	否
北京空港经济开发有限公司	6,600	2020.02.17	2021.02.17	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2020.03.24	2022.03.24	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2020.03.30	2021.03.30	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2020.05.15	2021.05.14	否
北京空港经济开发有限公司	100	2019.01.22	2020.05.29	是
北京空港经济开发有限公司	100	2019.01.22	2020.11.27	否
北京空港经济开发有限公司	150	2019.01.22	2021.05.28	否
北京空港经济开发有限公司	150	2019.01.22	2021.11.26	否
北京空港经济开发有限公司	844.72	2019.01.22	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	195.7	2019.05.13	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	576	2019.09.27	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	433.58	2019.11.22	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	370.92	2019.11.22	2022.08.30	否
北京空港经济开发有限公司	689.4	2019.12.17	2022.08.30	否
北京空港经济开发有限公司	989.68	2020.02.10	2022.08.30	否
北京空港经济开发有限公司	50	2020.02.10	2023.05.29	否
北京空港经济开发有限公司	2,000	2020.02.10	2023.11.30	否
北京空港经济开发有限公司	2,050	2020.02.10	2024.01.21	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：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京国门金桥置业有限公司	60,000,000.00	2019.11.22	2020.2.21	于2020.02.21归还
北京空港经济开发有限公司	10,000,000.00	2019.11.22	2020.2.21	于2020.02.21归还
拆出				

北京电子城空港有限公司	92,972,878.39	2020.04.15	2021.12.31	
北京金隅空港开发有限公司	13,162,105.27	2019.08.14	2020.08.13	
北京空港天阳电气安装工程 有限公司	3,900,000.00	2020.01.21	2020.05.22	于2020.05.22归还

注：本期支付北京空港经济开发有限公司资金占用利息109,958.33元，支付北京国门金桥置业有限公司1,198,166.67元。本期确认北京电子城空港有限公司利息收入1,928,894.86元，确认北京金隅空港开发有限公司利息收入322,585.41元，确认北京空港天阳电气安装工程有限公司利息收入28,275.00元。

## 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	97.14	290.86

## 8、其他关联交易

适用 不适用

### (六) 关联方应收应付款项

#### 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	5,688,338.07		5,683,894.62	
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制	472,893.07		472,893.07	
北京空港物语园林绿化工程 有限公司	受同一大股东控制	799,284.67		799,284.67	
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制	59,866.46		65,394.77	
北京空港物业管理集团	受同一大股东控制	95,072.02		95,072.02	
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	2,184,901.14		2,183,868.00	
北京空港经济开发有限公司	控股股东			800,000.00	
国门空港经济技术开发中心	受同一大股东控制			1,200,000.00	
预付账款					
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制			160,325.97	
北京空港绿博源园艺有限公 司	受同一大股东控制			500,000.02	
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制			11,567.53	
其他应收款					
北京电子城空港有限公司	联营企业	97,949,639.11		95,905,010.55	
北京金隅空港开发有限公司	参股企业	13,183,973.56		13,183,973.56	



北京空港经济开发有限公司	控股股东	1,170,028.59	2,018,075.24
--------------	------	--------------	--------------

## 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			
北京空港经济开发有限公司	控股股东	49,202,800.00	49,202,800.00
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	4,325,000.00	4,325,000.00
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制		15,000.00
北京空港天阳电气安装工程有限公司	受同一大股东控制	1,554,974.97	2,962,500.00
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制	13,000.00	13,000.00
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制		231,840.00
北京空港物语园林绿化工程有限公司	受同一大股东控制	763,922.35	
其他应付款			
北京空港经济开发有限公司	控股股东	18,385,853.84	28,385,853.84
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	19,697.59	
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制	4,600,000.00	4,628,301.89
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	1,332,369.00	1,432,369.00
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制		60,000,000.00
预收账款			
北京空港经济开发有限公司	控股股东		40,000,000.00
合同负债			
北京空港经济开发有限公司	控股股东	39,001,077.89	

### (七)关联方承诺

□适用 √不适用

### (八)其他

□适用 √不适用

## 十三、股份支付

### (一)股份支付总体情况

□适用 √不适用

### (二)以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

### (三)以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

### (四)股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

### (五)其他

□适用 √不适用

#### 十四、 承诺及或有事项

##### (一)重要承诺事项

适用 不适用

##### (二)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

###### 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

截至 2020 年 06 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项，不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

##### (三)其他

适用 不适用

#### 十五、 资产负债表日后事项

##### (一)重要的非调整事项

适用 不适用

##### (二)利润分配情况

适用 不适用

##### (三)销售退回

适用 不适用

##### (四)其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

#### 十六、 其他重要事项

##### (一)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

##### (二)债务重组

适用 不适用

##### (三)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**(四)年金计划**适用 不适用**(五)终止经营**适用 不适用**(六)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**(七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**(八)其他**适用 不适用**十七、母公司财务报表主要项目注释****(一)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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	17,958,397.26
1 年以内小计	17,958,397.26
1 至 2 年	665,989.12
2 至 3 年	576,458.25
3 年以上	
3 至 4 年	10,284,325.00
4 至 5 年	4,500,412.00
5 年以上	4,347,379.00
坏账准备	-15,517,336.52
合计	22,815,624.11

## 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	9,651,304.00	25.18	9,651,304.00	100.00		9,715,407.20	33.61	9,715,407.20	100.00	
按组合计提坏账准备	28,681,656.63	74.82	5,866,032.52	20.45	22,815,624.11	19,191,555.22	66.39	3,352,233.47	17.47	15,839,321.75
其中：										
组合1：按账龄计提坏账准备的应收账款	23,803,701.99	62.10	5,866,032.52	24.64	17,937,669.47	15,007,687.22	51.92	3,352,233.47	22.34	11,655,453.75
组合2：应收关联方的应收账款	4,877,954.64	12.72			4,877,954.64	4,183,868.00	14.47			4,183,868.00
合计	38,332,960.63	/	15,517,336.52	/	22,815,624.11	28,906,962.42	/	13,067,640.67	/	15,839,321.75

