



昌发展股份

昌发展

NEEQ: 873943

北京昌发展产业运营管理股份有限公司



年度报告

— 2023 —

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人王颖、主管会计工作负责人吕剑锋及会计机构负责人（会计主管人员）朱晓慧保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

无。
----

# 目 录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	7
第三节	重大事件 .....	21
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	27
第五节	行业信息 .....	32
第六节	公司治理 .....	33
第七节	财务会计报告 .....	41
附件	会计信息调整及差异情况.....	174

八、

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有） 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	北京市昌平区回龙观东大街 338 号腾讯众创空间 B 座 5 层 北京昌发展产业运营管理股份有限公司办公室

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、昌发展	指	北京昌发展产业运营管理股份有限公司
昌平发展	指	北京昌平科技园发展集团有限公司，曾用名：北京昌平科技园发展有限公司
昌科金智有限合伙	指	北京昌科金智基金管理中心（有限合伙）
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
会计师事务所	指	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股东大会	指	北京昌发展产业运营管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京昌发展产业运营管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京昌发展产业运营管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、高级副总裁、副总经理、财务总监、董事会秘书
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《北京昌发展产业运营管理股份有限公司章程》
昌科金鼎	指	北京昌科金鼎科技有限公司
昌科金智	指	北京昌科金智科技有限公司
昌科金慧	指	北京昌科金慧科技有限公司
昌科金瑞	指	北京昌科金瑞科技有限公司
昌科金泰	指	北京昌科金泰科技有限公司
昌科国际	指	北京昌科国际科技有限公司
未来美城	指	北京未来美城科技有限公司，曾用名北京昌基置业科技有限公司
众智鼎昌	指	北京众智鼎昌科技产业有限公司，曾用名北京众智鼎昌商业运营管理有限公司
国贸物业	指	北京昌发展国贸物业管理有限责任公司
首冶新元	指	北京首冶新元科技发展有限公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司，曾用名北京昌信硕泰科技有限公司
昌科华光	指	北京昌科华光科技有限公司
回家理想乡	指	北京回家理想乡物业管理有限公司，曾用名北京回家理想乡科技有限公司
昌科万联	指	北京昌科万联商业运营管理有限公司
昌科互联	指	北京昌科互联商业运营管理有限公司

## 公司概况

企业情况			
公司中文全称	北京昌发展产业运营管理股份有限公司		
英文名称及缩写	-		
	-		
法定代表人	王颖	成立时间	2016年6月3日
控股股东	控股股东为（北京昌平科技园发展集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业（L）-商务服务业（72）-其他商务服务业（729）-其他未列明商务服务业（7299）		
主要产品与服务项目	服务内容：房屋租赁、物业管理、产业运营服务；运营项目：奇点中心、新元科技园、云智中心、云集中心等		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	昌发展	证券代码	873943
挂牌时间	2023年1月5日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	663,660,000
主办券商（报告期内）	国融证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心西楼11层		
联系方式			
董事会秘书姓名	谢思瑾	联系地址	北京市昌平区回龙观东大街338号腾讯众创空间B座5层
电话	010-80199808	电子邮箱	xiesijin@bc-tid.com
传真	010-80199808		
公司办公地址	北京市昌平区回龙观东大街338号腾讯众创空间B座5层	邮政编码	102200
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91110114MA0065TJ32		
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路9号8层8015		

注册资本（元）	663,660,000	注册情况报告期内是否变更	是
---------	-------------	--------------	---

## 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

公司主营业务立足于“产业园区的运营管理和服务”行业，具有以下关键资源要素：第一，公司具有开展业务所需的资金及良好的外部融资条件。第二，公司具备开展业务所需运营管理经验，公司从事产业园区运营、管理和服务较长时间，服务的各类入驻企业众多，培养了一批经验较为丰富的园区运营管理人员，这为公司更好地了解客户、服务客户提供了坚实基础。第三，公司具备园区项目的开拓渠道。公司在产业园区运营管理行业具有一定的知名度，同时公司作为昌平区国资委实际控制的企业，在昌平区开拓园区项目尤其是开拓国有控股的园区项目，相比同行业其他企业具备一定的竞争优势。利用上述资源要素，公司开拓了多个产业园区项目，公司先对园区项目进行产业定位、设计、建设或装修改造，而后通过多种招商手段吸引符合园区产业定位的企业入驻，公司向入驻企业提供房屋租赁、物业管理和产业运营服务，以此获得收入，具体业务模式如下：

##### 1、销售模式

公司通过多种方式实现与客户的触达，招商中心一方面深入到市场寻找行业群，深入挖掘已入驻企业、园区同行、行业会议、专业招商机构；另一方面打通政府渠道，渗透地方工商联、行业协会、高教科院所；同时组织创业、创新大赛寻找优质项目，并与投资机构、基金机构、企业服务机构、众创空间等建立联系。在触达并获取客户意向后，公司将对企业综合判断其是否满足入驻条件并逐步推进客户签约，一般物业管理服务随租赁合同一起签署。

##### 2、采购模式

公司建立完善的采购管理制度，采购方式分为外部招标与公司采购两种方式，工程类依据《中华人民共和国招标投标法》以及《必须招标的工程项目规定》，达到外部招标规定标准的，采用外部招标，按照外部招标流程执行；未超过上述标准的，采用公司采购方式。营销类、运营类、财务类、管理类项目均采用公司采购方式。公司采购工作机构由采购决策小组、采购工作小组组成，根据采购性质主要分为：小额零星采购、询价采购、邀标采购、直接委托、战略采购以及集中采购，除小额零星采购外均由采购工作机构完成。采购需求部门提出采购申请及估算金额，由成本采购部进行初审后报相应领导或决策机构审核，依据采购制度选用供应商，公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

##### 3、服务模式

公司将产业园区划分为多个面积不等的租赁单元，并将其出租给不同的入驻企业，公司以此获取租金收入。此外，为解决入驻企业员工的住宿问题，公司部分产业园区建设了人才配套公寓，为入驻企业员工提供公寓的出租服务。在日常运营中，运营人员重点关注客户经营动态，挖掘客户需求并协助予以解决。每年度末公司开展客户满意度调查，通过获取多维度客户评价，制定后续的改进提升方案。公司结合不同入驻企业的不同需求，提供多种产业服务，主要包括：装修指导、智慧园区系统配置、政策咨询、协助对接政府部门、协助证件资质办理、指导申领政府补助、引荐金融机构、推荐客户和供应商、举办线上或线下交流活动、引荐人才、协助招聘、举办论坛或展会、搭建多种特色产业服务平台（实验室）出租给入驻企业使用等。此外，公司设立专门的物业管理公司，向入驻企业、受托管理产业园区提供客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等方面的物业服务。

#### 4、盈利模式

公司以房屋租金收入、物业服务收入为主要收入来源，此外公司搭建了多个特色产业服务平台（实验室）出租给入驻企业使用，获取一部分使用费收入。公司的成本主要包括产业园区的承租成本、人员薪酬成本、招商运营的营销成本、智慧化数字系统搭建成本、物业服务的劳务外包成本、对外借款的利息成本等。公司上述收入和成本的差额，形成公司的盈利。公司依据市场价格为基础，结合双方意愿协商谈判确定房屋租赁和物业服务价格，以确保公司合理的利润。

公司经营业务情况：报告期内，公司实现营业总收入 52,479.61 万元、营业利润 9,946.02 万元、利润总额 10,703.36 万元、归属于母公司所有者的净利润 4,569.14 万元。财务状况方面，报告期末，公司资产总额为 571,446.73 万元、归属于母公司所有者权益为 189,069.22 万元，财务状况稳定。运营管理方面，所管项目平均租金、出租率、租户结构及质量等稳步提升。产业服务方面，通过持续提升公司物业服务、人才服务、政策服务、品牌营销等各项服务水平，加强公司与园区入驻企业之间粘性，提升客户满意度。

## （二） 行业情况

产业园区是我国经济改革开放的产物，我国产业园区经历了侧重生产需求、产业发展需求、产业链条需求的多代产业园区阶段，目前已经进入了侧重综合服务需求的第四代产业园区阶段，即除具有清晰的产业定位和产业链条外，更注重产业生态和入驻企业的发展需求，园区内聚集企业发展需要的资本、服务、产业、科研机构等各类生态要素，形成一个各主体深度链接、相生互动的平台生态网络。目前我国园区运营与管理行业进入了全新轨道，完成了“重资产”到“重服务”的过渡，园区运营服务成为了产业园区的焦点及全新增长点。同时，聚焦园区服务后，园区逐步轻资产化，资金壁垒相对



减弱，行业门槛逐渐降低，具有产业生态、增值孵化、创新驱动等特质的产业园区将是面向未来的发展方向。

随着我国园区运营与管理行业由产业定位及聚集向园区服务生态过渡，市场对服务整合要求提高，进而对园区产业服务体系也提出了更高要求。为顺应这一发展趋势，不少园区运营商纷纷谋求战略转型，努力在服务理念、服务水平、服务效率、服务能级、服务措施、服务平台等方面寻求新突破，并通过贴心服务展示园区运营商形象，通过增值客户服务提升公司综合价值。以服务园区客户为中心，力争把产业园区全方位打造成一个国际化、多层次、让各类人才都有归属感的创新高地，以实现自身市场竞争力及客户黏性的巨大提升。同时产业园区差异化和特色化也成为行业共识，各园区运营与管理从特色定位、特色产业、特色环境和特色服务等方面出发，结合自身优劣势，打造各自的核心竞争力，突出差异化，发挥比较优势，结合城市更新，打造创新要素集聚、综合服务功能强、特点鲜明的产业运营载体。

随着大量的项目和企业入园及投产，园区的经济产出水平不断提高，经济总量规模不断扩大，产业园区也日益成为各地经济发展的引擎，与此同时高端产业园区服务管理水平也将面临着更高要求，高端产业园区也将势必面临更大竞争。

### (三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

## 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	524,796,128.99	438,451,267.89	19.69%
毛利率%	41.99%	42.86%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	45,691,414.08	29,617,637.98	54.27%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	18,422,116.02	-48,736,728.35	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	2.48%	1.92%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	1.10%	-2.98%	-
基本每股收益	0.07	0.05	40%

偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	5,714,467,253.24	5,190,082,326.69	10.10%
负债总计	3,443,620,099.77	3,297,382,749.78	4.43%
归属于挂牌公司股东的净资产	1,890,692,225.87	1,689,898,661.36	11.88%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.85	2.82	1.06%
资产负债率%（母公司）	20.35%	21.58%	-
资产负债率%（合并）	60.26%	63.53%	-
流动比率	0.98	0.58	-
利息保障倍数	2.80	1.98	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	306,435,190.58	282,803,651.43	8.36%
应收账款周转率	7.82	5.52	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	10.10%	-21.98%	-
营业收入增长率%	19.69%	53.38%	-
净利润增长率%	27.16%	-	-

### 三、 财务状况分析

#### （一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	585,206,696.98	10.24%	316,531,999.75	6.10%	84.88%
应收票据					
应收账款	59,097,200.68	1.03%	75,187,374.05	1.45%	-21.40%
交易性金融资产	-	0.00%	5,000,000.00	0.10%	-100.00%
其他应收款	205,033,207.12	3.59%	76,709,534.26	1.48%	167.29%
其他非流动金融资产	122,941,663.03	2.15%	107,313,532.60	2.07%	14.56%
投资性房地产	2,608,005,386.84	45.64%	2,404,700,092.00	46.33%	8.45%
其他非流动资产	54,162,369.61	0.95%	113,701,024.09	2.19%	-52.36%
应付账款	42,878,609.79	0.75%	104,930,767.19	2.02%	-59.14%
其他应付款	653,644,951.13	11.44%	551,771,059.35	10.63%	18.46%
长期借款	299,000,000.00	5.23%	849,500,000.00	16.37%	-64.80%
长期应付款	162,805,400.00	2.85%	204,364,500.00	3.94%	-20.34%

递延收益	15,386,710.44	0.27%	23,159,154.54	0.45%	-33.56%
股本	663,660,000.00	11.61%	600,000,000.00	11.56%	10.61%
资本公积	1,386,881,172.18	24.27%	1,295,439,021.75	24.96%	7.10%
未分配利润	-182,799,856.05	-3.20%	-226,502,319.08	-4.36%	-19.29%

#### 项目重大变动原因:

1) 货币资金: 除经营利润积累引起现金增加外, 报告期内公司募集货币资金 1.94 亿元(年末募集资金余额 184,581,576.31 元), 因此导致公司期末货币资金增加。

2) 交易性金融资产: 下属控股子公司购买的理财产品 500 万赎回引起减少。

3) 其他应收款: 较期初增加 12,832.36 万元, 主要原因系报告期内, 公司收购了一家子公司, 该子公司原历史账面存在较多其他应收款, 导致公司期末其他应收款增加。

4) 其他非流动资产: 较期初减少 5,953.86 万元, 原因为上年预付的昌科互联、昌科万联和厚德昌科的股权转让款因工商变更登记办理完成而转为长期股权投资所致。

5) 应付账款: 较期初减少了 6,205.22 万元, 主要原因为天通苑 G2 项目和奥瑞金项目前期装修工程应付款项, 在本期集中支付所致。

6) 长期借款: 报告期末, 公司长期借款同比大幅下降, 主要原因为公司为降低融资利率, 报告期内通过与兴业银行合作发行债权融资计划, 置换了奇点中心项目相关长期贷款 5.63 亿元, 发行成功后相关负债在其他非流动负债科目列示。

7) 递延收益: 本年新增政府补贴计入递延收益 351.78 万元, 递延收益分期确认减少 1,129.03 万元, 因此导致期末公司递延收益下降较多。

## (二) 经营情况分析

### 1. 利润构成

单位: 元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	524,796,128.99	-	438,451,267.89	-	19.69%
营业成本	304,441,285.20	58.01%	250,519,009.78	57.14%	21.52%
毛利率%	41.99%	-	42.86%	-	-
税金及附加	18,263,932.10	3.48%	21,596,926.71	4.93%	-15.43%
投资收益	1,535,061.00	0.29%	51,933,295.67	11.84%	-97.04%
公允价值变动收益	22,610,708.76	4.31%	70,192,386.61	16.01%	-67.79%

信用减值损失	3,976,676.52	0.76%	-7,306,633.83	-1.67%	-
资产处置收益	16,210,556.29	3.09%	-4,505.65	0.00%	-
营业外收入	8,271,970.21	1.58%	3,960,559.19	0.90%	108.86%
营业外支出	698,571.03	0.13%	987,909.03	0.23%	-29.29%
所得税费用	29,887,948.31	5.70%	48,308,247.64	11.02%	-38.13%

#### 项目重大变动原因：

1) 投资收益：本期较上年减少 5,039.82 万元，主要原因为上年处置昌科金鼎和昌信硕泰股权取得投资收益 5,887.86 万元。

2) 公允价值变动损益：本期公允价值变动损益大幅下降，主要原因为上期公司投资性房地产公允价值增长较多，而本期经资产评估机构评估，投资性房地产未大幅增值，公允价值变动损益较上年降低 5,211.06 万元。

3) 信用减值损失：本期信用减值损失变动较大，主要受前期欠款收回，本年坏账损失转回所致。

4) 资产处置收益：本期公司资产处置收益较高，主要原因为报告期内公司收购了奥瑞金项目，在收购前公司承租奥瑞金加速中心项目，因收购合并层面还原业务实质形成使用权资产处置收益较多。

5) 营业外收入：本期公司营业外收入增长较多，主要原因为：本期提前解约没收租赁保证金增加营业外收入 166.09 万元，同时受奥瑞金项目并购成本与合并日并表净资产公允价值差异形成负商誉 220.57 万元。

6) 所得税费用：本期公司所得税费用大幅下降，主要原因为：本期公司并购厚德昌科租赁项目，递延所得税变动引起所得税费用减少 493.87 万元，奇点中心项目、新元科技园项目公允价值变动所产生的所得税差异较上期所得税费用减少 1,191 万元。

## 2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	524,796,128.99	438,451,267.89	19.69%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	304,441,285.20	250,519,009.78	21.52%
其他业务成本	0	0	0%

#### 按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同	营业成本比上年同	毛利率比上年同期增减
-------	------	------	------	----------	----------	------------

				期 增减%	期 增减%	百分比
产业园区 运营管 理服 务等收 入	520,949,156.46	296,529,345.04	43.08%	19.51%	21.50%	-2.09%
受托加工 医疗服 务收 入	3,846,972.53	7,911,940.16	-105.67%	51.15%	22.28%	-

**按地区分类分析：**

适用 不适用

**收入构成变动的的原因：**

报告期内，公司收入主要来源于产业园区的运营管理和服务，收入构成未发生重大变化。

**主要客户情况**

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占 比%	是否存在关联关 系
1	北京中科创新置业有限公司	21,473,860.05	4.09%	是
2	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	18,535,353.24	3.53%	是
3	北京昌平科技发展集团有限公司	11,681,635.37	2.23%	是
4	北京智芯半导体科技有限公司	11,599,816.83	2.21%	否
5	北京阳光诺和药物研究股份有限公司	8,880,305.30	1.69%	否
合计		72,170,970.79	13.75%	-

**主要供应商情况**

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占 比%	是否存在关联关 系
1	北京市昌平区回龙观街道回龙观村股份合作社	61,809,797.20	17.06%	否
2	北京中科创新置业有限公司	43,136,850.21	11.91%	是
3	北京昌平科技园发展集团有限公司	24,846,928.86	6.86%	是
4	北京海光新型建筑材料集团	13,621,506.75	3.76%	否
5	北京市金龙腾装饰股份有限公司	10,452,619.92	2.89%	否
合计		153,867,702.94	42.47%	-

### (三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	306,435,190.58	282,803,651.43	8.36%
投资活动产生的现金流量净额	-98,264,428.81	214,546,195.05	-
筹资活动产生的现金流量净额	59,470,233.81	-476,897,266.54	-

#### 现金流量分析：

1) 投资活动产生现金流量净额变动原因：本年投资活动产生的现金流量净额为-9,826.44万元，较上年同期减少31,281.06万元，较少幅度较大，主要原因为：(1) 2022年处置子公司昌科金鼎和昌信硕泰公司股权，公司收到资金55,706.16万元，明显高于本期；(2) 由于2022年度支付项目装修进度款（G2项目、奥瑞金项目、云智中心）17943.13万元。

2) 报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额相比上年大幅增加，主要原因为上年公司偿还了较多股东借款及利息，导致筹资活动现金净流出较多。

### 四、 投资状况分析

#### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京未来美城科技有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	10,000,000.00	292,778,756.43	-65,754,453.55	23,406,813.10	-3,335,003.02
北京首冶新元科技发展有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	31,116,484.62	450,692,587.08	159,480,832.03	108,578,324.78	43,386,970.89
北京昌科国际科技有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	40,000,000.00	410,445,110.34	58,015,809.70	79,789,523.19	17,711,756.48
北京昌科华光科技有限公司	控股子公司	受托加工医疗服务	10,000,000.00	11,672,777.60	-11,750,757.93	3,840,711.98	-2,055,171.74
北京昌科金智科技	控股子公司	产业园区运营、管	150,000,000.00	339,722,132.60	104,200,538.76	4,525,995.31	- 22,783,895.25

有限公司	司	理和服务					
北京昌科金泰科技有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	180,000,000.00	367,892,515.94	128,900,358.95	12,505,829.09	- 15,140,381.02
北京昌科金瑞科技有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	115,000,000.00	376,636,820.07	106,866,171.92	10,651,552.88	- 20,381,893.21
北京昌科金慧科技有限公司	控股子公司	产业配套的公寓运营、管理和服务	250,000,000.00	381,976,061.81	381,976,061.81	8,791,882.97	-5,918,669.00
北京众智鼎昌科技产业有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	56,000,000.00	18,726,613.05	16,219,761.10	13,774,876.11	2,502,382.46
北京昌发展理想乡住房租赁有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	7,000,000.00	5,618,075.78	4,645,258.09	6,275,228.32	673,660.89
北京昌发展国贸物业管理有限责任公司	控股子公司	物业相关的管理和服务	5,000,000.00	30,385,866.02	9,333,294.05	66,306,369.88	2,668,012.35
北京昌发展净化装饰有限公司	控股子公司	工程设计、施工	10,000,000.00	58,092.94	54,183.19	57,547.17	54,183.19
北京昌发展人力资源管理咨询有限公司	控股子公司	人力资源服务	3,000,000.00	0	0	0	0
北京昌平医创医疗器械城园区管理有限公司	控股子公司	产业园区运营	5,000,000.00	0	0	0	0
北京奥瑞金种业有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	137,660,000.00	336,089,370.14	279,363,372.98	6,512,849.11	17,288,507.55
北京昌科互联商业运营管理	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	30,000,000.00	735,472,860.49	-77,829,974.75	107,183,106.21	-3,786,774.18

有限公司							
北京昌科万联商业运营管理有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	10,000,000.00	194,058,055.20	-8,837,089.90	26,589,062.84	-1,278,778.92
北京厚德昌科投资管理有限公司	控股子公司	产业园区运营、管理和服务	30,000,000.00	274,514,796.69	13,914,801.38	44,266,457.14	-2,261,782.85

### 主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
赣州昌发知行创业投资合伙企业（有限合伙）	该主体所投的多个项目落在或拟落在公司园区内	通过持有该主体，达到间接持有创投基金“北京昌科知衡一号创业投资合伙企业（有限合伙）”的目的，拟采取“基金+基地”的模式，孵化公司园区内的重点企业，同时推动基金所投企业落地到公司园区，实现企业与园区的深度合作。

### 报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京昌平医创医疗器械城园区管理有限公司	投资新设	2023年未开展经营，无影响
北京昌发展人力资源管理咨询有限公司	投资新设	2023年未开展经营，无影响
北京昌发展净化装饰有限公司	投资新设	2023年未全面开展经营，无较大影响
北京厚德昌科投资管理有限公司	本公司以20,880,000.00元的购买价格收购北京厚德昌科投资管理有限公司69.6%的股权及其相关的权利和义务，于2023年3月27日完成工商变更登记	报告期内增加公司收入和成本，目前对利润暂无较大贡献。
北京奥瑞金种业有限公司	公司以债权+现金的形式向北京奥瑞金种业有限公司认缴出资143,278,800元，持股51%。其中以债权形式出资137,660,000元，剩余为现金认缴。	从租赁资产变为自有产权资产项目，降低公司租金成本。
北京昌科互联商业运营管理有限公司	本公司以31,045,000元的向北京昌平科技园发展集团有限公司	同一控制下企业合并，有利于提升公司经营规模和盈利能力



	购买北京昌科互联商业运营管理有限公司 70%的股权。于 2023 年 7 月 10 日完成工商变更	
北京昌科万联商业运营管理有限公司	本公司以 7,745,000 元的向北京昌平科技园发展集团有限公司购买北京昌科万联商业运营管理有限公司 50%的股权。于 2023 年 7 月 10 日完成工商变更	同一控制下企业合并，有利于提升公司经营规模和盈利能力

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	0	0
研发支出占营业收入的比例%	0%	0%
研发支出中资本化的比例%	0%	0%

(二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	0	0
研发人员合计	0	0
研发人员占员工总量的比例%	0%	0%

(三) 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

(四) 研发项目情况

无。

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

(一) 投资性房地产公允价值的确定

1、事项描述

如财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（十五）投资性房地产”、“五、合并财务报表主要项目注释（十）投资性房地产”所示，昌发展公司采用公允价值计量模式的投资性房地产期末余额 260,800.54 万元，占公司资产总额的 45.64%，对于采用公允价值计量模式的投资性房地产，昌发展公司聘请外部独立的评估机构，采用合适的方法，对投资性房地产期末公允价值进行了评估。

由于投资性房地产对昌发展公司资产的重要性，且其公允价值评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括可比交易案例的类似房地产成交价格、交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价。

(2) 由于投资性房地产公允价值评估过程复杂，同时涉及重大判断，我们利用外部评估专家的意见，在审计过程中与管理层、外部评估专家进行沟通。

(3) 我们对评估师的估值方法、采用的主要假设和估计，包括对可比交易案例的类似房地产成交价格、交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等进行评价；对评估师采用收益法计算的房地产市场价值进行重新计算，确认是否正确。我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性。

(4) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。

(二) 收入确认

1、事项描述

如财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（二十六）收入”所述和“五、合并财务报表主要项目注释（三十七）营业收入和营业成本”所示，昌发展公司 2023 年度、2022 年度合并营业收入

分别为 52,479.61 万元、43,845.13 万元，增幅较大。同时由于收入作为昌发展公司的关键业绩指标之一，存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险，因此，我们将收入确认作为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 了解及评价收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了解关键控制执行的有效性。

(2) 检查收入确认合同的主要条款，核对公司收入的确认政策的适当性。

(3) 对收入实施分析性程序，分析收入及毛利率变动的合理性。

(4) 获取公司项目租金收入台账、业务部门租控表，核对租赁收入是否计入正确会计期间，重新计算租金收入确认的合理性。

(5) 从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如合同、发票、租金测算表、银行回单等单据，结合应收账款、预收账款或对租赁合同直接发函等函证程序，检查收入的真实性。

(6) 对报告期重要客户进行实地走访和核查，评价相关收入确认是否真实。

## 七、 企业社会责任

适用 不适用

## 八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

## 九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
公司治理风险	公司成立后，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，设立财务部并完善财务管理，建立健全了法人治理结构，完善了内部控制体系。但公司治理和内部控制体制需要在生产经营过程中逐渐完善，公司各项治理机制执行的有效性需要时间的检验，公司短期内仍可能存在治理风险。
偿债能力风险	截止报告期末，公司资产负债率较高。目前公司主要通过长期借款和关联方拆借款满足自身对资金的需求，如果公司不能持续获得外部融资或者客户欠款不能及时收回，公司将面对偿债能力不足的风险，从而对公司的经营产生较大不利影响。
市场竞争风险	产业园区运营、管理、服务在国内的发展历史较短，属于新兴

	服务业，缺乏明确的行业监管体制，且无严格意义上的进入门槛，随着“大众创业、万众创新”时代的到来，进入该领域的中小企业逐渐增多，大多数企业的专业水平和行业经验有限，可能产生无序竞争，从而导致竞争加剧，对行业的有序健康发展带来不利影响。
经营租赁风险	如果公司所运营园区，若因发生疫情等突发事件，出现大量租户退租，或营业收入受经济形势、市场需求、行业变化、突发事件等因素的影响未达到预期或大幅下降，则将对公司的盈利能力产生不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

**是否存在被调出创新层的风险**

是 否

## 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在应当披露的其他重大事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### (一) 诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	6,482,563.67	0.28%
作为被告/被申请人	0	0%
作为第三人	0	0%
合计	6,482,563.67	0.28%

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### (二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三)报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	394,120.00	162,760.39
销售产品、商品，提供劳务	44,985,030.00	57,120,996.15
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	47,491,333.12	38,790,000.00
与关联方共同对外投资		
提供财务资助	180,679,962.93	155,575,286.54
提供担保	995,500,000.00	990,000,000.00
委托理财		
关联租赁	75,694,631.74	75,157,293.44
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、收购股权：为提升公司的业务规模，增强公司的盈利能力，报告期内公司从关联方北京昌平科技园发展集团有限公司以 31,045,000 元收购其持有的北京昌科互联商业运营管理公司 70%的股权，以 7,745,000 元收购北京昌科万联商业运营管理有限公司 50%的股权。

2、提供担保：报告期内，控股股东北京昌平科技园发展集团有限公司为支持公司发展，无偿为公司的银行贷款提供担保。该项关联交易，对于公司补充流动资金、提升盈利能力均具有重要意义，未来仍将持续。

3、关联租赁：报告期内，因生产经营需要，公司与关联方之间存在相互租赁房产的行为，其中公司作为出租人的关联租赁金额为 2,752,057.86 元，公司作为承租人的关联租赁金额为 72,405,235.58 元。上述关联租赁，有利于保障公司的正常经营，提升公司的业务规模，交易价格参照市场价格确定，关联交易合理、公允，具有必要性，未来仍将持续。

4、其他重要关联交易：2023 年 8 月 31 日，控股股东北京昌平科技园发展集团有限公司与昌发展公司、北京奥瑞金种业有限公司签订《增资扩股协议》，北京昌平科技园发展集团有限公司将持有的 137,660,000.00 元对北京奥瑞金种业有限公司的债权转让给昌发展公司。

违规关联交易情况

适用 不适用

(四)经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2023-053	对外投资	先受让北京昌科金泰基金管理中心（有限合伙）所持有的北京众智鼎昌科技产业有限公司 30% 股权，并对北京众智鼎昌科技产业有限公司增资	北京昌科金泰基金管理中心（有限合伙）按 1 元定价将现有股权转让给公司，转让后公司对北京众智鼎昌科技产业有限公司先补足注册资本金 900 万元，再增资 2600 万元。	是	否
2023-054	收购资产	北京昌科万联商业运营管理有限公司 50% 股权	7745000 元	是	否
2023-055	收购资产	北京昌科互联商业运营管理有限公司 70% 股权	31045000 元	是	否
2023-064	对外投资	北京奥瑞金种业股份有限公司有奥瑞金种业 51% 股权	公司以债权+现金的形式向北京奥瑞金种业股份有限公司认缴出资 14327.88 万元，其中以债权形式出资 13766 万元，剩余为现金认缴。	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

根据集团战略发展规划，2023 年 8 月 31 日，控股股东北京昌平科技园发展集团有限公司与昌发展公司、北京奥瑞金种业股份有限公司签订《增资扩股协议》，昌发展公司受让昌平发展对奥瑞金种业 13,766 万元的债权，同时承担对昌平发展 13,766 万元的债务。昌发展公司以债权+现金的形式向北京

奥瑞金种业有限公司认缴出资 14327.88 万元，获取北京奥瑞金种业有限公司 51%股权，其中以债权形式出资 13766 万元，剩余为现金认缴。因昌发展持有北京奥瑞金种业有限公司 51%股权尚未完成工商变更登记，因此公司以 13766 万元的债权取得北京奥瑞金种业有限公司 50%的股权及其相关的权利和义务，以债转股取得北京奥瑞金种业有限公司实际控制权日作为购买日进行合并。上述事项不会对公司业务连续性、管理层稳定性等方面产生负面影响。

### (五) 承诺事项的履行情况

#### 公司无已披露的承诺事项

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2022年6月22日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2022年6月22日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2022年6月22日		挂牌	资金占用承诺	杜绝占用公司资金	正在履行中
董监高	2022年6月22日		挂牌	资金占用承诺	杜绝占用公司资金	正在履行中
实际控制人或控股股东	2022年6月22日		挂牌	关联交易承诺	减少并规范关联交易	正在履行中
董监高	2022年6月22日		挂牌	关联交易承诺	减少并规范关联交易	正在履行中
实际控制人或控股股东	2023年2月27日		发行	真实性承诺	承诺定向发行说明书真实、准确、完整	正在履行中
董监高	2023年2月27日		发行	真实性承诺	承诺定向发行说明书真实、准确、完整	正在履行中
公司	2023年12月11日		发行	填补摊薄即期回报的承诺	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市，公司承诺就发行上市后投资者即期回报被摊薄采取相应	正在履行中



					填补措施。	
公司	2023年12月11日		发行	在招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况下回购股份和赔偿投资者损失的承诺	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市，承诺发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。在招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况下回购股份和赔偿投资者损失的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2023年12月11日		发行	在招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况下回购股份和赔偿投资者损失的承诺	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市，承诺发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	正在履行中
董监高	2023年12月11日		发行	在招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况下回购股份和赔偿投资者损失的承诺	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市，承诺发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	正在履行中
公司	2023年12月11日		发行	针对向不特定合格投资者公开发行股票	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证	正在履行中

				票并在北京证券交易所上市事项出具的相关承诺和约束措施	券交易所上市，承诺将严格履行所作出的各项公开承诺事项中的各项义务和责任。	
实际控制人或控股股东	2023年12月11日		发行	针对向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市事项出具的相关承诺和约束措施	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市，承诺将严格履行所作出的各项公开承诺事项中的各项义务和责任。	正在履行中
董监高	2023年12月11日		发行	针对向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市事项出具的相关承诺和约束措施	针对申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市，承诺将严格履行所作出的各项公开承诺事项中的各项义务和责任。	正在履行中
其他股东	2023年12月21日		发行	限售承诺	公司股东对所持有的全部无限售条件的股份申请自愿限售，期间为2023年12月21日起至完成股票公开发行并在北交所上市或公开发行并上市事项终止之日止。	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无。
----

(六)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
奇点中心（昌科金瑞）位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼面积为18,643.31平方米的不动产	房屋	抵押	365,572,653.61	6.40%	银行贷款抵押担保
奇点中心（昌科金泰）位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼4-11层面积为16,204.93平方米的不动产	房屋	抵押	355,378,156.13	6.22%	银行贷款抵押担保
奇点中心（昌科金慧）位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼4-11层3单元的不动产	房屋	抵押	356,297,019.07	6.23%	银行贷款抵押担保
奇点中心（昌科金智）位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼4-11层2单元面积为15,603.04平方米的不动产	房屋	抵押	335,346,758.03	5.87%	银行贷款抵押担保
昌科金慧股权质押1亿元	股权	质押	-	-	银行贷款质押担保
昌科金智股权质押1亿元	股权	质押	-	-	银行贷款质押担保
昌科金瑞股权质押1亿元	股权	质押	-	-	银行贷款质押担保
昌科金泰1股权质押1亿元	股权	质押	-	-	银行贷款质押担保
北京奥瑞金种业	货币资金	冻结	799,291.00	0.01%	司法

有限公司货币资金					
总计	-	-	1,413,393,877.86	24.73%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响：

目前公司现金流充足，足以偿还贷款本金和利息，未因资产办理抵押或质押，而对公司经营产生不利影响。

## 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	200,000,000	33.33%	- 200,000,000	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	200,000,000	33.33%	- 200,000,000	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	400,000,000	66.67%	263,660,000	663,660,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	400,000,000	66.67%	263,660,000	663,660,000	100%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		600,000,000	-	63,660,000	663,660,000	-
普通股股东人数		2				

#### 股本结构变动情况：

√适用 □不适用

2023年3月28日，公司股东北京昌平科技园发展集团有限公司认购完成公司发行的股票63,660,000股。本次发行后，股东北京昌平科技园发展集团有限公司持有603,660,000股，持股比例由原先90%变更为90.96%；股东北京昌科金智基金管理中心（有限合伙）持有60,000,000股，持股比例由原先10%变更为9.04%。本次定向发行对原有股东的持股比例影响不大，公司股权结构及公司治理结构未发生重大变化，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

## (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	北京昌平科技园发展集团有限公司	540,000,000	63,660,000	603,660,000	90.96%	603,660,000	0	0	0
2	北京科金智基金管理中心（有限合伙）	60,000,000	0	60,000,000	9.04%	60,000,000	0	0	0
合计		600,000,000	63,660,000	663,660,000	100%	663,660,000	0	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：北京昌平科技园发展集团有限公司对北京科金智基金管理中心（有限合伙）直接持股 98.45%，间接持股 100%。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (一) 控股股东情况

截至报告期末，北京昌平科技园发展集团有限公司直接持有公司股份 603,660,000 股，占公司总股本的 90.96%，并通过北京科金智基金管理中心（有限合伙）间接持有公司 100% 股权，为公司的

控股股东。北京昌平科技园发展集团有限公司成立于 2015 年 5 月 22 日，为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%的国有独资企业。

**(二) 实际控制人情况**

截至本期期末，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会间接对公司持股 100%，为公司实际控制人。

**三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况**

**(一) 报告期内的股票发行情况**

√适用 □不适用

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌交易日期	发行价格	发行数量	发行对象	标的资产情况	募集资金金额	募集资金用途（请列示具体用途）
1	2023 年 2 月 9 日	2023 年 3 月 28 日	3.05	63,660,000	北京昌平科技园发展集团有限公司	无	194,163,000	补充流动资金

**(二) 存续至报告期的募集资金使用情况**

√适用 □不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集资金金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
1	2023 年 3 月 1 日	194,163,000	12,079,898.38	是	原用于补充流动资金的部分资金用途变更为归还股东借款	137,660,000	已事前及时履行

#### 募集资金使用详细情况:

国际精准医学加速中心装修改造工程已竣工验收，向北京城建八建设发展有限责任公司支付工程款 5,779,898.38 元；向北京城建十六建筑工程有限责任公司支付工程款 6,300,000.00 元。报告期内，共计使用金额 12,079,898.38 元。

#### 四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

#### 五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

#### 六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

#### 七、 权益分派情况

##### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

##### 利润分配与公积金转增股本的执行情况:

适用 不适用

##### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 行业信息

是否自愿披露

是 否



## 公司治理

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
王颖	董事长	女	1979年11月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
吕剑锋	董事	男	1979年7月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
吕剑锋	总经理	男	1979年7月	2022年4月24日	2025年6月29日	0	0	0	0%
吕剑锋	财务总监	男	1979年7月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
谢思瑾	董事	女	1982年1月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
谢思瑾	董事会秘书	女	1982年1月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
谢思瑾	副总经理	女	1982年1月	2022年4月24日	2023年9月12日	0	0	0	0%
谢思瑾	高级副总裁	女	1982年1月	2023年9月12日	2025年6月29日	0	0	0	0%
周绍妮	独立董事	女	1972年9月	2023年12月8日	2025年6月29日	0	0	0	0%
朱晓峰	独立董事	男	1984年1月	2023年12月8日	2025年6月29日	0	0	0	0%
王登	监事会主席	男	1982年1月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
艾合坦木江·艾合买提	监事	男	1976年6月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
佟成秀	职工监事	女	1987年8月	2021年12月28日	2025年6月29日	0	0	0	0%
李茁	副总经理	男	1974年5月	2023年9月12日	2025年6月29日	0	0	0	0%

冯立峰	副总经理	男	1978年11月	2023年9月12日	2025年6月29日	0	0	0	0%
-----	------	---	----------	------------	------------	---	---	---	----

**董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：**

公司部分董事、监事、高级管理人员在控股股东北京昌平科技园发展集团有限公司担任董事、监事、高级管理人员，具体情况如下：

公司董事长王颖在北京昌平科技园发展集团有限公司担任董事、总经理职务；

公司总经理吕剑锋在北京昌平科技园发展集团有限公司担任董事；

公司监事艾合坦木江·艾合买提在北京昌平科技园发展集团有限公司担任监事会主席、工会主席；

公司监事会主席王登在北京昌平科技园发展集团有限公司担任总法律顾问。

**(二) 变动情况**

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
谢思瑾	董事、董事会秘书、副总经理	新任	董事、董事会秘书、高级副总裁	公司聘任
李茁	无	新任	副总经理	公司聘任
冯立峰	无	新任	副总经理	公司聘任
范志勇	董事	离任	无	个人原因
孙健	董事	离任	无	个人原因
周绍妮	无	新任	独立董事	公司聘任
朱晓峰	无	新任	独立董事	公司聘任

**报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况**

√适用 □不适用

谢思瑾：硕士研究生文化程度（中央财经大学财政学专业）。历任北京国发资产管理科学研究院顾问助理、北京市海淀区审计局副局长科员、北京市海淀区金融服务办公室副主任科员、副科长、科长等职务；2015.11至2018.04，在北京昌平科技园发展集团有限公司担任投资总监兼科技金融部总经理；2016.04至2022.03，在北京昌科金瑞投资管理有限公司担任经理；2016.04至2022.03，在北京昌科金盛投资管理有限公司担任经理；2016.05至2019.04，在中科昌金投资管理（北京）有限公司担任经理；2016.05至2024.01，在中关村联合创新（北京）生物科技有限公司担任副董事长；2016.05至2021.12，在北京昌科投资管理股份有限公司担任董事；2016.09至今，在北京君紫优创基金管理有限公司担任监事；2016.09至今，在北京昌金明德投资管理有限公司担任副董事长；2016.01至今，在北京昌平中小微企业双创发展基金有限公司担任董事；2017.04至2021.02，在北京昌科金冠健康创业

投资管理有限公司担任总经理；2018.01至2022.03，在北京昌科金投资有限公司担任经理；2018.04至2022.03，在北京昌平科技园发展集团有限公司担任总经理助理；2019.06至2022.06，在爱博诺德（北京）医疗科技股份有限公司担任监事；2021.12至2023.09，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任副总经理、董事；2022.03至2022.03，在北京昌平科技园发展集团有限公司担任副总经理；2022.03至2023.01，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任品牌营销部部门总经理；2022.04至今，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任董事会秘书、董事会办公室主任；2022.04至今，在北京昌科金投资有限公司担任执行董事；2022.04至今，在北京昌科国际科技有限公司担任经理；2022.04至今，在北京万龙精益科技有限公司担任董事；2023.09至今，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任高级副总裁，在北京昌发展人力资源管理咨询有限公司担任董事长；2023.12至今，在北京数智京城科技有限公司担任董事长、法定代表人，在北京昌科知衡管理咨询有限公司担任董事长。

李苗：在职研究生文化程度（北京交通大学项目管理专业），1995年7月参加工作，历任中国新兴建设开发总公司合约经理、中国建筑股份有限公司海外事业部合约估算部副总经理、中投发展有限责任公司发展运营总监、项目成本总监；2017.07至2018.03，在北京昌平科技园发展集团有限公司担任园区开发部部门副经理；2018.03至2019.02，在北京昌平科技园发展集团有限公司担任园区开发部部门总经理；2019.02至2020.06，在北京众智鼎昌科技产业管理有限公司担任副总经理；2018.02至至今，在北京昌基鸿业房地产开发有限公司担任董事；2020.06至2022.03，在北京众智鼎昌科技产业管理有限公司担任高级副总经理；2020.05至今，在北京昌科金慧科技有限公司、北京昌科金泰科技有限公司、北京昌科金智科技有限公司、北京昌科金瑞科技有限公司担任执行董事，经理；2022.03至2023.09北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任总经理助理；2022.03至今，在北京众智鼎昌科技产业有限公司担任总经理、董事；2022.04至2022.08，在北京昌信硕泰置业有限公司担任总经理；2022.04至今，在北京未来美城科技有限公司担任经理；2022.05至今，在北京精准医创园区管理有限公司担任董事；2023.07至今，在北京生创研产管理有限公司、北京前沿科业产业管理有限公司担任董事；2023.08至今，在北京首冶新元科技发展有限公司担任董事，经理；2023.09至今，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任副总经理；2023.10至今，在北京昌发展美丽健康产业科技有限公司担任法定代表人、执行董事。

冯立峰：研究生文化程度（北京工业大学防灾减灾工程及防护工程专业、北京大学EMBA），2001年7月参加工作。历任山东三箭置业集团有限公司助理土建工程师、北京世联房地产顾问有限公司华北顾问事业部咨询顾问、高级业务总监、资产运营事业部总经理；2018.09至2019.02，在北京昌平科

科技园发展集团有限公司担任投资拓展部副总经理；2019.02 至 2020.06，在北京众智鼎昌科技产业有限公司担任副总经理；2020.06 至 2022.03，在北京众智鼎昌科技产业有限公司担任高级副总经理；2020.09 至今，在北京昌科互联商业运营管理有限公司、北京昌科万联商业运营管理有限公司担任董事；2022.03 至 2023.09，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任总经理助理；2022.05 至今，在北京昌冶宏鑫科技产业有限责任公司担任法定代表人，执行董事；2022.05 至今，在北京精准医创园区管理有限公司担任董事；2023.06 至今，在北京昌科智园科技产业有限公司、北京昌基慧城科技产业有限公司担任法定代表人，执行董事；2023.07 至今，在北京生创研产管理有限公司、北京前沿科业产业管理有限公司担任董事；2023.09 至今，在北京奥瑞金种业有限公司担任法定代表人，执行董事；2023.09 至今，在北京昌发展产业运营管理股份有限公司担任副总经理；2023.11 至今，在北京昌平医创医疗器械城园区管理有限公司担任董事。

周绍妮：博士研究生（北京交通大学企业管理专业），北京交通大学经济管理学院教授。1998 年参加工作，历任北京交通大学经济管理学院会计系助教、讲师、副教授、教授，具有注册会计师，具备独立董事任职经验，现兼任北京竞业达数码科技股份有限公司、北京世纪东方智汇科技股份有限公司独立董事。1998.07 至 2000.12，在北方交通大学担任助教；2001.01 至 2005.12，在北京交通大学担任讲师；2006.01 至 2017.11，在北京交通大学担任副教授；2010.10 至 2016.07，在金谷源担任独立董事；2014.04 至 2020.05，在北京世纪东方国铁科技股份有限公司担任独立董事；2011.05 至 2023.10，在北京紫海物流有限公司担任监事；2017.04 至 2019.10，在东方园林担任独立董事；2016.12 至 2021.02，在国机精工股份有限公司担任独立董事；2000.02 至今，在北京紫海投资咨询有限公司担任监事；2017.12 至今，在北京交通大学担任教授；2023.08 至今，在北京竞业达数码科技股份有限公司担任独立董事；2023.10 至今，在北京世纪东方智汇科技股份有限公司担任独立董事。2001 年以来在中国财政经济出版社、中国财经出版社和中国经济出版社等国内重要出版社发表多部著作，在《会计研究》等期刊发表学术论文几十篇。主持和作为骨干成员参与国家级、省部级项目三十多项。目前研究主要集中在公司治理，企业并购，财务理论等方面。

朱晓峰：博士研究生（中国政法大学法学博士、德国波恩大学联合培养博士），教授，北京市食品药品安全法治研究会副会长、中国法学会民法学研究会理事、中国法学会法学期刊研究会理事、中国法学会消费者权益保护法学研究会理事、北京市法学会不动产法学研究会理事。2013 年参加工作，历任中央财经大学法学院讲师、副教授、教授、《财经法学》责任编辑、副主编。2013.05 至 2016.11，在中央财经大学担任讲师；2016.11 至 2021.10，在中央财经大学担任副教授；2017.05 至今，在北京因诺律师事务所担任律师；2021.11 至今，在中央财经大学担任教授；2021.03 至今，在济宁仲裁委员

会担任仲裁员。出版学术专著 6 部，译著 1 部，在《中国法学》Recht als Kultur 等学术期刊发表学术论文、译文近 70 篇。主持并完成国家级、北京市等多项课题。为司法考试和注册会计师考试的命题老师。目前研究主要集中在民法基础理论、侵权法、人格权法、个人信息保护法方面且对公司法、证券法有深入研究。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	34	6	3	37
生产人员	0	0	0	0
销售人员	28	6	4	30
技术人员	54	4	10	48
财务人员	24	4	3	25
行政人员	27	5	5	27
运营人员	69	13	5	77
<b>员工总计</b>	<b>236</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>244</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	2	2
硕士	46	46
本科	138	146
专科	40	41
专科以下	10	9
<b>员工总计</b>	<b>236</b>	<b>244</b>