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	9,651,304.00	9,651,304.00	100.00	按预计可收回金额计提
合计	9,651,304.00	9,651,304.00	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 (含 1 年)	13,080,442.62	654,022.13	5.00
1-2 年	322,912.12	32,291.21	10.00
2-3 年	110,522.25	33,156.68	30.00
3-4 年	10,284,325.00	5,142,162.50	50.00
4-5 年	5,500.00	4,400.00	80.00
5 年以上			100.00
合计	23,803,701.99	5,866,032.52	24.64

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

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	
按单项计提坏账准备	9,715,407.20		64,103.20			9,651,304.00
按组合计提坏账准备	3,352,233.47	2,513,799.05				5,866,032.52
合计	13,067,640.67	2,513,799.05	64,103.20			15,517,336.52

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### 4、本期实际核销的应收账款情况

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情况**

√适用 □不适用

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 27,724,542.85 元，占应收账款期末余额合计数的比例 73.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 14,936,671.77 元。

**6、因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(二)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	4,976,760.72	2,954,000.45
应收股利		
其他应收款	1,015,940,220.62	985,687,837.68
合计	1,020,916,981.34	988,641,838.13

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
资金占用应收利息	4,976,760.72	2,954,000.45
合计	4,976,760.72	2,954,000.45

**2、重要逾期利息**

□适用 √不适用

**3、坏账准备计提情况**

□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、 坏账准备计提情况**

□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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	173,854,580.94
1 年以内小计	173,854,580.94
1 至 2 年	155,387,689.68
2 至 3 年	151,017,780.88
3 年以上	
3 至 4 年	164,087,700.82
4 至 5 年	114,221,551.68
5 年以上	257,372,696.92
坏账准备	-1,780.30
合计	1,015,940,220.62

**2、 按款项性质分类**

√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
内部抵消单位往来款	909,798,720.26	879,532,679.27
借款本金及利息	106,134,983.66	106,134,983.66
保证金及押金	1,000.00	17,000.00
其他	7,297.00	5,395.00
合计	1,015,942,000.92	985,690,057.93

**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)	
2020年1月1日余额	2,220.25			2,220.25
2020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	360.05			360.05
本期转回	800.00			800.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	1,780.30			1,780.30

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	
未来12个月预期信用损失	2,220.25	360.05	800.00			1,780.30
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)						
合计	2,220.25	360.05	800.00			1,780.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**5、本期实际核销的其他应收款情况**

□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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京空港亿兆地产开发有限公司	往来款	364,261,428.52	一年以内至五年以上	35.85	
北京空港天瑞置业投资有限公司	往来款	302,426,955.53	一年以内至五年以上	29.77	
北京天源建筑工程有限责任公司	往来款	156,169,005.19	一年以内、一至两年	15.37	
北京电子城空港有限公司	往来款	92,972,878.39	一至二年	9.15	
北京诺丁山置业有限公司	往来款	58,809,230.35	一年以内、一至三年	5.79	
合计	/	974,639,497.98	/	95.93	

## 7、涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## 8、因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## 9、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (三)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	154,916,792.14		154,916,792.14	154,916,792.14		154,916,792.14
对联营、合营企业投资	15,661,145.29		15,661,145.29	20,431,357.57		20,431,357.57
合计	170,577,937.43		170,577,937.43	175,348,149.71		175,348,149.71

## 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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京天源建筑工程有限公司	50,075,137.48			50,075,137.48		
北京空港天瑞置业投资有限公司	36,335,200.00			36,335,200.00		
北京空港天地物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京空港天慧科技发展有限公司	29,506,454.66			29,506,454.66		
北京空港亿兆地产开发有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00		
合计	154,916,792.14			154,916,792.14		

## 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		
联营企业											
北京电子城空港有限公司	8,752,285.56			-3,624,701.21						5,127,584.35	
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	11,679,072.01			-1,392,517.01		247,005.94				10,533,560.94	
小计	20,431,357.57			-5,017,218.22		247,005.94				15,661,145.29	
合计	20,431,357.57			-5,017,218.22		247,005.94				15,661,145.29	

其他说明：

√适用 □不适用

本期的长期股权投资其他权益变动为公司投资的联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司其他股东增资导致公司持有股权比例变动，持股比例由 27.5%减少至 25%，公司按照新的持股比例计算的应享有联营企业哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司增资扩股后净资产份额与长期股权投资账面应有余额的差额，确认为其他权益变动数额。

**(四) 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	25,916,832.37	16,143,610.73	32,328,009.46	15,338,954.86
其他业务	8,834,947.05	7,254,912.36	10,886,719.14	7,278,160.71
合计	34,751,779.42	23,398,523.09	43,214,728.60	22,617,115.57

**2、合同产生的收入情况**

□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

其他说明：

不适用

**(五) 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	-5,017,218.22	-3,096,557.95
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		
合计	-5,017,218.22	-3,096,557.95

其他说明：

不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## (一) 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
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,827,685.59	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,279,755.27	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-40,088.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-790,231.09	
少数股东权益影响额	-160,909.23	
合计	3,116,211.79	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

## (二) 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	-1.80	-0.07	-0.07

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.05	-0.09	-0.09
-------------------------	-------	-------	-------

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长亲笔签名的2020年半年度报告文本； 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报告； 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。
--------	--

董事长：卞云鹏

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 27 日

### 修订信息

适用 不适用