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、薪酬政策情况：公司本着客观、公正、规范的原则，根据各类人员岗位及薪酬特点建立了系统的薪酬体系和差异化的薪酬政策，并进行季度及年度绩效评估，充分调动员工的积极性。同时，公司制定有效的普升和激励机制，畅通多元化晋升通道，有效的培养和激励员工。公司按国家有关法律法规及地方相关社会保障制度，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育社会保险及公积金。

2、人才培养方面：公司注重人才培养，坚持全员学习、阶段化分层次学习计划。为促进新员工快速融入开展极客训练营新员工培训、通过极客背包、项目走访和拓展熔炼培训的极客训练营培训，助

力新员工对昌发展的快速认知和组织融入；为促进管理能力持续提升，在领导力赋能方面，设计实施专题培训；在专业力提升方面，通过聚焦主导产业，针对性建立招商、运营等关键岗位培养提升计划，加强全员对昌发展产业地图和项目情况的了解，积极探索把培训工作做的有特色、有创新，真正为做到人才队伍成长赋能。

3、报告期内存在需公司承担费用的离退休职工共 514 人（首冶新元公司共有离休 5 人、退休 509 人，承担采暖补贴）。

## （二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

## 三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### （一） 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规以及全国中小企业股份转让系统制定的相关业务规则的要求，结合自身的实际情况，持续完善法人治理结构，建立健全内控管理体系，确保公司规范运作。同时注重有关公司治理的各项规章制度的建立、完善和实施工作，保证公司运作规范化、制度化。公司严格按照法律、法规、《公司章程》及内部管理制度的规定要求开展工作，公司股东大会、董事会及监事会的召集、召开、表决程序均符合有关法律、法规的要求。报告期内，上述机构和人员均依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

### （二） 监事会对监督事项的意见

报告期内，监事会在监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### (三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司严格遵守《公司法》、《公司章程》等法律法规和规章制度，逐步健全完善公司法人治理结构。公司具有完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，独立运作、自主经营，独立承担责任和风险。

#### 1、业务独立

公司拥有独立的业务流程，具备直接面向市场的独立经营能力，不存在需要依赖股东及其他方进行生产经营活动的情况。

#### 2、人员独立

公司董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生。高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务。公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》相关的法律法规，与员工签订劳动合同，按期支付薪酬、按期缴纳社会保险和住房公积金。

#### 3、资产独立

公司合法拥有与业务体系相配套的资产，公司资产独立完整、产权明晰、不存在被控股股东占用而损害公司利益的情形，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

#### 4、财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职财务人员，制定了规范的财务管理制度，开立了独立银行账户，实行独立核算、独立纳税、独立进行财务决策。

#### 5、机构独立

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，设立了股东大会、董事会、监事会，聘请了总经理、高级副总裁、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员在内的高级管理层，依法行使各自职权。公司建立了适合自身业务特点及业务发展需要的各工作部门，各部门职责明确、工作流程清晰。

### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司建立并实施了有效的内部控制，现行内部管理制度依据《公司法》、《公司章程》和相关法律法规的规定并结合公司自身实际情况制定，从财务管理、风险控制、内部监督等各方面进行把控，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷，并得到有效执行，能够合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实、准确、完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。同时

将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

#### 四、 投资者保护

##### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

##### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

2023年12月27日，公司召开了2023年第十一次临时股东大会，审议通过《关于公司申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市的议案》等关于拟申请公开发行股票并在北京证券交易所上市的相关议案，本次会议采用现场投票与网络投票相结合的表决方式召开，出席现场会议的股东共2人，代表有表决权的股份数663,660,000股，占公司股份总数的100%，通过网络投票进行表决的股东共0人，代表有表决权的股份数0股，占公司股份总数的0%。

##### (三) 表决权差异安排

适用 不适用



# 财务会计报告

## 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	中证天通(2024)证审字 34100001 号			
审计机构名称	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市海淀区西直门北大街街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326			
审计报告日期	2024 年 4 月 17 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	周炳焱 3 年	周传金 3 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	50			

## 审计报告正文：

### 审计报告

中证天通(2024)证审字 34100001 号

北京昌发展产业运营管理股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京昌发展产业运营管理股份有限公司（以下简称昌发展公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2023 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了昌发展公司 2023 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2023 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于昌发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对 2023 年度期间财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

##### （一）投资性房地产公允价值的确定

##### 1、事项描述

如财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（十五）投资性房地产”、“五、合并财务报表主要项目注释（十）投资性房地产”所示，昌发展公司采用公允价值计量模式的投资性房地产期末余额 260,800.54 万元，占公司资产总额的 45.64%，对于采用公允价值计量模式的投资性房地产，

昌发展公司聘请外部独立的评估机构，采用合适的方法，对投资性房地产期末公允价值进行了评估。

由于投资性房地产对昌发展公司资产的重要性，且其公允价值评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括可比交易案例的类似房地产成交价格、交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及相关胜任能力进行评价。

(2) 由于投资性房地产公允价值评估过程复杂，同时涉及重大判断，我们利用外部评估专家的意见，在审计过程中与管理层、外部评估专家进行沟通。

(3) 我们对评估师的估值方法、采用的主要假设和估计，包括对可比交易案例的类似房地产成交价格、交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等进行评价；对评估师采用收益法计算的房地产市场价值进行重新计算，确认是否正确。我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性。

(4) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。

## (二) 收入确认

### 1、事项描述

如财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（二十六）收入”所述和“五、合并财务报表主要项目注释（三十七）营业收入和营业成本”所示，昌发展公司 2023 年度、2022 年度合并营业收入分别为 52,479.61 万元、43,845.13 万元，增幅较大。同时由于收入作为昌发展公司的关键业绩指标之一，存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险，因此，我们将收入确认作为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 了解及评价收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了解关键控制执行的有效性。

(2) 检查收入确认合同的主要条款，核对公司收入的确认政策的适当性。

(3) 对收入实施分析性程序，分析收入及毛利率变动的合理性。

(4) 获取公司项目租金收入台账、业务部门租控表，核对租赁收入是否计入正确会计期间，

重新计算租金收入确认的合理性。

(5) 从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如合同、发票、租金测算表、银行回单等单据，结合应收账款、预收账款或对租赁合同直接发函等函证程序，检查收入的真实性。

(6) 对报告期重要

进行实地走访和核查，评价相关收入确认是否真实。

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估昌发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算昌发展公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督昌发展公司的财务报告过程。

#### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对昌发展公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我

们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致昌发展公司不能持续经营。

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

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

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

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	585,206,696.98	316,531,999.75
结算备付金		-	
拆出资金		-	
交易性金融资产	(二)	-	5,000,000.00
衍生金融资产		-	
应收票据		-	
应收账款	(三)	59,097,200.68	75,187,374.05
应收款项融资		-	
预付款项	(四)	6,258,009.68	5,726,384.83
应收保费		-	
应收分保账款		-	
应收分保合同准备金		-	
其他应收款	(五)	205,033,207.12	76,709,534.26
其中：应收利息		-	26,385,997.02
应收股利		40,500,000.00	40,500,000.00
买入返售金融资产		-	
存货		-	
合同资产		-	
持有待售资产		-	
一年内到期的非流动资产		-	

其他流动资产	(六)	10,780,851.88	7,128,113.91
<b>流动资产合计</b>		<b>866,375,966.34</b>	<b>486,283,406.80</b>
<b>非流动资产:</b>		-	
发放贷款及垫款		-	
债权投资		-	
其他债权投资		-	
长期应收款	(七)	36,731,023.57	38,367,087.34
长期股权投资	(八)	61,738,087.13	62,016,170.95
其他权益工具投资		-	
其他非流动金融资产	(九)	122,941,663.03	107,313,532.60
投资性房地产	(十)	2,608,005,386.84	2,404,700,092.00
固定资产	(十一)	23,804,230.07	20,526,158.87
在建工程	(十二)	1,363,966.67	3,438,049.46
生产性生物资产		-	
油气资产		-	
使用权资产	(十三)	1,283,355,444.56	1,306,286,917.58
无形资产	(十四)	1,651,155.27	1,928,418.38
开发支出		-	
商誉	(十五)	105,288,783.04	105,288,783.04
长期待摊费用	(十六)	290,692,425.74	283,988,287.83
递延所得税资产	(十七)	258,356,751.37	256,244,397.75
其他非流动资产	(十八)	54,162,369.61	113,701,024.09
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,848,091,286.90</b>	<b>4,703,798,919.89</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,714,467,253.24</b>	<b>5,190,082,326.69</b>
<b>流动负债:</b>		-	
短期借款		-	
向中央银行借款		-	
拆入资金		-	
交易性金融负债		-	
衍生金融负债		-	
应付票据		-	
应付账款	(二十)	42,878,609.79	104,930,767.19
预收款项	(二十一)	50,880,950.49	56,985,995.36
合同负债	(二十二)	15,353,803.44	7,410,494.92
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	(二十三)	17,223,253.16	16,190,419.98
应交税费	(二十四)	15,302,214.46	19,040,544.96
其他应付款	(二十五)	653,644,951.13	551,771,059.35
其中: 应付利息			13,683,174.32
应付股利		90,000,000.00	120,000,000.00

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	(二十六)	85,103,880.17	83,950,102.21
其他流动负债	(二十七)	59,815.37	5,990.23
<b>流动负债合计</b>		<b>880,447,478.01</b>	<b>840,285,374.20</b>
<b>非流动负债：</b>		<b>-</b>	
保险合同准备金		-	
长期借款	(二十八)	299,000,000.00	849,500,000.00
应付债券		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
租赁负债	(二十九)	925,016,732.80	940,080,468.63
长期应付款	(三十)	162,805,400.00	204,364,500.00
长期应付职工薪酬		-	
预计负债		-	
递延收益	(三十一)	15,386,710.44	23,159,154.54
递延所得税负债	(十七)	481,463,778.52	439,993,252.41
其他非流动负债	(三十二)	679,500,000.00	
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,563,172,621.76</b>	<b>2,457,097,375.58</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,443,620,099.77</b>	<b>3,297,382,749.78</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		<b>-</b>	
股本	(三十三)	663,660,000.00	600,000,000.00
其他权益工具		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
资本公积	(三十四)	1,386,881,172.18	1,295,439,021.75
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积	(三十五)	22,950,909.74	20,961,958.69
一般风险准备		-	
未分配利润	(三十六)	-182,799,856.05	-226,502,319.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,890,692,225.87	1,689,898,661.36
少数股东权益		380,154,927.60	202,800,915.55
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,270,847,153.47</b>	<b>1,892,699,576.91</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>5,714,467,253.24</b>	<b>5,190,082,326.69</b>

法定代表人：王颖

主管会计工作负责人：吕剑锋

会计机构负责人：朱晓慧

## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		243,006,805.51	37,560,873.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	27,276,509.62	27,853,169.71
应收款项融资			
预付款项		869,532.37	815,421.94
其他应收款	(二)	158,436,416.79	556,933,961.29
其中：应收利息			23,260,661.32
应收股利		40,500,000.00	40,500,000.00
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,720,135.10	1,778,664.16
<b>流动资产合计</b>		<b>435,309,399.39</b>	<b>624,942,090.27</b>
<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	(三)	1,658,753,891.60	1,183,196,391.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		32,241,537.84	30,637,924.07
投资性房地产			
固定资产		5,296,551.42	6,228,007.15
在建工程		669,811.32	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		165,326,840.59	175,659,633.79
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		150,609,256.93	160,440,146.83
递延所得税资产		46,741,198.20	48,462,584.83
其他非流动资产		335,028,944.05	421,650,533.41
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,394,668,031.95</b>	<b>2,026,275,221.22</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,829,977,431.34</b>	<b>2,651,217,311.49</b>



<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		13,389,502.74	71,918,876.99
预收款项		6,450,391.32	5,110,923.51
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		6,982,855.39	6,103,036.85
应交税费		217,578.23	11,399,821.46
其他应付款		156,284,331.14	35,203,817.35
其中：应付利息			
应付股利		-	
合同负债		1,609,492.83	994,015.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,432,430.30	5,210,051.22
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>190,366,581.95</b>	<b>135,940,542.61</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		178,365,567.95	185,224,248.64
长期应付款		162,805,400.00	204,364,500.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		2,419,999.92	2,724,999.96
递延所得税负债		41,980,107.77	43,914,908.43
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>385,571,075.64</b>	<b>436,228,657.03</b>
<b>负债合计</b>		<b>575,937,657.59</b>	<b>572,169,199.64</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		663,660,000.00	600,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,360,881,173.18	1,269,439,021.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		22,950,909.74	20,961,958.69
一般风险准备			

未分配利润		206,547,690.83	188,647,131.41
所有者权益（或股东权益）合计		2,254,039,773.75	2,079,048,111.85
负债和所有者权益（或股东权益）合计		2,829,977,431.34	2,651,217,311.49

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、营业总收入</b>		524,796,128.99	438,451,267.89
其中：营业收入	（三十七）	524,796,128.99	438,451,267.89
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		481,089,425.37	458,520,302.59
其中：营业成本	（三十七）	304,441,285.20	250,519,009.78
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	（三十八）	18,263,932.10	21,596,926.71
销售费用	（三十九）	12,228,983.13	11,772,425.62
管理费用	（四十）	42,500,783.84	40,203,454.60
研发费用			-
财务费用	（四十一）	103,654,441.10	134,428,485.88
其中：利息费用		53,022,478.74	84,081,721.56
利息收入		8,154,896.46	6,013,259.97
加：其他收益	（四十二）	11,420,510.29	11,258,828.17
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十三）	1,535,061.00	51,933,295.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		1,344,344.18	249,694.91
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）	（四十四）	22,610,708.76	70,192,386.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十五）	3,976,676.52	-7,306,633.83

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十六）	16,210,556.29	-4,505.65
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>99,460,216.48</b>	<b>106,004,336.27</b>
加：营业外收入	（四十七）	8,271,970.21	3,960,559.19
减：营业外支出	（四十八）	698,571.03	987,909.03
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>107,033,615.66</b>	<b>108,976,986.43</b>
减：所得税费用	（四十九）	29,887,948.31	48,308,247.64
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>77,145,667.35</b>	<b>60,668,738.79</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		77,145,667.35	60,668,738.79
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		31,454,253.27	31,051,100.81
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		45,691,414.08	29,617,637.98
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			-
（一）归属于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			-
（5）其他			-
2. 将重分类进损益的其他综合收益			-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			-
（2）其他债权投资公允价值变动			-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			-
（4）其他债权投资信用减值准备			-
（5）现金流量套期储备			-
（6）外币财务报表折算差额			-
（7）其他			-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-
<b>七、综合收益总额</b>			-
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		45,691,414.08	29,617,637.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额		31,454,253.27	31,051,100.81
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.07	0.05
（二）稀释每股收益（元/股）		0.07	0.05

法定代表人：王颖

主管会计工作负责人：吕剑锋

会计机构负责人：朱晓慧

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、营业收入</b>	(四)	67,448,574.69	52,818,092.39
减：营业成本	(四)	46,391,422.26	40,084,078.34
税金及附加		430,698.21	776,888.56
销售费用		3,401,411.23	4,146,008.06
管理费用		17,634,957.15	15,173,302.75
研发费用			
财务费用		-13,874,157.84	-5,731,521.13
其中：利息费用		416,193.32	52,435.89
利息收入		29,751,905.07	22,881,971.49
加：其他收益		523,034.73	305,000.04
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	7,195,515.81	319,770,005.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		1,255,912.71	385,662.02
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）		1,603,613.77	-1,343,673.92
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,665,472.09	-4,558,511.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		25,451,880.08	312,542,156.22
加：营业外收入		426,039.71	32,886.15
减：营业外支出			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		25,877,919.79	312,575,042.37
减：所得税费用		5,988,409.32	5,629,907.97
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		19,889,510.47	306,945,134.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,889,510.47	306,945,134.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			

4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>19,889,510.47</b>	<b>306,945,134.40</b>
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		<b>0.03</b>	<b>0.51</b>
(二) 稀释每股收益（元/股）		<b>0.03</b>	<b>0.51</b>

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<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		587,355,858.92	429,684,474.48
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			
收到再保险业务现金净额			
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		146,435.24	88,909,928.24
收到其他与经营活动有关的现金	(五十)	49,554,429.88	63,760,978.46
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>637,056,724.04</b>	<b>582,355,381.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		128,827,447.55	117,793,318.78
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		86,029,798.62	71,099,593.72
支付的各项税费		70,162,290.90	45,571,560.07
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	45,601,996.39	65,087,257.18
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>330,621,533.46</b>	<b>299,551,729.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>306,435,190.58</b>	<b>282,803,651.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,622,428.00	22,758,890.00
取得投资收益收到的现金		668,172.23	68,042.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,350.00	50,720.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	503,903,878.90
收到其他与投资活动有关的现金	(五十)	20,130,437.68	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>27,458,387.91</b>	<b>526,781,531.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		82,122,815.72	187,165,336.17
投资支付的现金		3,600,000.00	81,280,000.00
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		40,000,001.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五十)	-	43,790,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>125,722,816.72</b>	<b>312,235,336.17</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-98,264,428.81</b>	<b>214,546,195.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		194,163,000.00	
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		870,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十)	26,385,997.02	621,861,725.59
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,090,548,997.02</b>	<b>721,861,725.59</b>
偿还债务支付的现金		762,500,000.00	74,591,838.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		98,475,049.03	148,351,417.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,967,478.60	
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十)	170,103,714.18	975,815,735.68
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,031,078,763.21</b>	<b>1,198,758,992.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>59,470,233.81</b>	<b>-476,897,266.54</b>
<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>		<b>267,640,995.58</b>	<b>20,452,579.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额		316,531,999.75	296,079,419.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>584,172,995.33</b>	<b>316,531,999.75</b>

法定代表人：王颖

主管会计工作负责人：吕剑锋

会计机构负责人：朱晓慧

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<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		78,116,297.31	40,009,295.13
收到的税费返还		-	4,157,891.33
收到其他与经营活动有关的现金		47,584,527.29	90,314,974.75
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>125,700,824.60</b>	<b>134,482,161.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		15,412,374.69	9,116,268.10
支付给职工以及为职工支付的现金		29,994,262.50	15,954,529.09
支付的各项税费		19,036,456.63	856,463.26
支付其他与经营活动有关的现金		48,367,519.73	286,230,346.84
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>112,810,613.55</b>	<b>312,157,607.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,890,211.05</b>	<b>-177,675,446.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,622,428.00	2,218,890.00
取得投资收益收到的现金		5,939,603.10	151,822,730.53
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		-	557,061,613.08
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,562,031.10</b>	<b>711,103,233.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,685,628.00	59,441,329.63
投资支付的现金		315,000,000.00	76,980,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		48,384,015.75	
支付其他与投资活动有关的现金			38,790,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>431,069,643.75</b>	<b>175,211,329.63</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-423,507,612.65</b>	<b>535,891,903.98</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		194,163,000.00	-
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		523,504,477.15	369,618,743.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>717,667,477.15</b>	<b>369,618,743.00</b>
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,669,293.32	-
支付其他与筹资活动有关的现金		92,934,849.89	691,561,387.44

筹资活动现金流出小计		101,604,143.21	691,561,387.44
筹资活动产生的现金流量净额		616,063,333.94	-321,942,644.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		205,445,932.34	36,273,813.46
加：期初现金及现金等价物余额		37,560,873.17	1,287,059.71
六、期末现金及现金等价物余额		243,006,805.51	37,560,873.17



(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	600,000,000.00				1,295,439,021.75				20,961,958.69		-226,502,319.08	202,800,915.55	1,892,699,576.91
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	600,000,000.00			1,295,439,021.75			20,961,958.69		-226,502,319.08	202,800,915.55	1,892,699,576.91	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	63,660,000.00			91,442,150.43			1,988,951.05		43,702,463.03	177,354,012.05	378,147,576.56	
(一)综合收益总额									45,691,414.08	31,454,253.27	77,145,667.35	
(二)所有者投入和减少资本	63,660,000.00			91,442,150.43						142,932,280.18	298,034,430.61	
1.股东投入的普通股	63,660,000.00			91,442,150.43						142,932,280.18	298,034,430.61	

2. 其他 权益工 具持有 者投入 资本												
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额												
4. 其他												
(三) 利润分 配								1,988,951.05		-1,988,951.05	2,967,478.60	2,967,478.60
1. 提取 盈余公 积								1,988,951.05		-1,988,951.05		
2. 提取 一般风 险准备												
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配											2,967,478.60	2,967,478.60
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 年期末 余额	663,660,000.00				1,386,881,172.18			22,950,909.74		-182,799,856.05	380,154,927.60	2,270,847,153.47

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末	600,000,000.00				6,004,983.99		15,200,868.35		1,166.31		-86,825,687.32	274,006,932.81	808,388,264.14

余额												
加：会计政策变更										7,374,244.25	63,049.43	7,437,293.68
前期差错更正												
同一控制下企业合并				26,000,000.00						-80,279,889.59	-25,274,463.44	-79,554,353.03
其他												
二、本年期初余额	600,000,000.00			32,004,983.99	15,200,868.35	1,166.31				159,731,332.66	248,795,518.80	736,271,204.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填				1,263,434,037.76	15,200,868.35	20,960,792.38				-66,770,986.42	-45,994,603.25	1,156,428,372.12

列)													
(一) 综合收 益总额										29,617,637.98	31,051,100.81	60,668,738.79	
(二) 所有者 投入和 减少资 本				1,263,434,037.76							-77,045,704.06	1,186,388,333.70	
1. 股东 投入的 普通股				1,263,434,037.76									1,263,434,037.76
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											-77,045,704.06	-77,045,704.06	
(三) 利润分 配							20,960,792.38		-96,388,624.40				-75,427,832.02

1. 提取 盈余公 积								20,960,792.38		-20,960,792.38		
2. 提取 一般风 险准备												
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配												
4. 其他										-75,427,832.02		-75,427,832.02
(四) 所有者 权益内 部结转							-					-15,200,868.35
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						- 15,200,868.35						-15,200,868.35
(五) 专项储 备												
1. 本期 提取												
2. 本期 使用												
(六) 其他												
<b>四、本</b>	600,000,000.00				1,295,439,021.75			20,961,958.69		-226,502,319.08	202,800,915.55	1,892,699,576.91



2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								1,988,951.05		-1,988,951.05		
1. 提取盈余公积								1,988,951.05		-1,988,951.05		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本期末余额	663,660,000.00				1,360,881,173.18				22,950,909.74		206,547,690.83	2,254,039,773.75

项目	2022年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	600,000,000.00				6,004,983.99				1,166.31		-97,060,479.79	508,945,670.51
加：会计政策变更											-276,730.82	-276,730.82
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	600,000,000.00				6,004,983.99				1,166.31		-97,337,210.61	508,668,939.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,263,434,037.76				20,960,792.38		285,984,342.02	1,570,379,172.16
(一) 综合收益总额											306,945,134.40	306,945,134.40
(二) 所有者投入和减少资本					1,263,434,037.76							1,263,434,037.76
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					1,263,434,037.76							1,263,434,037.76

(三) 利润分配								20,960,792.38		-20,960,792.38	
1. 提取盈余公积								20,960,792.38		-20,960,792.38	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
<b>四、本年期末余额</b>	600,000,000.00				1,269,439,021.75			20,961,958.69		188,647,131.41	2,079,048,111.85

# 北京昌发展产业运营管理股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

公司的基本情况

### (一) 基本情况

北京昌发展产业运营管理股份有限公司（原名“北京昌科投资管理股份有限公司”）（以下简称本公司或公司，在包含子公司时统称本集团）成立于2016年6月3日，注册资本66,366万元，由北京昌平科技园发展集团有限公司和北京昌科金智基金管理有限公司（有限合伙）共同发起设立的其他股份有限公司。本公司统一社会信用代码：91110114MA0065TJ32；法定代表人：王颖；公司注册地址：北京市昌平区科技园区超前路9号8层8015室，公司总部地址：北京市昌平区回龙观东大街338号腾讯众创空间B座5层。

2016年6月，公司设立，公司系以发起方式设立的股份公司，公司设立时的股东及出资情况见下表：

序号	发起人股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	北京昌平科技园发展集团有限公司	27,000.00	0.00	90.00	货币
2	北京昌科金智基金管理有限公司（有限合伙）	3,000.00	0.00	10.00	货币
	合计	30,000.00	0.00	100.00	---

2016年6月3日，北京市工商局昌平分局向公司核发《营业执照》，注册资本为30,000万元。

2022年10月31日，公司收到全国股转公司《关于同意北京昌发展产业运营管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》，公司股票代码873943。

截至2023年12月31日，公司股权结构如下

序号	发起人股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	北京昌平科技园发展集团有限公司	60,366.00	16,366.00	90.959	货币
			44,000.00		债转股
2	北京昌科金智基金管理有限公司（有限合伙）	6,000.00	6,000.00	9.041	货币

合计	66,366.00	66,366.00	100.00
----	-----------	-----------	--------

本公司属于商务服务行业，经营范围主要包括：一般项目：园区管理服务；创业空间服务；企业管理；物业管理；停车场服务；建筑工程机械与设备租赁；房地产咨询；工程管理服务；国内贸易代理；市场调查(不含涉外调查)；企业形象策划；咨询策划服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本公司2023年度财务报表及附注业经本公司第三届董事会第三十二次会议于2024年4月17日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》披露有关财务信息。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

本公司利用所有可获得信息，未发现自报告期末起12个月内对持续经营能力产生重大怀疑的事项。

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司及各子公司从事商务服务经营业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

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

### （四）记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币，本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	依据
重大的在建工程变动	≥50 万
重要的合营企业或联营企业	对联营企业持股比例最高
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入≥20%

### （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按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。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。



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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

### 3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

## **(七) 控制的判断标准和合并财务报表编制方法**

### 1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体

### 2、合并报表编制的方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控

制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### 3、购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 4、丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益

## （八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。1、共同经营：共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利

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方法：

（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。2、合营企业：合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### （九）现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （十）外币业务及外币财务报表折算

#### 1、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率（或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### （十一）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。金融资产满足下列条件之一的，终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。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（债务人）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。以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## 2、金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### (1) 摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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，并将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### (3) 公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。管理金融资产业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

### 3、金融负债分类和计量

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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量

且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。（2）以摊余成本计量的金融负债 其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融负债与权益工具的区分 金融负债，是指符合下列条件之一的负债：①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### 4、金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、（十三）。

#### 5、金融工具减值

金融资产减值见附注三、（十二）

#### 6、金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

#### 8、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该

种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## （十二）金融工具减值

1、本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；（3）《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；（4）租赁应收款；（5）财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

### 2、预期信用损失计量的一般原则

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际

利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

### 3、预期信用损失的具体计量方法

#### (1) 应收票据

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据组合 1	商业承兑汇票
应收票据组合 2	银行承兑汇票

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

#### (2) 应收账款

计提方法如下：(1) 如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提损失准备并确认预期信用损失。(2) 当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据	
<b>按组合计提预期信用损失准备的应收账款</b>	
组合1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收款项
组合2（控制关系关联方组合）	应收控股母公司及控股股东款项
组合3（合并范围内关联方组合）	应收合并范围内关联方款项
组合4（低风险组合）	与政府部门等单位形成特殊单项应收款项，经本公司单独确认的、风险较低的应收款项。
按单项评估计提预期信用损失准备的应收账款	以应收款项与交易对象的特定关系为信用风险特征划分
<b>按组合计提预期信用损失准备的计提方法</b>	
组合1（账龄风险特征组合）	按对应账龄确定的相对比例计提预期信用损失准备，见下表
组合2（控制关系关联方组合）	具有较低的信用风险，不计提预期信用损失
组合3（合并范围内关联方组合）	具有较低的信用风险，不计提预期信用损失



组合4（低风险组合）	具有较低的信用风险，不计提预期信用损失
按单项评估计提预期信用损失准备的应收账款	单项认定计提预期信用损失准备

以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例进行估计如下：

账龄	预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	30.00
4-5年	50.00
5年以上	100.00

### （3）其他应收款

公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加可行，所以公司按照金融工具类型、初始确认日期等为风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

#### 确定组合的依据

按组合计提预期信用损失准备的应收账款	
组合1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收款项
组合2（控制关系关联方组合）	应收控股母公司及控股股东款项
组合3（合并范围内关联方组合）	应收合并范围内关联方款项
组合4（低风险组合）	与政府部门等单位形成特殊单项应收款项，经本公司单独确认的、风险较低的应收款项。
按单项评估计提预期信用损失准备的应收账款	以应收款项与交易对象的特定关系为信用风险特征划分

#### 按组合计提预期信用损失准备的计提方法

组合1（账龄风险特征组合）	按对应账龄确定的相对比例计提预期信用损失准备，见下表
组合2（控制关系关联方组合）	具有较低的信用风险，不计提预期信用损失
组合3（合并范围内关联方组合）	具有较低的信用风险，不计提预期信用损失
组合4（低风险组合）	具有较低的信用风险，不计提预期信用损失
按单项评估计提预期信用损失准备的应收账款	单项认定计提预期信用损失准备

(4) 以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例估计如下：

账龄	预期信用损失率 (%)
1年以内 (含1年)	5.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	30.00
4-5年	50.00
5年以上	100.00

(5) 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

4. 信用风险显著增加的评估

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：
 

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

 根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

(十三) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进

行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### **（十四）长期股权投资**

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

##### **1、初始投资成本确定**

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

##### **2、后续计量及损益确认方法**

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再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。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### 5、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、（二十）。

### （十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司投资性房地产由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

### （十六）固定资产

#### 1、固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

#### 2、固定资产的分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和按照规定单独估价作为固定资产入账的土地等情况外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法为平均年限法。

固定资产分类、折旧年限、预计净残值率和年折旧率如下表：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-30 年	5.00	3.17-4.75
2	机器设备	5-10 年	5.00	9.50-19.00
3	运输工具	5 年	5.00	19.00
4	办公及其他设备	3-5 年	5.00	19.00-31.67

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

见附注三、(二十)。

4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### 5、固定资产处置

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

## (十七) 在建工程

### 1、在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

### 2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

(1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

(2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

(3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

(4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

## (十八) 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，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。本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，计入相关资产的成本。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。

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用或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，是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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

### 3、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司



根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

### （十九）无形资产

本公司无形资产包括办公软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
园区办公软件及管理系统	5-10年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命	直线法	

### （二十）资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，

比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （二十一）长期待摊费用

本公司主要采用“承租运营”和“自有物业运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有物业的经营权，通过重新市场定位和设计、改造后对外出租，以获得租金、物业管理等项目运营收入。公司租入物业通常为内部设施欠缺，不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件，需要于项目招商运营前按照设计要求进行物业整体的功能性改造，部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施，功能性改造工程支出内容主要包括工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新，所形成的资产预计可以在较长时间内使用，确认为长期待摊费用。

#### （1）摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

#### （2）摊销年限

①经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

②自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

③项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为 3 年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

### （二十二）合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## （二十三）职工薪酬

职工薪酬为企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬主要包括：1) 职工工资、奖金、津贴和补贴；2) 职工福利费；3) 医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；4) 住房公积金；5) 工会经费和职工教育经费；6) 短期带薪缺勤；7) 短期利润分享计划；8) 其他短期薪酬。在职工为本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，其他相关会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2、离职后福利主要包括：设定提存计划（如基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费）。对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利主要包括：1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，企业决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿；2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。向职工提供辞退福利的，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、其他长期职工福利。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据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。

## （二十四）租赁负债

租赁负债的确认方法

### 1、初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### （1）租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时

根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

## （2）折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本公司自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

## 2、后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

## 3、重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终

止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

## （二十五）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；（3）该义务的金额能够可靠地计量。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## （二十六）收入

### 1、一般原则

本公司于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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，在客户取得相关商品或服务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，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2、收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，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，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

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

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，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。

## 3、收入确认的具体方法

公司的营业收入主要包括产业园区运营管理服务收入和受托加工医疗服务收入等。

产业园区运营管理服务收入。本公司的主营业务为产业园区的定位、改造和运营管理服务，产业园区运营管理服务收入由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，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。公司根据已提供服务期限占整个服务期限的比例作为履约进度，在履行了合同规定的义务且价款已经取得或确信可以取得时，根据合同约定分期确认服务费收入。

(2) 受托加工医疗服务收入。对于提供的受托加工医疗服务，在服务已经提供、取得客户签署的服务确认报告时确认收入。

### (二十七) 政府补助

#### 1、政府补助类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

#### 2、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的标准

与资产相关的政府补助，是指取得的、用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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。

### 3、政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

### 4、政府补助会计处理

本公司采用总额法确认政府补助，具体处理：

（1）与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照平均分配的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。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，分别下列情况处理：

用于补偿企业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，用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。

（3）本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（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本公司提供贷款的，本公司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本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## （二十八）递延所得税资产及递延所得税负债

本公司所得税包括当期所得税和递延所得税。当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但下述情况除外：

- (1) 由于企业合并产生的所得税调整商誉；
- (2) 与直接计入股东权益的交易或者事项相关的所得税计入股东权益。

本公司于资产负债表日，对资产或负债的账面价值与其计税基础之间的暂时性差异，按照资产负债表债务法确认递延所得税资产或递延所得税负债。

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：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。

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

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

## (二十九) 租赁



## 1、租赁的识别。

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

## 2、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的会计政策见附注三、（三十）。租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法【或其他系统合理】的方法计入相关资产成本或当期损益。对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的

金额相当。租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### 3、作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### (1) 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### (2) 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法【或其他更为系统合理的方法】确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### (3) 租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额

相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### 4、转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

### （三十）使用权资产

#### 1、使用权资产确认条件

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### 2、使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### 3、使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、（二十）。

### （三十一）重大会计判断和会计估计

#### 1、金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

## 2、应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

## 3、商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

## （三十二）重要会计政策、会计估计的变更

### 准则变化涉及的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
2023年财政部颁布《企业会计准则解释第16号》关于“单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，对首次执行该解释的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该解释的交易进行调整。公司涉及租赁事项的调整。	详见说明

说明：本公司于2023年1月1日执行解释16号的该项规定，对于在首次施行解释16号的财务报表列报最早期间的期初（即2022年1月1日）至2023年1月1日之间发生的适用解释16号的单项交易，本公司按照解释16号的规定进行调整。对于2022年1月1日因适用解释16号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生

应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释16号和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整2022年1月1日的留存收益及其他相关财务报表项目。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了2022年1月1日的递延所得税资产183,911,584.62元，递延所得税负债163,492,241.18元，相关调整对本公财务报表中股东权益的影响金额为20,419,343.44元，其中未分配利润为20,084,778.85元。同时，本公司对2022年度比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目		2022年12月31日/2022年度	
		调整前	调整后
资产负债表项目	递延所得税资产	9,118,680.54	256,244,397.75
	递延所得税负债	217,252,912.74	439,993,252.41
	盈余公积	20,627,394.10	20,961,958.69
	未分配利润	-246,587,097.93	-226,502,319.08
利润表项目	所得税费用	52,274,281.74	48,308,247.64

## 2、企业经营管理涉及的会计政策变更

无。

## 3、报告期会计估计变更

无。

### (三十三) 同一控制下企业合并追溯调整

依据昌发展公司2023年6月8日第三届董事会第十五次会议决议、2023年6月26日第五次临时股东大会决议，北京昌平科技园发展集团有限公司（以下简称“昌平发展”）向昌发展公司以非公开协议方式转让其所持有的北京昌科互联商业运营管理有限公司（以下简称“昌科互联”）70%股权、北京昌科万联商业运营管理有限公司（以下简称“昌科万联”）50%股权。将昌科互联、昌科万联的股东方昌平发展变更为昌发展公司。由于昌发展公司和昌科互联、昌科万联同受最终控制方昌平发展控制且该控制非暂时的，因此昌发展公司收购昌科互联、昌科万联构成同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第20号——企业合并》以及《企业会计准则第33号——合并财务报表》等相关规定，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，应当将该子及业务当期期初至报告期末的收入、费

用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，应当将该子公司以及业务当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对上述报表各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。本公司对比较财务报表进行了追溯重述，追溯调整对比较报表影响如下：

### 1、合并资产负债表

项目	追溯调整前 (2022年12月31日)	追溯调整后 (2023年1月1日)	调整数 (调整后减调整前)
<b>流动资产：</b>			
货币资金	207,508,430.23	316,531,999.75	109,023,569.52
交易性金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	60,720,411.61	75,187,374.05	14,466,962.44
应收账款融资			
预付款项	5,101,754.94	5,726,384.83	624,629.89
其他应收款	76,696,781.42	76,709,534.26	12,752.84
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,675,473.24	7,128,113.91	4,452,640.67
<b>流动资产合计</b>	<b>357,702,851.44</b>	<b>486,283,406.80</b>	<b>128,580,555.36</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		38,367,087.34	38,367,087.34
长期股权投资	62,016,170.95	62,016,170.95	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	107,313,532.60	107,313,532.60	
投资性房地产	2,404,700,092.00	2,404,700,092.00	
固定资产	19,873,603.22	20,526,158.87	652,555.65
在建工程	3,438,049.46	3,438,049.46	

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	676,483,526.43	1,306,286,917.58	629,803,391.15
无形资产	1,928,418.38	1,928,418.38	
开发支出			
商誉	105,288,783.04	105,288,783.04	
长期待摊费用	178,836,414.40	283,988,287.83	105,151,873.43
递延所得税资产	8,031,370.59	256,244,397.75	248,213,027.16
其他非流动资产	449,822,077.36	113,701,024.09	-336,121,053.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,017,732,038.43</b>	<b>4,703,798,919.89</b>	<b>686,066,881.46</b>
<b>资产合计</b>	<b>4,375,434,889.87</b>	<b>5,190,082,326.69</b>	<b>814,647,436.82</b>

## 2、合并资产负债表（续表）

项目	追溯调整前 (2022年12月31日)	追溯调整后 (2023年1月1日)	调整数 (调整后减调整前)
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	97,621,751.67	104,930,767.19	7,309,015.52
预收款项	49,995,703.76	56,985,995.36	6,990,291.60
合同负债	6,037,158.71	7,410,494.92	1,373,336.21
应付职工薪酬	15,625,254.03	16,190,419.98	565,165.95
应交税费	19,038,913.62	19,040,544.96	1,631.34
其他应付款	321,804,116.40	551,771,059.35	229,966,942.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	52,126,740.36	83,950,102.21	31,823,361.85
其他流动负债	5,990.23	5,990.23	
<b>流动负债合计</b>	<b>562,255,628.78</b>	<b>840,285,374.20</b>	<b>278,029,745.42</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	849,500,000.00	849,500,000.00	
应付债券			
租赁负债	564,226,938.25	940,080,468.63	375,853,530.38
长期应付款	204,364,500.00	204,364,500.00	

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	13,485,894.54	23,159,154.54	9,673,260.00
递延所得税负债	217,252,912.75	439,993,252.41	222,740,339.66
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,848,830,245.54</b>	<b>2,457,097,375.58</b>	<b>608,267,130.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,411,085,874.32</b>	<b>3,297,382,749.78</b>	<b>886,296,875.46</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	600,000,000.00	600,000,000.00	
其他权益工具			
资本公积	1,269,439,021.75	1,295,439,021.75	26,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	20,627,394.10	20,961,958.69	334,564.59
未分配利润	-154,487,644.75	-226,502,319.08	-72,014,674.33
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>1,735,578,771.10</b>	<b>1,689,898,661.36</b>	<b>-45,680,109.74</b>
少数股东权益	228,770,244.45	202,800,915.55	-25,969,328.90
<b>股东权益合计</b>	<b>1,964,349,015.55</b>	<b>1,892,699,576.91</b>	<b>-71,649,438.64</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,375,434,889.87</b>	<b>5,190,082,326.69</b>	<b>814,647,436.82</b>

### 3、合并利润表

项目	追溯调整前 (2022年12月31日)	追溯调整后 (2023年1月1日)	调整数 (调整后减调整前)
<b>一、营业总收入</b>	<b>314,841,277.65</b>	<b>438,451,267.89</b>	<b>123,609,990.24</b>
其中：营业收入	314,841,277.65	438,451,267.89	123,609,990.24
<b>二、营业总成本</b>	<b>327,562,422.40</b>	<b>458,520,302.59</b>	<b>130,957,880.19</b>
其中：营业成本	169,738,971.67	250,519,009.78	80,780,038.11
税金及附加	21,486,394.47	21,596,926.71	110,532.24
销售费用	9,123,097.23	11,772,425.62	2,649,328.39
管理费用	38,902,392.65	40,203,454.60	1,301,061.95
研发费用			
财务费用	88,311,566.38	134,428,485.88	46,116,919.50
加：其他收益	8,566,553.86	11,258,828.17	2,692,274.31



投资收益（损失以“-”号填列）	51,933,295.67	51,933,295.67	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	249,694.91	249,694.91	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	70,192,386.61	70,192,386.61	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,484,786.45	-7,306,633.83	-1,821,847.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,505.65	-4,505.65	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>112,481,799.29</b>	<b>106,004,336.27</b>	<b>-6,477,463.02</b>
加：营业外收入	1,436,963.50	3,960,559.19	2,523,595.69
减：营业外支出	987,901.12	987,909.03	7.91
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>112,930,861.67</b>	<b>108,976,986.43</b>	<b>-3,953,875.24</b>
减：所得税费用	52,729,743.59	48,308,247.64	-4,421,495.95
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>60,201,118.08</b>	<b>60,668,738.79</b>	<b>467,620.71</b>
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	60,201,118.08	60,668,738.79	467,620.71
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）	28,392,102.38	29,617,637.98	1,225,535.60
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	31,809,015.70	31,051,100.81	-757,914.89
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于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			
(5) 其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>60,201,118.08</b>	<b>60,668,738.79</b>	<b>467,620.71</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	28,392,102.38	29,617,637.98	1,225,535.60
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	31,809,015.70	31,051,100.81	-757,914.89
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益	0.05	0.07	0.02
(二) 稀释每股收益	0.05	0.07	0.02

#### 4、合并现金流量表

项目	追溯调整前 (2022年12月31日)	追溯调整后 (2023年1月1日)	调整数 (调整后减调整前)
<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	315,987,766.42	429,684,474.48	113,696,708.06
收到的税费返还	88,909,928.24	88,909,928.24	
收到其他与经营活动有关的现金	54,121,850.56	63,760,978.46	9,639,127.90
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>459,019,545.22</b>	<b>582,355,381.18</b>	<b>123,335,835.96</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	90,822,529.71	117,793,318.78	26,970,789.07
支付给职工以及为职工支付的现金	68,971,709.70	71,099,593.72	2,127,884.02
支付的各项税费	45,442,303.79	45,571,560.07	129,256.28
支付其他与经营活动有关的现金	54,155,381.73	65,087,257.18	10,931,875.45

经营活动现金流出小计	259,391,924.93	299,551,729.75	40,159,804.82
经营活动产生的现金流量净额	199,627,620.29	282,803,651.43	83,176,031.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	22,758,890.00	22,758,890.00	
取得投资收益收到的现金	68,042.32	68,042.32	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,720.00	50,720.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	503,903,878.90	503,903,878.90	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	526,781,531.22	526,781,531.22	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187,067,066.23	187,165,336.17	98,269.94
投资支付的现金	81,280,000.00	81,280,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	43,790,000.00	43,790,000.00	
投资活动现金流出小计	312,137,066.23	312,235,336.17	98,269.94
投资活动产生的现金流量净额	214,644,464.99	214,546,195.05	-98,269.94
<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	100,000,000.00	100,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	621,861,725.59	621,861,725.59	
筹资活动现金流入小计	721,861,725.59	721,861,725.59	
偿还债务支付的现金	44,591,838.75	74,591,838.75	30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,590,203.97	148,351,417.70	24,761,213.73
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	940,531,620.80	975,815,735.68	35,284,114.88
筹资活动现金流出小计	1,108,713,663.52	1,198,758,992.13	90,045,328.61
筹资活动产生的现金流量净额	-386,851,937.93	-476,897,266.54	-90,045,328.61
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额	180,088,282.88	296,079,419.81	115,991,136.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
	207,508,430.23	316,531,999.75	109,023,569.52

#### 四、税项

##### (一) 本公司的主要税项及其税率

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
增值税	应税收入按税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%、9%、6%、3%、1%	
城市维护建设税	应纳流转税额	7%	
教育费附加	应纳流转税额	3%	
地方教育费附加	应纳流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	房产原值或租金	1.2%、12%	
城镇土地使用税	土地使用面积	1.5元/平方米	

##### (二) 税收优惠及批文

###### 1、税负减免

###### (1) 企业所得税

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)第三条规定,对小型微利企业对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

###### (2) 增值税

根据《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 54 号)规定:提供物业管理服务的纳税人,向服务接受方收取的自来水水费,以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额,按照简易计税方法依 3%的征收率计算缴纳增值税。

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)第七条规定,自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

根据《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》财政部税务总局公告 2020 年第 13 号规定,自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日,对湖北省增值税小规模纳税人,适用 3%征收率的应税销售收入,免征增值税;适用 3%预征率的预缴增值税项目,暂停预缴增值税。除湖北省外,其他省、自治区、

直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。自 2021 年 1 月 1 日起，《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（2020 年第 13 号）暂继续执行。

### （3）教育费附加、地方教育费附加

根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》财税〔2016〕12 号第一条规定，自 2016 年 2 月 1 日起按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元缴纳义务人免征教育费附加及地方教育费附加。

### （4）城市维护建设税

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第三条规定，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）第二条规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

### （5）印花税

根据《财政部、国家税务总局关于对营业账簿减免印花税的通知》(财税〔2018〕50 号),自 2018 年 5 月 1 日起,对按万分之五税率贴花的资金账簿减半征收印花税,对按件贴花五元的其他账簿免征印花税。

## 2、超过法定纳税期限尚未缴纳的税款

无。

## 五、合并财务报表主要项目注释

### （一）货币资金

#### 1、货币资金分类：

项目	期末余额	上年年末余额
现金		31,767.85
银行存款	584,090,489.67	316,500,231.90
其他货币资金（注）	1,116,207.31	
<b>合 计</b>	<b>585,206,696.98</b>	<b>316,531,999.75</b>
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金中 234,410.65 为项目保证金，82,505.66 为支付宝账户资金；799,291.00 为冻结资金。

### （二）交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.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		5,000,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他（注）		5,000,000.00
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
<b>合 计</b>		<b>5,000,000.00</b>

注：其他为结构化存款产品，按金融工具准则的相关规定，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。

### （三）应收账款

按预期信用损失计提方法分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按单项评估计提预期信用损失的应收账款	16,852,176.66	21.01	16,852,176.66	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	63,343,437.61	78.99	4,246,236.93	6.70	59,097,200.68
其中：组合1（账龄风险特征组合）	57,702,278.06	71.95	4,246,236.93	7.36	53,456,041.13
组合2（控制关系关联方组合）	2,001,619.07	2.50			2,001,619.07
组合3（低风险组合）	3,639,540.48	4.54			3,639,540.48
<b>合 计</b>	<b>80,195,614.27</b>	<b>100.00</b>	<b>21,098,413.59</b>	<b>26.31</b>	<b>59,097,200.68</b>

续：

类别	上年年末余额				
	账面余额		预期信用损失		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款	15,378,269.27	16.26	15,243,408.67	99.12	134,860.60
按组合计提预期信用损失的应收账款	79,192,133.45	83.74	4,139,620.00	5.23	75,052,513.45
其中：组合1（账龄风险特征组合）	75,237,467.89	79.56	4,139,620.00	5.50	71,097,847.89
组合2（控制关系关联方组合）	1,096,646.60	1.16			1,096,646.60
组合3（低风险组合）	2,858,018.96	3.02			2,858,018.96
<b>合 计</b>	<b>94,570,402.72</b>	<b>100.00</b>	<b>19,383,028.67</b>	<b>20.50</b>	<b>75,187,374.05</b>

期末按单项计提预期信用损失的应收账款

债务人名称	账面余额	预期信用损失	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
易第优（北京）科技股份有限公司	1,921,381.97	1,921,381.97	4-5年	100.00	企业经营异常，预计收回可能极小
北京首钢机电有限公司机电成套设备分公司	1,740,750.49	1,740,750.49	5年以上	100.00	账龄5年以上，企业预计收回可能性极小。
鸡西北方制钢有限公司	953,479.02	953,479.02	5年以上	100.00	
北京首钢新钢有限责任公司	3,160,401.10	3,160,401.10	5年以上	100.00	
青岛钢铁有限公司	8,320.00	8,320.00	5年以上	100.00	
天津钢铁有限公司	367,817.00	367,817.00	5年以上	100.00	
青岛钰也发展股份有限公司	2,147.00	2,147.00	5年以上	100.00	
马钢（合肥）钢铁有限责任公司	35,696.00	35,696.00	5年以上	100.00	
唐山市裕兴机械制造有限公司	333,849.00	333,849.00	5年以上	100.00	

北京首钢机电有限公司	1,940,150.00	1,940,150.00	5年以上	100.00	
北京万思乐学教育咨询有限公司	1,632,740.53	1,632,740.53	1-2年、2-3年	100.00	公司被列为失信被执行人
蜂网供应链管理（上海）有限公司	1,222,012.58	1,222,012.58	5年以上	100.00	2020年互联申请财产执行，该申请执行终结，未发现可执行财产
蜂行天下供应链管理（北京）有限公司	859,059.45	859,059.45	5年以上	100.00	
雪乐山（北京）体育文化有限公司	1,189,664.00	1,189,664.00	1-2年	100.00	
北京鹏语天润体育文化咨询有限公司	428,603.00	428,603.00	1-2年	100.00	
北京长景路文化传媒有限公司	247,194.00	247,194.00	1-2年	100.00	有诉讼纠纷，预计收回可能性极小
北京圆阳教育咨询有限公司	147,277.00	147,277.00	1年以内、1-2年	100.00	
北京潮膳餐饮管理有限公司	131,017.84	131,017.84	1-2年	100.00	
北京亿佰信商贸有限公司	108,020.00	108,020.00	1-2年	100.00	
北京毅杰国际儿童文化传播有限公司	32,632.60	32,632.60	1-2年	100.00	
北京华丽达视听科技股份有限公司	389,964.08	389,964.08	1年以内、1-2年	100.00	2023年股份申请财产执行，未发现可执行财产
<b>合计</b>	<b>16,852,176.66</b>	<b>16,852,176.66</b>			

(2) 按组合计提预期信用损失的应收账款

组合 1：账龄风险特征组合

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	预期信用损失	账面余额	预期信用损失率(%)	预期信用损失
1年以内	44,849,864.69	5.00	2,242,493.24	67,907,483.97	5.00	3,395,374.21
1至2年	5,667,389.87	10.00	566,738.98	7,217,509.85	10.00	721,750.98
2至3年	7,185,023.50	20.00	1,437,004.71	112,474.07	20.00	22,494.81
3至4年						
<b>合计</b>	<b>57,702,278.06</b>		<b>4,246,236.93</b>	<b>75,237,467.89</b>		<b>4,139,620.00</b>

组合 2：控制关系关联方组合

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	预期信用损失	账面余额	预期信用损失率(%)	预期信用损失
1年以内	2,001,619.07			1,096,646.60		
<b>合计</b>	<b>2,001,619.07</b>			<b>1,096,646.60</b>		



组合 3：低风险组合

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	预期信用 损失率(%)	预期信用损 失	账面余额	预期信用 损失率(%)	预期信用损 失
1 年以内	3,491,863.06			2,858,018.96		
1 至 2 年	147,677.42					
<b>合 计</b>	<b>3,639,540.48</b>			<b>2,858,018.96</b>		

2、应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	50,627,391.17	73,182,274.05
1-2 年	9,674,417.83	7,381,228.01
2-3 年	7,348,741.66	113,231.07
3-4 年		2,765,848.85
4-5 年	1,921,381.97	2,585,211.13
5 年以上	10,623,681.64	8,542,609.61
<b>小 计</b>	<b>80,195,614.27</b>	<b>94,570,402.72</b>
预期信用损失	21,098,413.59	19,383,028.67
<b>合 计</b>	<b>59,097,200.68</b>	<b>75,187,374.05</b>

3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并增加	
预期信用损失	19,383,028.67	405,758.10	1,214,502.38		2,524,129.20	21,098,413.59
<b>合 计</b>	<b>19,383,028.67</b>	<b>405,758.10</b>	<b>1,214,502.38</b>		<b>2,524,129.20</b>	<b>21,098,413.59</b>

4、报告期实际核销的重要应收账款情况：无

5、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的预期信 用损失金额	占应收账款 总额比例%
北京中科创新置业有限公司	关联方	19,375,682.38	968,784.12	24.16
北京昌信硕泰置业有限公司	关联方	4,003,416.03	587,432.60	4.99
北京同学都荟龙观荟商业管理有限公司	非关联方	3,371,044.19	674,208.84	4.20
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	关联方	3,274,579.16	163,728.96	4.08

北京金地嘉业房地产经纪有限公司	非关联方	3,219,535.97	160,976.80	4.01
合 计		<b>33,244,257.73</b>	<b>2,555,131.32</b>	<b>41.44</b>

6、报告期因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

7、报告期应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无

#### （四）预付款项

1、预付款项按账龄分析列示如下：

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	6,248,566.68	99.85	5,712,250.49	99.75
1—2年（含2年）	9,443.00	0.15	14,134.34	0.25
2—3年（含3年）				
3年以上				
合 计	<b>6,258,009.68</b>	<b>100.00</b>	<b>5,726,384.83</b>	<b>100.00</b>

2、预付款项期末余额前5名客户列示如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占预付账款总额的比例（%）	账龄	未结算原因
北京北燃金房能源投资有限公司	非关联方	2,381,020.59	38.05	1年以内	未到结算期
北京奥力斯特投资管理有限公司	非关联方	1,872,133.15	29.92	1年以内	未到结算期
北京京能热力股份有限公司	非关联方	504,259.63	8.06	1年以内	未到结算期
北京天阳供暖有限公司	非关联方	397,450.47	6.35	1年以内	未到结算期
北京昌居物业管理有限公司	非关联方	318,908.18	5.10	1年以内	未到结算期
合 计		<b>5,473,772.02</b>	<b>87.48</b>		

#### （五）其他应收款

性质	期末余额	上年年末余额
应收利息		26,385,997.02
应收股利	40,500,000.00	40,500,000.00
其他应收款项	167,395,552.06	15,047,776.36
减：预期信用损失	2,862,344.94	5,224,239.12
合 计	<b>205,033,207.12</b>	<b>76,709,534.26</b>

## 1、应收利息

### (1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他		26,385,997.02
减：预期信用损失		3,125,335.70
<b>合 计</b>		<b>23,260,661.32</b>

## 2、应收股利

### (1) 应收股利分类

项目	期末余额	上年年末余额
北京昌科金鼎科技有限公司	40,500,000.00	40,500,000.00
减：预期信用损失		
<b>合 计</b>	<b>40,500,000.00</b>	<b>40,500,000.00</b>

## 3、其他应收款

### (1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
住房维修基金	6,316,982.48	6,155,279.27
押金	1,583,778.70	5,456,262.30
代扣代缴公积金	2,587,023.90	1,442,872.84
备用金、保证金	2,081,000.00	50,761.95
其他单位往来款	154,826,766.98	1,942,600.00
退回投资款		
减：预期信用损失	2,862,344.94	2,098,903.42
<b>合 计</b>	<b>164,533,207.12</b>	<b>12,948,872.94</b>

### (2) 其他应收款项账龄列示

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	比例(%)	预期信用损失	账面余额	比例(%)	预期信用损失
1年以内	19,151,635.55	11.44	949,496.62	7,170,259.42	47.65	306,578.34

1至2年	6,070,692.63	3.63	3,200.00	5,798,294.58	38.53	64,000.00
2至3年	5,798,294.58	3.46	128,000.00	347,551.60	2.31	66,654.32
3至4年	333,258.54	0.20	99,977.56	100,000.00	0.66	30,000.00
4至5年	132,410,000.00	79.10	50,000.00			
5年以上	3,631,670.76	2.17	1,631,670.76	1,631,670.76	10.85	1,631,670.76
<b>合计</b>	<b>167,395,552.06</b>	<b>100.00</b>	<b>2,862,344.94</b>	<b>15,047,776.36</b>	<b>100.00</b>	<b>2,098,903.42</b>

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	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）	
上年年末余额	467,232.66		1,631,670.76	2,098,903.42
上年年末余额余额在本期重新评估后	467,232.66		1,631,670.76	2,098,903.42
本期计提	-42,596.54			-42,596.54
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动(注:合并增加)	806,038.06			806,038.06
<b>期末余额</b>	<b>1,230,674.18</b>		<b>1,631,670.76</b>	<b>2,862,344.94</b>

4、报告期实际核销的重要其他应收款项情况：无

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	预期信用损失余额
北京奥瑞金国丰生物技术有限公司	往来款	148,161,759.65	1年以内、4-5年	88.51	792,587.99
北京市住房资金管理中心	住房维修基金	6,316,982.48	1-2年、2-3年	3.77	
北京厚德昌金科技有限公司	往来款	5,000,000.00	1-2年	2.99	
北京昌平科技园发展集团有限公司	往来款	2,041,707.94	5年以上	1.22	
唐山市滦县华丰冶金设备制造有限公司	押金	1,629,600.00	5年以上	0.97	1,629,600.00
<b>合计</b>		<b>163,150,050.07</b>		<b>97.46</b>	<b>2,422,187.99</b>

6、由金融资产转移而终止确认的其他应收款项：无

7、其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无

#### (六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	7,453,484.67	6,587,214.42
待认证进项税	600,993.17	532,342.15
预缴所得税	509,392.90	8,557.34
中介费	2,216,981.14	
<b>合计</b>	<b>10,780,851.88</b>	<b>7,128,113.91</b>

#### (七) 长期应收款

长期应收款分类披露

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
租赁款	50,977,506.05		50,977,506.05	54,407,185.35		54,407,185.35
其中：未实现融资收益	14,246,482.48		14,246,482.48	16,040,098.01		16,040,098.01
<b>合计</b>	<b>36,731,023.57</b>		<b>36,731,023.57</b>	<b>38,367,087.34</b>		<b>38,367,087.34</b>

本公司对于具有融资性质的分期出租房屋产生的长期应收款，采用具有类似信用等级企业发行类似工具的现时利率，将应收的合同或协议价款折现为当前全额支付租金时的折现率予以折现，采用的折现率为 4.65%。

#### (八) 长期股权投资

长期股权投资分类

项目	期末余额	上年年末余额
对合营企业投资		
对联营企业投资	62,628,896.63	62,906,980.45
小计	62,628,896.63	62,906,980.45
减：长期股权投资减值准备	890,809.50	890,809.50
<b>合计</b>	<b>61,738,087.13</b>	<b>62,016,170.95</b>

长期股权投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动			其他变动
		追加或减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	
<b>联营企业</b>					
赣州昌发知行创业投资合伙企业（有限合伙）	24,919,563.31	-1,622,428.00	539.01		
大得创同（北京）科技有限公司	5,218,164.91		-517,023.49		
北京昌科未名科技有限公司	890,809.50				
北京昌科医学检验实验室有限公司	756,879.81		88,431.47		
北京万龙精益科技有限公司	31,121,562.92	-2,727,272.73	1,772,397.19		
北京万龙科创技术有限公司		2,727,272.73			
<b>合计</b>	<b>62,906,980.45</b>	<b>-1,622,428.00</b>	<b>1,344,344.18</b>		

续：

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额	本期计提减值准备	期末净额	备注
<b>联营企业</b>					
赣州昌发知行创业投资合伙企业（有限合伙）	23,297,674.32			23,297,674.32	
大得创同（北京）科技有限公司	4,701,141.42			4,701,141.42	
北京昌科未名科技有限公司	890,809.50	890,809.50			
北京昌科医学检验实验室有限公司	845,311.28			845,311.28	
北京万龙精益科技有限公司	30,166,687.38			30,166,687.38	
北京万龙科创技术有限公司	2,727,272.73			2,727,272.73	
<b>合计</b>	<b>62,628,896.63</b>	<b>890,809.50</b>		<b>61,738,087.13</b>	

### （九）其他非流动金融资产

类别	期末余额	上年年末余额
北京丹序生物制药有限公司	1,205,438.18	5,108,799.21
北京可瑞生物科技有限公司	6,710,000.00	5,000,000.00
嘉兴知衡华英股权投资合伙企业（有限合伙）	3,600,504.20	4,440,000.00
嘉兴昌科北惠股权投资合伙企业（有限合伙）	19,971,514.64	19,097,924.07
北京水木领航创业投资中心（有限合伙）	8,773,982.00	8,475,140.92
唐明集团（惠灵顿）投资有限责任公司	64,244,373.00	60,591,668.40
开曼公司 FrontGeneMedicinesLimited	7,576,332.01	2,500,000.00

北京荷塘生华医疗科技有限公司	110,000.00	100,000.00
北京昌科知衡泽康股权投资合伙企业（有限合伙）	1,849,519.00	2,000,000.00
北京英诺昌盛创业投资有限公司	8,900,000.00	
<b>合 计</b>	<b>122,941,663.03</b>	<b>107,313,532.60</b>

### （十）投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、上年年末余额	2,404,700,092.00	2,404,700,092.00
二、本期变动	203,305,294.84	203,305,294.84
加：外购	0.00	0.00
在建工程\固定资产\存货等转入	1,967,516.51	1,967,516.51
企业合并增加	181,905,200.00	181,905,200.00
减：处置	50,000.00	50,000.00
其他转出	0.00	0.00
公允价值变动	19,482,578.33	19,482,578.33
<b>三、期末余额</b>	<b>2,608,005,386.84</b>	<b>2,608,005,386.84</b>

#### 2、未办妥权证的投资性房地产

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
踩河厂房	274,471,363.03	正在办理
<b>合 计</b>	<b>274,471,363.03</b>	

### （十一）固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	23,797,127.97	20,523,963.21
固定资产清理	7,102.10	2,195.66
<b>合 计</b>	<b>23,804,230.07</b>	<b>20,526,158.87</b>

#### 固定资产

##### （1）固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 上年年末余额	3,293,637.24	32,049,841.31	645,932.71	16,918,745.49	52,908,156.75

2. 本期增加金额		7,812,979.13		2,014,288.50	9,827,267.63
(1) 购置		1,021,846.62		933,994.27	1,955,840.89
(2) 在建工程转入		7,676,997.33		0.00	7,676,997.33
(3) 企业合并增加				150,746.99	150,746.99
(4) 其他		-885,864.82		929,547.24	43,682.42
3. 本期减少金额		408,421.00		169,750.58	578,171.58
(1) 处置或报废		408,421.00		169,750.58	578,171.58
(2) 其他					
4. 期末余额	3,293,637.24	39,454,399.44	645,932.71	18,763,283.41	62,157,252.80
二、累计折旧					
1. 上年年末余额	1,197,774.24	17,907,817.46	375,917.75	12,902,684.09	32,384,193.54
2. 本期增加金额	174,145.00	3,448,556.99	120,458.80	2,746,215.20	6,489,375.99
(1) 计提	174,145.00	3,448,556.99	120,458.80	2,732,495.21	6,475,656.00
(2) 企业合并增加				13,719.99	13,719.99
3. 本期减少金额		355,381.39		158,063.31	513,444.70
(1) 处置或报废		355,381.39		158,063.31	513,444.70
4. 期末余额	1,371,919.24	21,000,993.06	496,376.55	15,490,835.98	38,360,124.83
三、减值准备					
1. 上年年末余额					
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	1,921,718.00	18,453,406.38	149,556.16	3,272,447.43	23,797,127.97
2. 期初账面价值	2,095,863.00	14,142,023.85	270,014.96	4,016,061.40	20,523,963.21

说明：企业合并增加固定资产为非同一控制下增加北京厚德昌科投资管理有  
限公司。

(2) 期末暂时闲置的固定资产：无

(3) 期末未办妥产权证书的固定资产的情况：无

(4) 期末通过融资租赁租入的固定资产情况：无



(5) 期末通过经营租赁租出的固定资产：无

## (十二) 在建工程

### 1、在建工程

#### (1) 在建工程项目基本情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
奥瑞金大厦整租项目						
D 座电梯更换项目				59,433.96		59,433.96
地下录演厅项目				634,545.92		634,545.92
智慧公寓数字化项目						
监控系统改造项目				109,091.74		109,091.74
主配电室 3200KVA 增容供电工程				2,433,225.70		2,433,225.70
E 座消防改造项目				201,752.14		201,752.14
腾讯众创空间	694,155.35		694,155.35			
保障房配套项目(产业空间)改造工程-天通中苑 G8 建设工程设计费	669,811.32		669,811.32			
<b>合计</b>	<b>1,363,966.67</b>		<b>1,363,966.67</b>	<b>3,438,049.46</b>		<b>3,438,049.46</b>

#### (2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	上年年末余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转入固定资产(设备)	其他减少(长期待摊-装修)	
园区 BC 座电缆敷设、AB 座管沟建设、配电室智能监控系统建设工程		1,855,648.39	1,855,648.39		
主配电室 3200KVA 增容供电工程	2,433,225.70	1,722,821.40	4,156,047.10		
保障房配套项目(产业空间)改造工程-天通中苑 G8 建设工程设计费		669,811.32			669,811.32
<b>合计</b>	<b>2,433,225.70</b>	<b>4,248,281.11</b>	<b>6,011,695.49</b>		<b>669,811.32</b>

续表：

工程名称	预算数	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
园区 BC 座电缆敷设、AB 座管沟建设、配电室智能监控系统建设工程	2,000,000.00	100.00	100.00%				自有
主 配 电 室 3200KVA 增容供电工程	4,500,000.00	100.00	100.00%				自有
保障房配套项目(产业空间)改造工程-天通中苑 G8 建设工程设计费	1,674,528.30	40.00	40.00%				自有
<b>合 计</b>	<b>8,174,528.30</b>	<b>—</b>	<b>—</b>				<b>—</b>

说明：其他减少为在建工程转入长期待摊费用。

(3) 计提在建工程减值准备情况：无

## 2、工程物资

无

## (十三) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.上年年末余额	1,670,194,165.40	1,670,194,165.40
2.本期增加金额	206,699,556.97	206,699,556.97
(1) 租入	28,528,704.20	28,528,704.20
(2) 合并增加	178,170,852.77	178,170,852.77
3.本期减少金额	132,971,122.89	132,971,122.89
(1) 处置	132,971,122.89	132,971,122.89
4.期末余额	1,743,922,599.48	1,743,922,599.48
二、累计折旧		
1.上年年末余额	363,907,247.82	363,907,247.82
2.本期增加金额	118,821,761.02	118,821,761.02
(1) 计提	102,118,243.60	102,118,243.60
(2) 合并增加	16,703,517.42	16,703,517.42

3.本期减少金额	22,161,853.92	22,161,853.92
(1) 处置	22,161,853.92	22,161,853.92
4.期末余额	460,567,154.92	460,567,154.92
三、账面价值		
1. 期末账面价值	1,283,355,444.56	1,283,355,444.56
2. 期初账面价值	1,306,286,917.58	1,306,286,917.58

#### (十四) 无形资产

无形资产情况：

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	3,073,420.90	1,700.00	3,075,120.90
2. 本期增加金额	67,586.61		67,586.61
(1) 购置	45,156.69		45,156.69
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加	22,429.92		22,429.92
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	3,141,007.51	1,700.00	3,142,707.51
二、累计摊销			
1. 上年年末余额	1,145,245.36	1,457.16	1,146,702.52
2. 本期增加金额	344,606.88	242.84	344,849.72
(1) 计提	327,020.27	242.84	327,263.11
(2) 企业合并增加	17,586.61		17,586.61
3. 本期减少金额			
(2) 处置			
4. 期末余额	1,489,852.24	1,700.00	1,491,552.24
三、减值准备			
1. 上年年末余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			

四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,651,155.27		1,651,155.27
2. 期初账面价值	1,928,175.54	242.84	1,928,418.38

2、截止 2023 年 12 月 31 日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%。

3、对财务报表具有重要影响的单项知识产权：无

4、截止 2023 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况：无

### （十五）商誉

商誉账面原值

被投资单位名称	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
北京首冶新元科技发展有限公司	105,288,783.04			105,288,783.04
<b>合 计</b>	<b>105,288,783.04</b>			<b>105,288,783.04</b>

商誉减值准备

商誉系本公司 2021 年 12 月收购首冶新元公司形成，公司每期末聘请第三方中介机构对合并首冶新元所形成的包含商誉的相关资产组可收回金额进行估算。评估范围包含直接归属于资产组的账面所有资产与负债以及分摊的商誉。经评估，截至 2023 年 12 月 31 日，商誉未发现减值迹象，不需计提商誉减值准备。

公司商誉为收购首冶新元公司股权时形成，将首冶公司整体认定为相关资产组。在对商誉进行减值测试时，公司将相关资产组（含商誉）的账面价值与可回收金额进行比较，如果可回收金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

资产组的可回收金额按预计未来现金流量的现值确定。现金流的现值是基于公司目前的经营状况、未来公司业务规划、市场需求情况、竞争情况及行业政策分析等因素综合分析的基础上进行的。公司预计未来现金流现值时的关键业务指标主要有预测期、营业收入增长率，利润率、折现率等。预测期为 2024 年-2028 年，营业收入增长率为 2%，毛利率均值为 69%，折现率为 7.06%。公司管理层在确定关键假设相关的参数时，与公司历史经验数据和外部公开信息一致。

### （十六）长期待摊费用

1、2023 年 12 月 31 日

项目	上年年末余额	本期企业合并增加	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
G2 项目装修费	78,719,140.20		2,188,181.97	6,147,212.31		74,760,109.86
奥瑞金大厦装修费	81,721,006.63			5,637,704.06	234,155.50	75,849,147.07
精准医疗平台装修费	5,036,896.01		91,076.00	741,277.96		4,386,694.05
医疗器械CMO 平台装修	3,023,779.96			1,459,740.04		1,564,039.92
科教中心装修项目	9,051,167.33			1,318,947.48		7,732,219.85
D座南侧路面翻新	1,284,424.27			261,238.92		1,023,185.35
写字楼装修费	17,663,273.96			3,492,843.36		14,170,430.60
万科广场装修费	64,522,472.45			10,568,394.24		53,954,078.21
万科广场降噪费用	818,753.35			117,517.10		701,236.25
优衣库装修	488,909.17			90,399.22		398,509.95
北侧道路改造-商业	1,066,021.90			154,123.68		911,898.22
装修费	20,592,442.60			3,954,868.32		16,637,574.28
总装修工程		34,214,344.18		6,650,796.27		27,563,547.91
工程后续修复		262,507.43		51,203.69		211,303.74
复合空间工程		525,016.25		525,016.25		
办公室维修改造		29,230.62		10,523.06		18,707.56
楼宇更新改造		4,437,590.11	4,014,672.09	549,490.31		7,902,771.89
园区路面翻新(E座东南西侧)二期			1,900,273.99			1,900,273.99
园区B座、C座、东配楼二层, A座B门一层西北卫生间装饰装修工程			1,006,697.04			1,006,697.04
<b>合计</b>	<b>283,988,287.83</b>	<b>39,468,688.59</b>	<b>9,200,901.09</b>	<b>41,731,296.27</b>	<b>234,155.50</b>	<b>290,692,425.74</b>

(十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
可抵扣亏损	794,407.52	3,177,630.09		
信用减值损失	6,022,939.65	24,091,758.52	6,151,816.92	24,607,267.68
资产减值准备	222,702.37	890,809.50	222,702.38	890,809.50
投资性房地产公允价值变动暂时性差异影响	1,914,103.23	7,656,412.91	2,744,161.25	10,976,644.98
其他非流动金融资产公允价值变动	247,494.20	989,976.80		
租赁负债	249,155,104.40	996,620,417.60	247,125,717.20	988,502,868.81
<b>合计</b>	<b>258,356,751.37</b>	<b>1,033,427,005.42</b>	<b>256,244,397.75</b>	<b>1,024,977,590.97</b>

未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
非同一控制企业合并资产评估增值	161,625,156.08	646,500,624.34	161,719,099.85	646,876,399.39
投资性房地产成本模式下本期摊销				
投资性房地产公允价值变动暂时性差异影响	101,268,504.10	405,074,016.45	55,533,812.90	222,135,251.58
使用权资产	208,651,078.39	834,604,313.54	213,148,567.82	852,594,271.28
确认长期应收款形成暂时性差异影响	9,182,755.89	36,731,023.56	9,591,771.84	38,367,087.34
其他非流动金融资产公允价值变动	736,284.06	2,945,136.25		
<b>合计</b>	<b>481,463,778.52</b>	<b>1,925,855,114.14</b>	<b>439,993,252.41</b>	<b>1,759,973,009.59</b>

未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	550,738,739.44	553,064,469.48
<b>合计</b>	<b>550,738,739.44</b>	<b>553,064,469.48</b>

说明：列示由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	期末余额	上年年末余额	备注
2023		78,363,307.40	

2024	168,945,696.84	168,945,696.84
2025	111,504,553.42	111,504,553.42
2026	143,427,752.58	143,427,752.58
2027	50,823,159.24	50,823,159.24
2028	76,037,577.36	
<b>合 计</b>	<b>550,738,739.44</b>	<b>553,064,469.48</b>

#### (十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	31,651,679.30	35,538,682.46
预付股权转让款		53,670,000.00
房租款	22,510,690.31	24,492,341.63
<b>合 计</b>	<b>54,162,369.61</b>	<b>113,701,024.09</b>

#### (十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限原因
投资性房地产	1,412,594,586.84	抵押借款
保证金	234,410.65	业务保证金
冻结资金	799,291.00	冻结资金
<b>合 计</b>	<b>1,413,628,288.49</b>	—

续：

项目	期末股份数量（份）	受限原因
子公司股权	400,000,000.00	质押借款
<b>合 计</b>	<b>400,000,000.00</b>	—

#### (二十) 应付账款

##### 1、应付账款明细情况

项目	期末余额	上年年末余额
一年以内	28,885,778.10	50,397,018.52
一年以上	13,992,831.69	54,533,748.67
<b>合 计</b>	<b>42,878,609.79</b>	<b>104,930,767.19</b>

##### 2、期末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市金龙腾装饰股份有限公司	5,476,943.64	尚未结算
唐山首钢宝业钢铁有限公司	1,680,000.00	质保金
唐山市裕兴机械制造有限公司	1,031,630.00	质保金
安徽金科印务有限责任公司	1,000,000.00	尚未结算
北京城建十六建筑工程有限责任公司	851,092.91	尚未结算
<b>合 计</b>	<b>10,039,666.55</b>	

## (二十一) 预收款项

### 1、预收账款明细情况

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	43,726,381.37	40,358,067.63
1年以上	7,154,569.12	16,627,927.73
<b>合 计</b>	<b>50,880,950.49</b>	<b>56,985,995.36</b>

### 2、账龄超过1年的重要预收账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京红枫佳驿停车管理服务有限公司	5,857,437.53	未结算
建信住房服务(北京)有限责任公司	713,557.67	未结算
<b>合 计</b>	<b>6,570,995.20</b>	

## (二十二) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
物业费	11,095,173.80	3,302,342.67
受托加工医疗器械等服务	4,258,629.64	4,108,152.25
<b>合 计</b>	<b>15,353,803.44</b>	<b>7,410,494.92</b>

## (二十三) 应付职工薪酬

### 应付职工薪酬分类

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	15,521,350.68	74,858,760.42	74,019,983.87	16,360,127.23
离职后福利-设定提存计划	669,069.30	11,743,972.80	11,549,916.17	863,125.93
辞退福利		550,059.12	550,059.12	
<b>合 计</b>	<b>16,190,419.98</b>	<b>87,152,792.34</b>	<b>86,119,959.16</b>	<b>17,223,253.16</b>



## 短期薪酬

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	14,398,566.33	61,029,447.94	60,509,848.69	14,918,165.58
2、职工福利费	10,367.50	642,349.11	652,716.61	
3、社会保险费	411,774.55	5,607,616.23	5,577,711.28	441,679.50
其中：医疗保险费	396,614.09	5,032,002.54	5,001,852.62	426,764.01
补充医疗保险费		391,764.72	391,764.72	
工伤保险费	15,160.46	183,848.97	184,093.94	14,915.49
4、住房公积金	340,295.00	6,336,481.00	5,973,977.00	702,799.00
5、工会经费和职工教育经费	360,347.30	1,237,745.28	1,300,609.43	297,483.15
6、其他短期薪酬		5,120.86	5,120.86	
<b>合 计</b>	<b>15,521,350.68</b>	<b>74,858,760.42</b>	<b>74,019,983.87</b>	<b>16,360,127.23</b>

## 离职后福利-设定提存计划

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	648,786.42	8,185,320.09	8,134,925.47	699,181.04
2、失业保险费	20,282.88	256,742.32	255,243.56	21,781.64
3、年金缴费		3,301,910.39	3,159,747.14	142,163.25
<b>合 计</b>	<b>669,069.30</b>	<b>11,743,972.80</b>	<b>11,549,916.17</b>	<b>863,125.93</b>

## 辞退福利

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
应付内退福利（一年内到期的部分）				
其他辞退福利		550,059.12	550,059.12	
<b>合 计</b>		<b>550,059.12</b>	<b>550,059.12</b>	

## （二十四）应交税费

类别	期末余额	上年年末余额
增值税	3,095,338.38	603,192.40
企业所得税	5,284,892.68	14,790,436.09
个人所得税	2,510,272.96	2,608,047.51
城市维护建设税	76,011.21	18,760.25
教育费附加	34,895.55	10,824.83
地方教育费附加	23,263.74	7,216.58

房产税	3,423,685.93	179,103.31
土地使用税	600,408.51	
资源税	38,665.00	41,944.40
印花税	205,512.67	776,969.65
其他	9,267.83	4,049.94
<b>合 计</b>	<b>15,302,214.46</b>	<b>19,040,544.96</b>

### (二十五) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		13,683,174.32
应付股利	90,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款项	563,644,951.13	418,087,885.03
<b>合 计</b>	<b>653,644,951.13</b>	<b>551,771,059.35</b>

#### 1、应付利息

类别	期末余额	上年年末余额
应付股东借款利息		13,683,174.32
<b>合 计</b>		<b>13,683,174.32</b>

重要的已逾期未支付的利息：无

#### 2、应付股利

单位名称	期末余额	上年年末余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	90,000,000.00	120,000,000.00	未到支付节点
<b>合 计</b>	<b>90,000,000.00</b>	<b>120,000,000.00</b>	

说明：应付股利系由公司 2021 年非同一控制下合并的北京首冶新元科技发展有限公司（合并日 2021 年 12 月 23 日）在 2021 年 12 月 2 日作出的股东会决议，将 2.2 亿未分配利润予以分配，分配方式为 2021 年 12 月分配 7000 万元，剩余的 1.5 亿元于后续五年分配完成（2022 年-2026 年每年支付 3000 万元）。

#### 3、其他应付款项

##### (1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款等	421,550,314.76	286,170,251.67
押金、保证金	116,569,191.83	102,406,405.17

改制预留费用	25,525,444.54	29,511,228.19
<b>合 计</b>	<b>563,644,951.13</b>	<b>418,087,885.03</b>

期末账龄超过1年的大额其他应付款情况

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京万科企业有限公司	166,392,753.17	尚未到期
北京昌平科技园发展集团有限公司	172,161,995.07	往来款尚未支付、借款尚未到期
北京首钢机电有限公司	51,408,908.47	详见说明
北京智芯半导体科技有限公司	3,508,155.90	押金尚未到期
北京阳光诺和药物研究股份有限公司	2,256,170.00	押金尚未到期
<b>合 计</b>	<b>395,727,982.61</b>	

说明：本公司2021年非同一控制下并购子公司北京首冶新元科技发展有限公司前身首钢冶金机械厂于2002年从首钢总公司划转至昌平区政府管理，根据划转协议挂账5,684.76万元，截止2023年12月31日余额51,408,908.47元。因历史遗留问题，该笔债权存在纠纷，首冶新元一直挂账至今。

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	5,850,368.14	34,160,632.81
一年内到期的租赁负债	71,519,427.03	49,789,469.40
一年内到期的其他非流动负债	7,734,085.00	
<b>合 计</b>	<b>85,103,880.17</b>	<b>83,950,102.21</b>

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	59,815.37	5,990.23
<b>合 计</b>	<b>59,815.37</b>	<b>5,990.23</b>

(二十八) 长期借款

1、长期借款明细项目

借款类别	期末余额	上年年末余额	利率区间
抵押+质押+保证	207,000,000.00	768,000,000.00	3.59%-4.30%

保证	97,500,000.00	114,500,000.00	4.55%-5.6350%
计提的利息	350,368.14	1,160,632.81	
减：一年内到期的长期借款	5,850,368.14	34,160,632.81	
<b>合 计</b>	<b>299,000,000.00</b>	<b>849,500,000.00</b>	

#### 长期借款所属子公司

借款子公司	期末余额	上年年末余额
昌科金瑞		183,000,000.00
昌科金泰		193,000,000.00
昌科金智		183,000,000.00
昌科金慧	207,000,000.00	209,000,000.00
未来美城	97,500,000.00	99,500,000.00
昌科互联		15,000,000.00
计提的利息	350,368.14	1,160,632.81
减：一年内到期的长期借款	5,850,368.14	34,160,632.81
<b>合 计</b>	<b>299,000,000.00</b>	<b>849,500,000.00</b>

(1) 子公司昌科金瑞长期借款系由交通银行股份有限公司北京慧忠里支行提供的贷款19,300.00万元，贷款期限为2019年8月23日至2034年8月22日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金瑞提供保证担保，昌科金瑞以位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼面积为18,643.31平方米的不动产为抵押担保，以北京昌发展产业运营管理有限公司持有昌科金瑞10,000万股股份为质押担保。截止2023年12月31日，已归还借款。

(2) 子公司昌科金鼎长期借款3,281.00万元系由北京银行股份有限公司北京西三旗支行提供的贷款，贷款期限为2018年12月17日至2028年12月17日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金鼎提供保证担保，昌科金鼎以位于北京市昌平区七北路42号院101幢-1层-101，-102，-103的不动产为抵押担保。截止2022年12月31日，已归还借款。

(3) 子公司昌科金鼎长期借款30,000.00万元系由兴业银行股份有限公司北京龙域支行提供的贷款，贷款期限为2018年1月2日至2028年1月1日，由北京昌平科技园发展集团有限公司、北京宁科置业有限责任公司为昌科金鼎提供保证担保。截止2022年12月31日，已归还借款。

(4) 子公司昌科金泰长期借款系由交通银行股份有限公司北京慧忠里支行

提供的贷款20,000.00万元，贷款期限为2019年12月24日至2034年12月19日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金泰提供保证担保，昌科金泰以位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼4-11层面积为16,204.93平方米的不动产为抵押担保，以北京昌发展产业运营管理有限公司持有昌科金泰10,000万股股份为质押担保。截止2023年12月31日，已归还借款。

(5) 子公司昌科金智长期借款系由交通银行股份有限公司北京慧忠里支行向提供的贷款18,900.00万元，贷款期限为2020年3月31日至2035年3月30日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金智提供保证担保，昌科金智以位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼4-11层2单元面积为15,603.04平方米的不动产为抵押担保，以北京昌发展产业运营管理有限公司持有昌科金智10,000万股股份为质押担保。截止2023年12月31日，已归还借款。

(6) 子公司昌科金慧长期借款系由交通银行股份有限公司北京慧忠里支行提供的贷款21,200.00万元，贷款期限为2020年6月12日至2037年6月10日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金慧提供保证担保，昌科金慧以位于北京市昌平区能源东路1号院1号楼4-11层3单元的不动产为抵押担保，以北京昌发展产业运营管理有限公司持有昌科金慧10,000万股股份为质押担保。

(7) 子公司未来美城（曾用名：昌基科技）长期借款10,000.00万元系由上海浦东发展银行股份有限公司北京分行提供的贷款，贷款期限为2022年4月29日至2037年3月20日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为本公司提供保证担保，本公司接受银行作为监管银行对科教中心项目租金收入回款账户中的回款资金进行监管，以保障银行在融资合同项下融资本息的偿还。

(8) 子公司昌科互联长期借款系由北京银行股份有限公司西三旗支行提供的贷款11,000.00万元，贷款期限为2018年3月23日至2023年3月23日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科互联提供保证担保。截止2023年12月31日，已归还借款。

## （二十九）租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	1,357,502,216.60	1,427,604,041.83
减：未确认的融资费用	360,966,056.77	437,734,103.80
小计	996,536,159.83	989,869,938.03
减：一年内到期部分	71,519,427.03	49,789,469.40

合 计	925,016,732.80	940,080,468.63
-----	----------------	----------------

### （三十）长期应付款

长期应付款类别

项目	期末余额	上年年末余额
北京宏达兴投资管理有限公司	162,805,400.00	204,364,500.00
合 计	<b>162,805,400.00</b>	<b>204,364,500.00</b>

说明：长期应付款-北京宏达兴投资管理有限公司系2021年收购北京首冶新元科技发展有限公司65%股权形成，按照收购合同约定股权收款总价款453,111,400.00元，2021年已支付227,000,000.00元，剩余尾款226,111,400.00元在5年内分期支付（截止2026年12月31日前分期支付），尚未支付的股权转让款按中国人民银行公布的最近一年期贷款利率和实际占用的天数及金额支付资金占用费用。

### （三十一）递延收益

1、递延收益按类别列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	23,159,154.54	3,517,887.11	11,290,331.21	15,386,710.44
合 计	<b>23,159,154.54</b>	<b>3,517,887.11</b>	<b>11,290,331.21</b>	<b>15,386,710.44</b>

说明：计入递延收益的政府补助详见附注七：政府补助。

### （三十二）其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
北京金融资产交易所综合业务-债权融资	685,500,000.00	
计提的利息	1,734,085.00	
减：一年内到期的其他非流动负债	7,734,085.00	
合 计	<b>679,500,000.00</b>	

子公司昌科金瑞债权融资计划系根据相关法律及北京金融资产交易所相关规则，与兴业银行股份有限公司签订了《北京昌科金瑞科技有限公司 2023 年度第一期债权融资计划承销协议》，兴业银行股份有限公司北京龙域支行划付挂牌款 24,000.00 万元，期限为 2023 年 3 月 10 日至 2038 年 3 月 10 日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金瑞提供保证担保，昌科金瑞以位于昌平区能源东路 1 号院 1 号楼 1-3 层的经营性物业房地产作为抵押担保以及上述物业房地产对应的物业全部运营收入的应收账款作为质押担保。

子公司昌科金泰债权融资计划系根据相关法律及北京金融资产交易所相关规则，与兴业银行股份有限公司签订了《北京昌科金泰科技有限公司 2023 年度第一期债权融资计划承销协议》，兴业银行股份有限公司北京龙域支行划付挂牌款 23,000.00 万元，期限为 2023 年 3 月 10 日至 2038 年 3 月 10 日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金泰提供保证担保，昌科金泰以位于昌平区能源东路 1 号院 1 号楼 4-11 层 1 单元的经营性物业房地产为抵押担保以及上述物业房地产对应的物业全部运营收入的应收账款为质押担保。

子公司昌科金智债权融资计划系根据相关法律及北京金融资产交易所相关规则，与兴业银行股份有限公司签订了《北京昌科金智科技有限公司 2023 年度第一期债权融资计划承销协议》，兴业银行股份有限公司北京龙域支行划付挂牌款 22,000.00 万元，期限为 2023 年 3 月 10 日至 2038 年 3 月 10 日，由北京昌平科技园发展集团有限公司为昌科金智提供保证担保，昌科金智以北京市昌平区能源东路 1 号院 1 号楼 4-11 层 2 单元面积 15603.04 平方米房产作为抵押担保以及上述物业房地产对应的物业全部运营收入的应收账款为质押担保。

### （三十三）股本

项目	上年年末余额	本期增减	期末余额
		发行新股	
股份总数	600,000,000.00	63,660,000.00	663,660,000.00

说明：2023年3月，公司完成2023年第一次定向增发，公司增加股本63,660,000.00元。

### （三十四）资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本年减少	期末余额
股本溢价	26,000,000.00	130,232,151.43	38,790,001.00	117,442,150.43
其他资本公积	1,269,439,021.75			1,269,439,021.75
<b>合计</b>	<b>1,295,439,021.75</b>	<b>130,232,151.43</b>	<b>38,790,001.00</b>	<b>1,386,881,172.18</b>

说明：2023年3月28日，公司发行股票63,660,000股，发行价格为3.05元/股，募集资金总额194,163,000.00元。股东北京昌平科技园发展集团有限公司认购了本次发行全部股票。本次发行股票共形成股本溢价130,232,151.43元，本年资本公积减少38,790,000.00元系同一控制下收购北京互联商业运营管理有限公司和北京万联商业运营管理有限公司形成。本期减少1元，系收购子公司众智鼎昌少数股东权益产生。

### (三十五) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	20,961,958.69	1,988,951.05		22,950,909.74
<b>合计</b>	<b>20,961,958.69</b>	<b>1,988,951.05</b>		<b>22,950,909.74</b>

### (三十六) 未分配利润

项目	期末余额	上年年末余额
上年年末余额	-226,502,319.08	-86,825,687.32
加：年初未分配利润调整数		-72,905,645.34
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		7,374,244.25
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		-80,279,889.59
其他调整因素		
本年年初余额	-226,502,319.08	-159,731,332.66
加：本年归属于母公司所有者的净利润	45,691,414.08	29,617,637.98
减：提取法定盈余公积	1,988,951.05	20,960,792.38
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		75,427,832.02
<b>本年年末余额</b>	<b>-182,799,856.05</b>	<b>-226,502,319.08</b>

说明：其他减少75,427,832.02系无偿划转持有的北京昌基鸿业房地产开发有限公司股权所致。

### (三十七) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	524,796,128.99	304,441,285.20	438,451,267.89	250,519,009.78
<b>合计</b>	<b>524,796,128.99</b>	<b>304,441,285.20</b>	<b>438,451,267.89</b>	<b>250,519,009.78</b>

主营业务收入及成本按行业列示如下



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
产业园区运营管理服务等收入	524,796,128.99	304,441,285.20	438,451,267.89	250,519,009.78

主营业务收入及成本按产品列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
产业园区运营管理服务等收入	520,949,156.46	296,529,345.04	435,906,178.48	244,048,655.16
受托加工医疗服务收入	3,846,972.53	7,911,940.16	2,545,089.41	6,470,354.62
合计	524,796,128.99	304,441,285.20	438,451,267.89	250,519,009.78

4、主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
华北	524,796,128.99	304,441,285.20	438,451,267.89	250,519,009.78

5、2023 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
在某一时段内确认收入	520,949,156.46	296,529,345.04	435,906,178.48	244,048,655.16
在某一时点确认收入	3,846,972.53	7,911,940.16	2,545,089.41	6,470,354.62
合计	524,796,128.99	304,441,285.20	438,451,267.89	250,519,009.78

6、与履约义务相关的信息：

本公司收入确认政策详见附注三、（二十六）。本公司根据合同的约定，根据已提供服务期限占整个服务期限的比例作为履约进度，在履行了合同规定的义务且价款已经取得或确信可以取得时，根据合同约定分期确认服务费收入。受托加工医疗服务收入。对于提供的受托加工医疗服务，在服务已经提供、取得客户签署的服务确认报告时确认收入。

#### （三十八）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	557,855.43	577,557.65
房产税	14,918,575.91	19,008,435.29

印花税	1,415,410.74	1,178,941.74
城市维护建设税	646,630.19	315,306.08
教育费附加	319,349.39	164,596.95
地方教育费附加	212,899.55	109,680.58
资源税	177,433.40	231,005.80
环境保护税	14,727.49	11,402.62
车船税	1,050.00	
<b>合 计</b>	<b>18,263,932.10</b>	<b>21,596,926.71</b>

#### (三十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,578,491.17	5,587,341.31
广告及业务宣传费	3,910,839.51	4,542,151.43
租赁费		393,876.12
办公费		43,865.06
业务招待费	1,278.00	684.00
差旅费	29,708.59	
劳务费		61,320.75
销售服务费	699,865.86	1,140,415.35
其他	8,800.00	2,771.60
<b>合 计</b>	<b>12,228,983.13</b>	<b>11,772,425.62</b>

#### (四十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,386,702.07	26,643,996.54
中介服务费	5,014,354.97	7,185,556.59
办公费	2,771,810.69	2,658,732.16
劳务费	385,391.42	763,256.32
折旧及摊销	2,106,305.45	1,150,940.75
财产保险费	423,671.01	327,676.26
租赁费	53,156.16	205,945.66
业务招待费	46,274.90	11,417.60
差旅费	381,705.46	364.90
开办费		395,307.99

其他	931,411.71	860,259.83
<b>合 计</b>	<b>42,500,783.84</b>	<b>40,203,454.60</b>

#### (四十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	53,022,478.74	84,081,721.56
减：利息收入	8,154,896.46	6,013,259.97
加：汇兑损失		
未确认融资费用	57,820,839.76	56,301,621.17
银行手续费	63,188.85	58,403.12
融资手续费	902,830.21	
<b>合 计</b>	<b>103,654,441.10</b>	<b>134,428,485.88</b>

#### (四十二) 其他收益

##### 1、其他收益明细

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	9,553,832.10	9,997,414.04
进项税加计抵减	1,731,742.86	1,196,718.48
收个税手续费返还	132,628.31	44,452.94
其他	2,307.02	20,242.71
<b>合 计</b>	<b>11,420,510.29</b>	<b>11,258,828.17</b>

说明：政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

#### (四十三) 投资收益

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	1,344,344.18	249,694.91
处置长期股权投资产生的投资收益		51,615,558.44
持有交易性金融资产期间取得的投资收益(新准则适用)	190,716.82	32,765.61
其他投资收益		35,276.71
<b>合 计</b>	<b>1,535,061.00</b>	<b>51,933,295.67</b>

#### (四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		64,028.16

其他非流动金融资产	3,128,130.43	1,954,519.29
按公允价值计量的投资性房地产	19,482,578.33	68,173,839.16
<b>合 计</b>	<b>22,610,708.76</b>	<b>70,192,386.61</b>

#### (四十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		10,000.00
应收账款坏账损失	808,744.28	-3,980,606.93
其他应收款坏账损失	3,167,932.24	-3,336,026.90
<b>合 计</b>	<b>3,976,676.52</b>	<b>-7,306,633.83</b>

#### (四十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益		-4,505.65
租赁资产处置收益	16,210,556.29	
<b>合 计</b>	<b>16,210,556.29</b>	<b>-4,505.65</b>

#### (四十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚没及违约金收入	5,400,648.83	3,739,753.37
非流动资产毁损报废利得		
非同一控制下合并子公司形成	2,205,740.39	
其他	665,580.99	220,805.82
<b>合 计</b>	<b>8,271,970.21</b>	<b>3,960,559.19</b>

续：

项目	其中：计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额
罚没及违约金收入	5,400,648.83	3,739,753.37
非流动资产毁损报废利得		
非同一控制下合并子公司形成	2,205,740.39	
其他	665,580.99	220,805.82
<b>合 计</b>	<b>8,271,970.21</b>	<b>3,960,559.19</b>

#### (四十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	102,544.67	558,576.43
滞纳金	594,174.43	370,343.64
其他	1,851.93	58,988.96
<b>合 计</b>	<b>698,571.03</b>	<b>987,909.03</b>

续：

项目	其中：计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	102,544.67	558,576.43
滞纳金	594,174.43	370,343.64
其他	1,851.93	58,988.96
<b>合 计</b>	<b>698,571.03</b>	<b>987,909.03</b>

#### （四十九）所得税费用

##### 1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	27,001,550.59	24,753,041.03
递延所得税费用	2,886,397.72	23,555,206.61
<b>合 计</b>	<b>29,887,948.31</b>	<b>48,308,247.64</b>

##### 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	107,033,615.66	108,976,986.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,758,403.92	96,693,262.52
子公司适用不同税率的影响	-720,992.86	-229,957.26
调整以前期间所得税的影响	165,055.71	
非应税收入的影响	-2,199,782.40	-71,991,517.02
不得扣除的成本、费用和损失的影响	-1,001,621.41	-3,443,886.95
使用前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	-1,422,288.46	-24,827,269.81
当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	7,394,413.68	28,908,157.08
其他	914,760.13	23,199,459.08
<b>合 计</b>	<b>29,887,948.31</b>	<b>48,308,247.64</b>

## （五十）现金流量表项目注释

### 1、现金流量表其他项目

#### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
经营性其他往来款收回（保证金、备用金等）	39,424,594.09	50,338,394.39
政府补助	1,974,939.33	8,788,167.74
利息收入	8,154,896.46	4,634,416.33
<b>合 计</b>	<b>49,554,429.88</b>	<b>63,760,978.46</b>

#### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
经营性费用支出	17,563,831.48	16,331,750.22
银行手续费	59,637.29	57,485.29
经营性其他往来款支出（保证金、备用金等）	27,978,527.62	48,698,021.67
<b>合 计</b>	<b>45,601,996.39</b>	<b>65,087,257.18</b>

#### 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资收回本金	6,622,428.00	22,758,890.00
<b>合 计</b>	<b>6,622,428.00</b>	<b>22,758,890.00</b>

#### 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
合并子公司产生的现金	20,130,437.68	
<b>合 计</b>	<b>20,130,437.68</b>	

#### 支付的重要投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付被投资企业增资款等	3,600,000.00	81,280,000.00
<b>合 计</b>	<b>3,600,000.00</b>	<b>81,280,000.00</b>

#### 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的其他投资款		43,790,000.00

合 计		43,790,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
项目	本期发生额	上期发生额
收到非金融机构借款	26,385,997.02	621,861,725.59
合 计	26,385,997.02	621,861,725.59

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付非金融机构借款	39,099,518.98	920,337,252.40
支付物业持有方租金	129,922,997.20	55,478,483.28
支付中介费	1,081,198.00	
合 计	170,103,714.18	975,815,735.68

(五十一) 现金流量补充资料

1、现金流量补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	77,145,667.35	60,668,738.79
加: 资产减值准备		
信用减值损失	-3,976,676.52	7,306,633.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,489,375.99	6,436,486.34
使用权资产折旧	102,118,243.60	93,550,824.78
无形资产摊销	327,626.35	324,000.96
长期待摊费用摊销	41,731,296.27	33,222,015.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-16,210,556.29	4,505.65
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	102,215.50	558,576.43
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-22,610,708.76	-70,192,386.61
财务费用(收益以“-”填列)	110,840,574.10	140,383,342.73
投资损失(收益以“-”填列)	-1,535,061.00	-51,933,295.67
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	39,548,590.18	-63,807,249.29
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-37,058,259.48	-50,711,713.75
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	45,988,028.77	-52,434,622.50

经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-36,465,165.48	229,427,794.21
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>306,435,190.58</b>	<b>282,803,651.43</b>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
<b>现金的年末余额</b>	<b>584,172,995.33</b>	<b>316,531,999.75</b>
减：现金的年初余额	316,531,999.75	296,079,419.81
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>267,640,995.58</b>	<b>20,452,579.94</b>

## 2、本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期发生额	备注
收购子公司少数股东股权		
其中：北京众智鼎昌科技产业有限公司	1.00	
以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
其中：北京首冶新元科技发展有限公司	40,000,000.00	
<b>取得子公司支付的现金净额</b>	<b>40,000,001.00</b>	

## 3、现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
现金	584,172,995.33	316,531,999.75
其中：库存现金		31,767.85
可随时用于支付的银行存款	584,090,489.67	316,500,231.90
可随时用于支付的其他货币资金	82,505.66	
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	584,172,995.33	316,531,999.75
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	1,033,701.65	

## 4、不属于现金及现金等价物的货币资金



项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	234,410.65		项目保证金
冻结资金	799,291.00		冻结资金

## (五十二) 租赁

### 1、作为出租人

#### 融资租赁

(1) 销售损益、租赁投资净额的融资收益以及与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入

项 目	本期发生额
销售损益	无
租赁投资净额的融资收益	1,793,615.53
未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入	无

(2) 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额：

资产负债表日后	期末余额	上年年末余额
第 1 年	3,429,679.30	3,429,679.30
第 2 年	3,429,679.30	3,429,679.30
第 3 年	3,429,679.30	3,429,679.30
第 4 年	3,429,679.30	3,429,679.30
第 5 年	3,429,679.30	3,429,679.30
5 年后	50,977,506.06	54,407,185.36
合 计	68,125,902.56	71,555,581.86

(3) 未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

项 目	金额
租赁期开始日尚未收到的租赁收款额	70,110,014.58
按照 4.65%折现后的租赁收款额现值	44,185,845.89
加：未担保余值	
租赁投资净额	44,185,845.89

#### 经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	348,692,492.73
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	无

(2) 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

资产负债表日后	期末余额	上年年末余额
第 1 年	423,916,234.47	453,824,823.14
第 2 年	530,293,169.27	423,916,234.47
第 3 年	479,509,926.32	530,293,169.27
第 4 年	489,100,124.85	479,509,926.32
第 5 年	498,882,127.35	489,100,124.85
5 年后	8,799,924,152.63	9,298,806,279.98
合 计	<b>11,221,625,734.89</b>	<b>11,675,450,558.03</b>

六、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
北京未来美城科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
北京首冶新元科技发展有限公司	北京市	北京市	物业出租	65.00		65.00	非一控制下的企业合并
北京昌科国际科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
北京昌科华光科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	51.00		51.00	同一控制下的企业合并
北京昌科金智科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	100.00		100.00	投资设立
北京昌科金泰科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	100.00		100.00	投资设立
北京昌科金瑞科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	100.00		100.00	投资设立
北京昌科金慧科技有限公司	北京市	北京市	物业出租	100.00		100.00	投资设立

北京众智鼎昌科技产业有限公司	北京市	北京市	物业出租	70.00		70.00	投资设立
北京昌发展理想乡住房租赁有限公司	北京市	北京市	物业出租	60.00		60.00	投资设立
北京昌发展国贸物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业出租	70.00		70.00	投资设立
北京昌科万联商业运营管理有限公司	北京市	北京市	物业出租	50.00		50.00	同一控制下的企业合并
北京昌科互联网商业运营管理有限公司	北京市	北京市	物业出租	70.00		70.00	同一控制下的企业合并
北京厚德昌科投资管理有限公司	北京市	北京市	物业出租	69.60		69.60	非同一控制下的企业合并
北京奥瑞金种业有限公司	北京市	北京市	物业出租	50.00		50.00	非同一控制下的企业合并
北京昌发展净化装饰科技有限公司	北京市	北京市	设计服务	51.00		51.00	投资设立
北京昌发展人力资源管理咨询有限公司	北京市	北京市	人力资源	51.00		51.00	投资设立

## 2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首冶新元科技发展有限公司	35.00%	33,653,686.32	-2,067,478.60	260,593,726.03
北京昌科互联商业运营管理有限公司	30.00%	-1,136,032.25		-23,348,992.43

### 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首冶新元科技发展有限公司	94,548,337.25	1,131,899,643.97	1,226,447,981.22	243,160,300.89	238,734,177.38	481,894,478.27
北京昌科互联商业运营管理有限公司	87,581,113.47	647,891,747.02	735,472,860.49	488,291,921.54	325,010,913.70	813,302,835.24

续：

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京首冶新元科技发展有限公司	108,578,324.78	96,153,389.49	96,153,389.49	65,622,289.81

北京昌科互联商业运营管理有限公司	107,183,106.21	-3,786,774.18	-3,786,774.18	98,027,660.24
------------------	----------------	---------------	---------------	---------------

## (二) 非同一控制下企业合并

### 1、报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
北京厚德昌科投资管理有限公司	2023年3月27日	20,880,000.00	69.60%	货币	2023年3月27日	工商变更日期	34,164,020.98	-3,412,182.76
北京奥瑞金种业有限公司	2023年9月30日	137,660,000.00	50.00%	债转股	2023年9月30日	实际控制权日	1,982,770.83	52,698.81

说明：本公司以 20,880,000.00 元的购买价格收购北京厚德昌科投资管理有限公司 69.6%的股权及其相关的权利和义务，于 2023 年 3 月 27 日完成工商变更登记。以被收购企业的工商变更登记日作为购买日。本公司以 137,660,000.00 元的购买价格收购北京奥瑞金种业有限公司 50%的股权及其相关的权利和义务，以取得被收购企业的实际控制权日作为购买日。

### 2、合并成本及商誉

项目	北京厚德昌科投资管理有限公司	北京奥瑞金种业有限公司
现金	20,880,000.00	
债转股		137,660,000.00
合并成本合计	20,880,000.00	137,660,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	21,090,403.30	139,655,337.09
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-210,403.30	-1,995,337.09

### 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	北京厚德昌科投资管理有限公司		北京奥瑞金种业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
<b>资产：</b>				
货币资金	26,115,180.34	26,115,180.34	15,257.34	15,257.34
交易性金融资产				
其他应收款	7,011,085.00	7,011,085.00	147,448,430.38	147,448,430.38

其他非流动金融资产	8,900,000.00	8,900,000.00		
投资性房地产			181,905,200.00	31,382,537.19
固定资产	137,027.00	133,219.43		
递延所得税资产	39,276,663.29	39,276,663.29	2,472,703.33	2,472,703.33
其他资产小计	220,566,176.60	220,521,019.91		
<b>资产总计</b>	<b>302,006,132.23</b>	<b>301,957,167.97</b>	<b>331,841,591.05</b>	<b>181,318,928.24</b>
<b>负债：</b>				
应付账款	8,861,994.80	8,861,994.80	1,573,516.23	1,573,516.23
预收款项	9,009,324.33	9,009,324.33	658,352.23	658,352.23
应付职工薪酬	434,907.14	434,907.14	333,920.00	333,920.00
应交税费	1,426,825.81	1,426,825.81	4,232,379.42	4,232,379.42
其他应付款	60,369,919.64	60,369,919.64	8,102,083.30	8,102,083.30
长期应付款				
递延收益		16,177,312.71		
递延所得税负债	37,018,332.96	37,006,091.90	37,630,665.70	
其他负债小计	154,582,523.95	154,582,523.95		
<b>负债合计</b>	<b>271,703,828.63</b>	<b>287,868,900.28</b>	<b>52,530,916.88</b>	<b>14,900,251.18</b>
净资产	30,302,303.60	14,088,267.69	279,310,674.17	166,418,677.06
取得的净资产	21,090,403.30	9,805,434.31	139,655,337.09	83,209,338.53

### (三) 同一控制下企业合并

#### 1、报告期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
北京昌科万联商业运营管理有限公司	50%	受最终同一方控制	2023年7月10日	受最终同一方控制
北京昌科互联商业运营管理有限公司	70%	受最终同一方控制	2023年7月10日	受最终同一方控制

续：

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入 (2022年)	比较期间被合并方的净利润 (2022年)
北京昌科万联商业运营管理有限公司	12,967,420.98	-315,283.44	26,589,062.84	-1,147,941.37
北京昌科互联商业运营管理有限公司	52,614,676.90	-2,443,565.18	115,908,569.78	-628,812.03

## 2、合并成本

项目	北京昌科万联商业运营管理有限公司	北京昌科互联商业运营管理有限公司
现金	7,745,000.00	31,045,000.00
<b>合并成本合计</b>	<b>7,745,000.00</b>	<b>31,045,000.00</b>

## 3、被合并方的资产、负债

项目	北京昌科万联商业运营管理有限公司		北京昌科互联商业运营管理有限公司	
	合并日 2023年6月30日	2022年12月31日	合并日 2023年6月30日	2022年12月31日
<b>资产：</b>				
货币资金	17,880,463.59	30,444,314.48	77,245,670.96	78,579,255.04
应收账款	2,748,267.72	3,419,505.22	6,526,199.09	13,960,517.45
长期股权投资				
使用权资产	103,904,194.06	107,486,872.72	504,096,174.79	522,316,518.43
长期待摊费用	18,615,008.44	20,592,442.60	77,347,792.03	84,559,430.83
长期应收款	37,551,374.39	38,367,087.34		
其他非流动金融资产				
固定资产	213,234.69	462,138.49	121,355.15	190,417.16
其他非流动资产		4,763,835.22	21,519,864.65	27,095,644.92
其他资产小计	23,184,649.66	19,510,478.69	79,545,670.10	78,622,173.65
<b>资产总计</b>	<b>204,097,192.55</b>	<b>225,046,674.76</b>	<b>766,402,726.77</b>	<b>805,323,957.48</b>
<b>负债：</b>				
应付账款	565,597.81	967,582.91	8,856,702.98	10,136,948.58
其他应付款	90,595,111.21	109,855,137.46	465,498,591.60	488,092,338.90
合同负债	718,786.29	578,861.49	837,635.37	794,474.72
一年内到期的非流动负债		4,499,877.87	12,034,614.03	27,323,483.98
租赁负债	103,223,397.10	100,967,068.66	266,974,472.69	274,886,461.72
递延收益			8,716,956.00	9,673,260.00
其他负债小计	16,867,894.56	15,736,457.35	79,984,799.83	68,460,190.15
<b>负债合计</b>	<b>211,970,786.97</b>	<b>232,604,985.74</b>	<b>842,903,772.50</b>	<b>879,367,158.05</b>
净资产	-7,873,594.42	-7,558,310.98	-76,501,045.73	-74,043,200.57
取得的净资产	-3,936,797.21	-3,779,155.49	-53,550,732.01	-51,830,240.40

### （三）其他原因导致的合并范围的变动

2023年9月，公司与中泰建工（北京）建筑工程有限公司共同成立有限公司北京昌发展净化装饰科技有限公司。注册资本1,000.00万元，持股比例51%。

2023年9月，公司与北京恒天人力资源咨询有限公司共同成立有限公司北京昌发展人力资源管理咨询有限公司。注册资本300.00万元，持股比例51%。

### （四）在合营安排或联营企业中的权益

#### 1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
赣州昌发知行创业投资合伙企业(有限合伙)	江西省赣州市	江西省赣州市	商务服务业	28.92		28.92	权益法核算

#### 2、重要合营企业或联营企业的主要财务信息：

项目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
	赣州昌发知行创业投资合伙企业	赣州昌发知行创业投资合伙企业
流动资产	80,616,556.47	86,166,216.48
其中：现金和现金等价物	116,638.77	66,216.48
非流动资产		
<b>资产合计</b>	<b>80,616,556.47</b>	<b>86,166,216.48</b>
流动负债	58,658.51	100.00
非流动负债		
<b>负债合计</b>	<b>58,658.51</b>	<b>100.00</b>
<b>所有者权益</b>	<b>80,557,897.96</b>	<b>86,166,116.48</b>
按持股比例计算的净资产份额	23,297,231.81	24,919,563.31
对联营企业权益投资的账面价值	23,297,231.81	24,919,563.31
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-7,863.78	-45,744.62
所得税费用		
净利润	1,863.78	39,494.62
终止经营的净利润		

其他综合收益		
综合收益总额	1,863.78	39,494.62
本年度收到的来自联营企业的股利		

### 3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
<b>联营企业</b>		
<b>投资账面价值合计</b>	<b>28,403,110.32</b>	<b>21,632,551.94</b>
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,343,805.17	668,090.58
--其他综合收益		
--综合收益总额	1,343,805.17	668,090.58

4、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：无

5、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失（或本年分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
北京昌科未名科技有限公司	461,291.96	-58,167.12	403,124.84

6、对合营企业投资相关的未确认承诺：无

7、对合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

8、重要的共同经营：无

（五）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无

## 七、政府补助

（一）计入递延收益的政府补助

### 1、政府补助项目情况

政府补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
一体机项目	5,179.87		7,696.64	2,516.77		与资产相关
D座创客部落改造项目	63,218.54		14,963.15		48,255.39	与资产相关
厂房财政补贴	1,169,605.03		107,917.29	23,473.23	1,085,160.97	与资产相关
商务楼宇工作站经费补贴	207,519.81	100,000.00	81,913.38		225,606.43	与资产相关



小型微型企业创新创业基地建设补助	2,724,999.96		305,000.04		2,419,999.92	与资产相关
中关村硬科技孵化平台支持资金项目	5,929,499.97	1,000,000.00	6,429,499.97		500,000.00	与资产相关
昌平双创服务支持资金	2,614,000.00	405,370.60	289,190.61	-1,325,617.75	1,404,562.24	与资产相关
创新基地专项资金	21,271.36			-21,271.36		与资产相关
孵化试点支持资金	300,000.00			-300,000.00		与资产相关
中小企业发展专项资金	405,600.00			-405,600.00		与资产相关
中关村管委会装修补贴	9,673,260.00		1,912,608.00		7,760,652.00	与资产相关
北京就业促进中心补贴款	45,000.00	45,000.00	45,000.00		45,000.00	与收益相关
新元科技园路演厅		1,967,516.51	70,043.02		1,897,473.49	与资产相关
<b>合 计</b>	<b>23,159,154.54</b>	<b>3,517,887.11</b>	<b>9,263,832.10</b>	<b>-2,026,499.11</b>	<b>15,386,710.44</b>	

## （二）计入当期损益的政府补助

### 1、与资产相关的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	资产负债表科目
北京市经济和信息化局中小企业服务体系质量提升补助款	305,000.04	305,000.04	递延收益
奇点中心商务楼宇工作站经费补贴	81,913.38	76,887.96	递延收益
支持中关村硬科技孵化器项目（设备购置）	6,429,499.97	4,250,851.02	递延收益
一体机项目	7,696.64	11,810.08	递延收益
中小企业发展专项资金		314,400.00	递延收益
D座创客部落改造项目	14,963.15	16,858.28	递延收益
与园区整体运营相关的政府补助	289,190.61	131,390.53	递延收益
中关村管委会装修补贴	1,912,608.00	1,941,988.00	递延收益
厂房财政补贴	107,917.29		递延收益
昌平双创服务支持资金			递延收益
新元科技园路演厅	70,043.02		递延收益
<b>合 计</b>	<b>9,218,832.10</b>	<b>7,049,185.91</b>	

### 与收益相关的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期损益科目
----	-------	-------	----------

不动产产权登记费退款		246,670.00	其他收益
昌聚工程人才支持资金		1,000,000.00	其他收益
人才资金支持		650,000.00	其他收益
职业技能补贴		10,000.00	其他收益
增值税先征后返、即征即退		91,558.13	其他收益
医药健康产业发展项目补助		200,000.00	其他收益
疫情补贴资金		250,000.00	其他收益
人才补贴		500,000.00	其他收益
军民融合示范园资金补贴	270,000.00		其他收益
创业孵化基地认定补贴款	20,000.00		其他收益
北京市创业孵化示范基地配套补贴	45,000.00		其他收益
<b>合 计</b>	<b>335,000.00</b>	<b>2,948,228.13</b>	

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五及本附注十四相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### （一）风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1、市场风险

##### （1）汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生

波动的风险。

本集团期末不存在以其他货币计价的金融资产和金融负债。

## （2）利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为人民币浮动利率借款合同，金额合计为 978,500,000.00 元。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本集团的目标是保持其浮动利率。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

## （3）价格风险

本集团以市场价格出租房屋，因此受到市场价格波动的影响。

## 2、信用风险

于 2023 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计 33,244,257.73 元。

### 3、流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团将银行借款作为主要资金来源。于 2023 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为 100,000,000.00 元。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

期末余额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产：</b>					
货币资金	585,206,696.98				585,206,696.98
交易性金融资产					-
应收账款	48,100,853.58	5,248,328.31	5,748,018.79		59,097,200.68
其他应收款	18,202,138.93	46,567,492.63	138,263,575.56	2,000,000.00	205,033,207.12
其他非流动金融资产	15,628,130.43	6,135,629.29	101,177,903.31		122,941,663.03
<b>金融负债：</b>					
应付账款	28,885,778.10	2,447,477.75	7,925,993.55	3,619,360.39	42,878,609.79
其他应付款	238,850,731.56	53,090,611.90	240,440,766.67	121,262,841.00	653,644,951.13
一年内到期的非流动负债	85,103,880.17				85,103,880.17
长期借款		4,000,000.00	224,000,000.00	71,000,000.00	299,000,000.00
租赁负债	-	73,736,867.01	257,279,489.72	594,000,376.07	925,016,732.80
长期应付款			162,805,400.00		162,805,400.00

### 九、公允价值的披露

#### 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
其中：其他（银行理财）				
（二）其他非流动金融资产			122,941,663.03	122,941,663.03
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			122,941,663.03	122,941,663.03
其中：权益工具投资			122,941,663.03	122,941,663.03
（三）投资性房地产		2,608,005,386.84		2,608,005,386.84
1.出租的建筑物		2,608,005,386.84		2,608,005,386.84
持续以公允价值计量的资产总额		2,608,005,386.84	122,941,663.03	2,730,947,049.87

#### 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

本集团本期无持续和非持续第一层次公允价值计量的资产和负债。

#### 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

本公司投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。

#### 持续和非持续第三层次公允价值计量项目信息

本公司交易性金融资产、其他非流动金融资产，持续第三层次公允价值计量的金融资产，本公司采用的估值技术主要为：成本法、估值模型、净资产法和市场法。

#### 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收款项、应付款项等，该等金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

### 十、关联方及关联交易

#### （一）关联方

##### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京昌平科技园发展集团有限公司	有限责任公司(国有独资)	北京	科技推广和应用服务业	384,961.124901万元	90.96	90.96

本公司最终控制方为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2、本公司的子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注七、在其他主体中的权益。

## 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益。

## 4、其他关联方

关联方名称	关联方关系
北京昌平科技园发展集团有限公司	控股股东
北京中科创新置业有限公司	同受同一控制方
北京昌科金投资有限公司	同受同一控制方
北京昌品城市文化发展有限公司	昌平发展持股 100%，已于 2023 年 8 月 9 日退出投资；
人人实验（北京）科技有限公司	同受同一控制方
北京厚德昌科投资管理有限公司	本公司董事长王颖任其董事长
北京昌科医学检验实验室有限公司	全资子公司北京昌科国际科技有限公司持股 15.0015%，吕剑锋担任董事
国贸物业酒店管理有限公司	持有本公司控股子公司北京昌发展国贸物业管理有限责任公司 30%的股份
北京首都开发股份有限公司	持有本公司控股子公司北京昌信硕泰置业有限公司 40%的股份
北京乐乎公寓物业管理有限公司	持有控股子公司北京昌发展理想乡住房租赁有限公司 40%的股份
北京昌信硕泰置业有限公司	同受同一控制方
北京昌科金鼎科技有限公司	同受同一控制方
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	董事长、董事王颖担任董事长，控股股东昌平发展董事王彧担任总经理
北京昌发展美丽健康产业科技有限公司	副总经理李茁担任执行董事的公司
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	控股股东昌平发展董事长段学勇担任董事长
华科众成（北京）科技有限公司	持有控股子公司北京昌科华光科技有限公司 49%的公司
北京精准医创园区管理有限公司	控股股东昌平发展持股 40%，副总经理冯立峰、李茁担任董事

## （二）关联方交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### （1）采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
人人实验（北京）科技有限公司	服务费	市场价格		80,952.83
人人实验（北京）科技有限公司	劳务费	市场价格		148,301.88
人人实验（北京）科技有限公司	销售服务费	市场价格		291,458.60
国贸物业酒店管理有限公司	物业运营费	市场价格		3,370,601.08
北京乐乎公寓物业管理有限公司	服务费	市场价格		235,849.05
北京厚德昌科投资管理有限公司	物业运营费	市场价格		10,659.95
北京昌品城市文化发展有限公司	营销推广费用	市场价格		9,433.96
北京首都开发股份有限公司	服务费	市场价格		401,730.00
北京昌信硕泰置业有限公司	物业运营费	市场价格	143,739.49	
北京昌平科技园发展集团有限公司	销售服务费	市场价格	19,020.90	
<b>合 计</b>			<b>162,760.394</b>	<b>5,448,987.35</b>

#### （2）销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
北京昌科医学检验实验室有限公司	产业园区运营管理服务	市场价格		335,125.78
北京昌平科技园发展集团有限公司	产业园区运营管理服务	市场价格	11,681,635.37	7,429,797.91
北京厚德昌科投资管理有限公司	产业园区运营管理服务	市场价格		5,583,097.07
北京中科创新置业有限公司	产业园区运营管理服务	市场价格	21,473,860.05	20,992,079.36
北京昌科金鼎科技有限公司	产业园区运营管理服务	市场价格	1,772,051.11	
北京昌信硕泰置业有限公司	产业园区运营管理服务	市场价格	2,976,393.75	
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	产业园区运营管理服务	市场价格	18,535,353.24	7,723,063.85
北京昌发展美丽健康产业科技有限公司	产业园区运营管理服务		677,122.62	
北京万龙精益科技有限公司	产业园区运营管理服务		4,580.01	

合 计			57,120,996.15	42,063,163.97
-----	--	--	---------------	---------------

## 2、关联租赁情况

### (1) 本公司作为出租人

出租方名称	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
北京昌科国际科技有限公司	北京昌科医学检验实验室有限公司	房屋	2,023,497.16	870,791.84
北京昌发展产业运营管理有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋	701,393.18	2,374,305.92
北京昌信硕泰置业有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋		2,744,065.03
北京昌发展产业运营管理有限公司	北京精准医创园区管理有限公司	房屋	27,167.52	
合 计			2,752,057.86	5,989,162.79

### (2) 本公司作为承租人

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁成本	上期确认的租赁成本
北京昌科国际科技有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋	1,437,494.97	843,473.27
北京昌科华光科技有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋	506,018.99	306,867.66
北京昌发展理想乡住房租赁有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋		17,462.96
北京昌科国际科技有限公司	北京中科创新置业有限公司	房屋	43,136,850.21	25,402,474.86
北京昌发展国贸物业管理有限责任公司	北京厚德昌科投资管理有限公司	房屋		176,150.97
北京昌发展产业运营管理有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋	602,491.38	630,012.05
北京厚德昌科投资管理有限公司	北京昌平科技园发展集团有限公司	房屋	22,281,902.62	
北京昌发展产业运营管理有限公司	北京市昌平保障房建设投资投资管理有限公司	房屋	4,440,477.41	5,445,687.04
合 计			72,405,235.58	32,822,128.81

## 3、关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京昌平科技园发展集团有限公司	北京昌科金瑞科技有限公司	238,500,000.00	2023-3-10	2038-3-10	否
北京昌平科技园发展集团有限公司	北京昌科金泰科技有限公司	228,500,000.00	2023-3-10	2038-3-10	否



北京昌平科技园发展集团有限公司	北京昌科金智科技有限公司	218,500,000.00	2023-3-10	2038-3-10	否
北京昌平科技园发展集团有限公司	北京昌科金慧科技有限公司	207,000,000.00	2020-6-12	2037-6-10	否
北京昌平科技园发展集团有限公司	北京未来美城科技有限公司	97,500,000.00	2022-4-29	2037-3-20	否

说明：担保金额按期末借款余额披露列示。

#### 4、关联方资金拆借

##### 资金拆入

关联方名称	本期发生额			
	上年年末余额	增加额	减少额	期末余额
北京昌平科技园发展集团有限公司	25,014,860.67	16,900,500.00	25,014,860.67	16,900,500.00
华科众成（北京）科技有限公司	333,200.00		333,200.00	
<b>合 计</b>	<b>25,348,060.67</b>	<b>16,900,500.00</b>	<b>25,348,060.67</b>	<b>16,900,500.00</b>

上述关联方资金拆入按合同约定利率按天计息，报告期内利息计提情况如下：

关联方名称	关联交易内容	本期发生额
北京昌平科技园发展集团有限公司	借款利息	1,004,695.57
华科众成（北京）科技有限公司	借款利息	10,090.97
<b>合 计</b>		<b>1,014,786.54</b>

#### 5、其他重大关联交易情况

(1) 2023年8月31日，控股股东北京昌平科技园发展集团有限公司与昌发展公司、北京奥瑞金种业有限公司签订《增资扩股协议》，北京昌平科技园发展集团有限公司将持有的137,660,000.00元对北京奥瑞金种业有限公司的债权转让给昌发展公司。

(2) 2023年度，昌发展公司从关联方北京昌平科技园发展集团有限公司以31,045,000元收购其持有的北京昌科互联商业运营管理公司70%的股权，以7,745,000元收购北京昌科万联商业运营管理有限公司50%的股权。

#### (三) 关联方应收应付款项

##### 1、关联方应收、预付款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
------	-----	------	--------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京昌平科技园发展集团有限公司	2,001,619.07	-	1,094,014.52	
应收账款	北京中科创新置业有限公司	19,375,682.38	968,784.12	21,803,857.71	1,090,192.89
应收账款	北京可瑞生物科技有限公司	750,252.89	37,512.65	3,000.00	150.00
应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	4,003,416.03	587,432.60	4,003,416.03	293,716.30
应收账款	北京昌科金鼎科技有限公司	737,963.55	36,898.18	118,071.65	5,903.58
应收账款	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	3,274,579.16	163,728.96	3,274,579.16	163,728.96
应收账款	北京昌发展美丽健康产业科技有限公司	717,750.00	35,887.50		
应收账款	北京万龙精益科技有限公司	165,621.59	8,281.08		
其他应收款	北京昌平科技园发展集团有限公司	2,041,707.94	-	41,707.94	
其他应收款	北京厚德昌科投资管理有限公司			19,753.55	3,278.42
其他应收款	北京昌科金鼎科技有限公司	40,500,000.00	-		
其他应收款	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	340,000.00	68,000.00		
预付账款	北京乐乎公寓物业管理有限公司	2,770.49	-	2,648.67	

## 2、关联方应付、预收款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	北京昌平科技园发展集团有限公司	5,919,694.54	43,413,834.10
应付账款	北京厚德昌科投资管理有限公司		1,427,603.10
应付账款	北京昌信硕泰置业有限公司	784,632.63	85,508.05
其他应付款	北京昌平科技园发展集团有限公司	172,161,995.07	31,455,674.57
其他应付款	人人实验（北京）科技有限公司	10,000.00	
其他应付款	北京昌科医学检验实验室有限公司	400.00	400.00
其他应付款	华科众成（北京）科技有限公司		349,567.34
其他应付款	北京中科创新置业有限公司	2,056,064.92	9,753,291.90
其他应付款	北京万龙精益科技有限公司	401,666.00	
其他应付款	北京精准医创园区管理有限公司	88,837.80	

预收款项	北京昌平科技园发展集团有限公司	177,480.73	1,340,427.97
预收款项	北京昌科医学检验实验室有限公司	403,937.85	34,242.86
预收款项	北京昌信硕泰置业有限公司	364,997.81	105,142.12
预收款项	北京昌科金鼎科技有限公司	81,826.53	81,826.53
预收款项	北京精准医创园区管理有限公司	81,502.57	
合同负债	北京昌科医学检验实验室有限公司	55,943.19	54,943.12
租赁负债	北京中科创新置业有限公司	224,361,225.62	250,611,261.56
租赁负债	北京市昌平保障房建设投资管理有 限公司	55,382,706.84	
租赁负债	北京昌平科技园发展集团有限公司	142,551,374.21	3,443,753.90

### 十一、承诺及或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

### 十二、资产负债表日后事项

截至 2024 年 4 月 17 日（董事会批准报告日），本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 应收账款

#### 应收账款分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款	389,964.08	1.33	389,964.08	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	28,960,195.39	98.67	1,683,685.77	5.81	27,276,509.62
其中：组合 1（账龄风险特征组合）	25,743,450.70	87.71	1,683,685.77	6.54	24,059,764.93
组合 2（控制关系关联方组合）	668,167.72	2.28			668,167.72
组合 3（合并范围内关联方组合）					
组合 4（低风险组合）	2,548,576.97	8.68			2,548,576.97
<b>合计</b>	<b>29,350,159.47</b>	<b>100.00</b>	<b>2,073,649.85</b>	<b>7.07</b>	<b>27,276,509.62</b>

续：

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		预期信用损失		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	29,268,845.35	100.00	1,415,675.64	4.84	27,853,169.71
其中：组合 1（账龄风险特征组合）	26,442,602.70	90.34	1,415,675.64	5.35	25,026,927.06
组合 2（控制关系关联方组合）	300,000.00	1.03			300,000.00
组合 3（合并范围内关联方组合）					
组合 4（低风险组合）	2,526,242.65	8.63			2,526,242.65
<b>合计</b>	<b>29,268,845.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,415,675.64</b>	<b>4.84</b>	<b>27,853,169.71</b>

1) 期末单项评估计提预期信用损失的应收账款

债务人名称	账面余额	预期信用损失	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
北京华丽达视听科技股份有限公司	389,964.08	389,964.08	1 年以内、1-2 年	100.00	向法院申请了强制执行,客户已没有可执行的财产
<b>合计</b>	<b>389,964.08</b>	<b>389,964.08</b>		<b>100.00</b>	

2) 按组合计提预期信用损失的应收账款

组合 1: 账龄风险特征组合

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	预期信用损失	账面余额	预期信用损失率 (%)	预期信用损失
1 年以内	21,555,005.88	5.00	1,077,750.29	24,571,692.70	5.00	1,228,584.64
1 至 2 年	2,317,534.82	10.00	231,753.48	1,870,910.00	10.00	187,091.00
2 至 3 年	1,870,910.00	20.00	374,182.00			
<b>合计</b>	<b>25,743,450.70</b>		<b>1,683,685.77</b>	<b>26,442,602.70</b>		<b>1,415,675.64</b>

组合 2: 关联方组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	预期信用损失	账面余额	预期信用损失率 (%)	预期信用损失
1 年以内	668,167.72			300,000.00		
1 至 2 年						

2至3年					
3至4年					
4至5年					
5年以上					
<b>合计</b>	<b>668,167.72</b>			<b>300,000.00</b>	

组合3：低风险组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用 损失率(%)	预期信用 损失	账面余额	预期信用 损失率(%)	预期信用 损失
1年以内	2,548,576.97			2,526,242.65		
1至2年						
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
<b>合计</b>	<b>2,548,576.97</b>			<b>2,526,242.65</b>		

2、应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	25,011,719.92	27,397,935.35
1至2年（含2年）	2,467,529.55	1,870,910.00
2至3年（含3年）	1,870,910.00	
小计	29,350,159.47	29,268,845.35
预期信用损失	2,073,649.85	1,415,675.64
<b>合计</b>	<b>27,276,509.62</b>	<b>27,853,169.71</b>

3、计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他	
预期信用损失	1,415,675.64	657,974.21				2,073,649.85
<b>合计</b>	<b>1,415,675.64</b>	<b>657,974.21</b>				<b>2,073,649.85</b>

4、报告期实际核销的重要应收账款情况：无

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的预期信用损失金额	占应收账款总额比例
北京中科创新置业有限公司	关联方	19,325,432.38	966,271.62	65.84
北京昌信硕泰置业有限公司	关联方	4,003,416.03	587,432.60	13.64
北京未来科学城管理委员会	非关联方	2,515,978.13		8.57
北京网际星耀文化传媒有限公司	非关联方	859,599.38	52,231.41	2.93
北京昌发展美丽健康产业科技有限公司	非关联方	717,750.00	35,887.50	2.45
<b>合 计</b>		<b>27,422,175.92</b>	<b>1,641,823.13</b>	<b>93.43</b>

6、报告期因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

7、报告期应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无

### 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		26,385,997.02
应收股利	40,500,000.00	40,500,000.00
其他应收款	118,005,416.79	493,440,410.57
减：预期信用损失	69,000.00	3,392,446.30
<b>合 计</b>	<b>158,436,416.79</b>	<b>556,933,961.29</b>

#### 1、应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
关联方借款利息		26,385,997.02
减：预期信用损失		3,125,335.70
<b>合 计</b>		<b>23,260,661.32</b>

#### 2、应收股利

##### (1) 应收股利分类

项目	期末余额	上年年末余额
北京昌科金鼎科技有限公司	40,500,000.00	40,500,000.00
减：预期信用损失		
<b>合 计</b>	<b>40,500,000.00</b>	<b>40,500,000.00</b>

#### 3、其他应收款项

##### (1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	113,003,204.79	488,438,198.57
押金	5,002,212.00	5,002,212.00
减：预期信用损失	69,000.00	267,110.60
<b>合 计</b>	<b>117,936,416.79</b>	<b>493,173,299.97</b>

(2) 其他应收款项账龄分析

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	比例(%)	预期信用损失	账面余额	比例(%)	预期信用损失
1年以内	31,103,204.79	26.36		493,100,410.57	99.93	233,110.60
1至2年	86,562,212.00	73.35	1,000.00	340,000.00	0.07	34,000.00
2至3年	340,000.00	0.29	68,000.00			
<b>合 计</b>	<b>118,005,416.79</b>	<b>100.00</b>	<b>69,000.00</b>	<b>493,440,410.57</b>	<b>100.00</b>	<b>267,110.60</b>

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	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）	
上年年末余额	267,110.60			267,110.60
上年年末余额在本期重新评估后				
本期计提	-198,110.60			-198,110.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	69,000.00			69,000.00

(4) 报告期实际核销的重要其他应收款项情况：无

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	预期信用损失余额
北京未来美城科技有限公司	往来款	91,525,000.04	1年以内、1-2年	77.56	
北京昌科金智科技有限公司	往来款	13,743,782.97	1年以内	11.65	

北京昌科金瑞科技有限公司	往来款	7,734,421.78	1年以内	6.55	
北京奥瑞金种业有限公司	押金	4,652,212.00	1-2年	3.94	
北京市昌平保障房建设投资管 理有限公司	押金	340,000.00	2-3年	0.29	68,000.00
<b>合 计</b>		<b>117,995,416.79</b>		<b>99.99</b>	<b>68,000.00</b>

(6) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项：无

(7) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无

### (三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	1,597,861,115.75		1,597,861,115.75	1,121,937,100.00		1,121,937,100.00
对联营、合营 企业投资	60,892,775.85		60,892,775.85	61,259,291.14		61,259,291.14
<b>合 计</b>	<b>1,658,753,891.60</b>		<b>1,658,753,891.60</b>	<b>1,183,196,391.14</b>		<b>1,183,196,391.14</b>

#### 2、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本年 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
北京昌发展昌基科技有限 公司	74,626,500.00			74,626,500.00		
北京首冶新元科技发展有 限公司	453,111,400.00			453,111,400.00		
北京昌科国际科技有限公 司	33,699,200.00			33,699,200.00		
北京昌科金智科技有限公 司	127,000,000.00	50,000,000.00		177,000,000.00		
北京昌科金泰科技有限公 司	134,000,000.00	80,000,000.00		214,000,000.00		
北京昌科金瑞科技有限公 司	133,000,000.00	15,000,000.00		148,000,000.00		
北京昌科金慧科技有限公 司	142,000,000.00	135,000,000.00		277,000,000.00		
北京众智鼎昌科技产业有 限公司	21,000,000.00	35,000,001.00		56,000,001.00		
北京昌发展国贸物业管理 有限责任公司	3,500,000.00			3,500,000.00		
北京厚德昌科投资管理有 限公司		20,880,000.00		20,880,000.00		



北京昌发展理想乡住房租赁有限公司		2,384,013.75	2,384,013.75		
北京昌科华光科技有限公司		1.00	1.00		
北京奥瑞金种业有限公司		137,660,000.00	137,660,000.00		
北京昌发展净化装饰科技有限公司					
北京昌发展人力资源管理咨询有限公司					
北京昌科互联商业运营管理有限公司					
北京昌科万联商业运营管理有限公司					
<b>合 计</b>	<b>1,121,937,100.00</b>	<b>475,924,015.75</b>	<b>1,597,861,115.75</b>		

### 3、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动			
		追加或减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他变动
<b>联营企业</b>					
赣州昌发知行创业投资合伙企业（有限合伙）	24,919,563.31	-1,622,428.00	539.01		
大得创同（北京）科技有限公司	5,218,164.91		-517,023.49		
北京万龙精益科技有限公司	31,121,562.92	-2,727,272.73	1,772,397.19		
北京万龙科创技术有限公司		2,727,272.73			
<b>合 计</b>	<b>61,259,291.14</b>	<b>-1,622,428.00</b>	<b>1,255,912.71</b>		

续：

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额	本期计提减值准备	期末净额	备注
<b>联营企业</b>					
赣州昌发知行创业投资合伙企业（有限合伙）	23,297,674.32			23,297,674.32	
大得创同（北京）科技有限公司	4,701,141.42			4,701,141.42	
北京万龙精益科技有限公司	30,166,687.38			30,166,687.38	
北京万龙科创技术有限公司	2,727,272.73			2,727,272.73	
<b>合 计</b>	<b>60,892,775.85</b>			<b>60,892,775.85</b>	

### （四）营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	67,448,574.69	46,391,422.26	52,818,092.39	40,084,078.34
产业园区运营管理服务等收入	67,448,574.69	46,391,422.26	52,818,092.39	40,084,078.34
小 计	67,448,574.69	46,391,422.26	52,818,092.39	40,084,078.34
合 计	67,448,574.69	46,391,422.26	52,818,092.39	40,084,078.34

#### (五) 投资收益

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	5,939,603.10	192,287,453.82
权益法核算的长期股权投资收益	1,255,912.71	385,662.02
处置长期股权投资产生的投资收益		127,061,613.08
其他		35,276.71
合 计	7,195,515.81	319,770,005.63

#### 十四、补充资料

1. (一) 非经常性损益
2. 1、非经常性损益明细表

项目	本期发生额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	16,107,916.48
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
3、计入当期损益的政府补助	9,553,832.10
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5、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	2,205,740.39
6、非货币性资产交换损益	
7、委托他人投资或管理资产的损益	
8、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	
9、债务重组收益	
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
11、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	
12、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	-2,758,848.62
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	

14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,318,847.25
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
16、对外委托贷款取得的损益	
17、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	19,482,578.33
18、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	
19、受托经营取得的托管费收入	
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,658,647.46
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小计	54,568,713.39
减：所得税影响额	7,442,312.73
少数股东权益影响额（税后）	19,857,102.60
<b>合 计</b>	<b>27,269,298.06</b>

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）、《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（2023年修订）》（证监会公告（2023）65号）的规定执行。

### 3. （二）净资产收益率和每股收益

#### 4. 1、计算结果

报告期利润	本期		
	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（Ⅰ）	2.48	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（Ⅱ）	1.10	0.03	0.03

续：

报告期利润	上期	
	加权平均净资产收	每股收益

	益率 (%)	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 ( I )	1.92	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 ( II )	-2.98	-0.08	-0.08

(此页无正文)

北京昌发展产业运营管理股份有限公司

2024年4月17日

本财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2024年4月17日

日期：2024年4月17日

日期：2024年4月17日

## 附件 会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更  会计差错更正  其他原因 **请填写具体原因**  不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延所得税资产	9,118,680.54	256,244,397.75	8,525,563.84	192,437,148.46
递延所得税负债	217,252,912.74	439,993,252.41	327,212,724.98	490,704,966.16
盈余公积	20,627,394.10	20,961,958.69	1,166.31	1,166.31
未分配利润	-246,587,097.93	-226,502,319.08	-180,150,676.10	-159,731,332.66
所得税费用	52,274,281.74	48,308,247.64	10,234,094.75	4,225,800.20

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用  不适用

##### 一、 会计政策变更的原因

2023年财政部颁布《企业会计准则解释第16号》关于“单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，对首次执行该解释的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该解释的交易进行调整。公司涉及租赁事项的调整。

##### 二、 会计政策变更的影响

本公司于2023年1月1日执行解释16号的该项规定，对于在首次施行解释16号的财务报表列报最早期间的期初（即2022年1月1日）至2023年1月1日之间发生的适用解释16号的单项交易，本公司按照解释16号的规定进行调整。对于2022年1月1日因适用解释16号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释16号和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整2022年1月1日的留存收益及其他相关财务报表项目。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了2022年1月1日的递延所得税资产183,911,584.62元，递延所得税负债163,492,241.18元，相关调整对本财务报表中股东权益的影响金额为20,419,343.44元，其中未分配利润为

20,084,778.85元。

## 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	16,107,916.48
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
3、计入当期损益的政府补助	9,553,832.10
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5、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	2,205,740.39
6、非货币性资产交换损益	
7、委托他人投资或管理资产的损益	
8、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	
9、债务重组收益	
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
11、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	
12、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	-2,758,848.62
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,318,847.25
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
16、对外委托贷款取得的损益	
17、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	19,482,578.33
18、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	
19、受托经营取得的托管费收入	
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,658,647.46
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	
<b>非经常性损益合计</b>	<b>54,568,713.39</b>
减：所得税影响数	7,442,312.73

少数股东权益影响额（税后）	19,857,102.60
非经常性损益净额	27,269,298.06

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用