

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金亦庄产业园 REIT
公募 REITs 代码	508080
公募 REITs 合同生效日	2025 年 6 月 16 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	中国农业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

中金基金管理有限公司就中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508080，基金简称：中金亦庄产业园 REIT，以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由上会会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京盛擎科技服务有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计专项报告（详见附件：北京盛擎科技服务有限公司审计报告-上会师报字（2025）第 12894 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（即交割日前一日 2025 年 6 月 16 日）的资产、负债情况详见交割审计专项报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2025 年 7 月 17 日

北京盛擎科技服务有限公司

审计报告

上会师报字（2025）第 12894 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。

报告编号：沪25WE8CULX0





上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2025）第 12894 号

北京盛擎科技服务有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京盛擎科技服务有限公司以下简称（“盛擎科技”或“公司”）财务报表，包括 2025 年 6 月 16 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 16 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表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，公允反映了盛擎科技 2025 年 6 月 16 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 16 日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，我们独立于盛擎科技，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、管理层和治理层对财务报表的责任

盛擎科技管理层（以下简称“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。





上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

在编制财务报表时，管理层负责评估盛擎科技的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算盛擎科技、终止运营或别无其他现实的选择。

盛擎科技治理层负责监督盛擎科技的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，就可能导致对盛擎科技持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当





上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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盛擎科技不能持续经营。

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

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

刘红云



中国注册会计师

伍小平



二〇二五年七月十五日



资产负债表

2025年6月16日

单位:人民币元

编制单位:北京盛华科技服务有限公司

项目

项目	2025年6月16日	2025年1月1日	附注	2025年6月16日	2025年1月1日	附注	2025年6月16日	2025年1月1日
流动资产:								
货币资金	87,085,372.43	79,941,272.13	五、1					
交易性金融资产								
衍生金融资产								
应收票据								
应收账款	32,286,466.25	19,079,022.13	五、2					
应收款项融资								
预付款项		3,486,394.48	五、3					
其他应收款	425,412.60		五、4					
其中:应收股利								
应收利息								
存货								
合同资产								
持有待售资产								
一年内到期的非流动资产	1,066,873.17		五、5					
其他流动资产	120,378,124.45	102,176,688.74						
流动资产合计								
非流动资产:								
债权投资								
其他债权投资								
长期应收款								
长期股权投资								
其他权益工具投资								
其他非流动金融资产								
投资性房地产	937,607,157.50	954,953,575.25	五、6					
固定资产	672,694.47	73,635.96	五、7					
在建工程								
生产性生物资产								
油气资产								
使用权资产								
无形资产								
开发支出								
商誉								
长期待摊费用	1,192,192.63		五、8					
递延所得税资产	430,419.46	251,039.76	五、9					
其他非流动资产		108,324.80	五、10					
非流动资产合计	940,102,464.06	955,366,775.77						
资产总计	1,060,980,588.51	1,057,563,464.51						
流动负债:								
短期借款								
交易性金融负债								
衍生金融负债								
应付票据								
应付账款	5,307,171.02	5,307,171.02	五、11					
预收款项	1,644,269.81	1,644,269.81	五、12					
合同负债								
应付职工薪酬			五、13					
应交税费	735,570.74	735,570.74	五、14					
其他应付款	175,962,600.37	175,962,600.37	五、15					
其中:应付利息								
应付股利								
持有待售负债								
一年内到期的非流动负债	19,633,400.00	19,633,400.00	五、16					
其他流动负债								
非流动负债合计	203,253,020.14	203,253,020.14						
负债合计	527,254,573.00	527,254,573.00	五、17					
所有者权益:								
实收资本								
资本公积								
其中:优先股								
永续债								
租赁负债								
长期应付款								
长期应付职工薪酬								
预计负债								
递延收益								
递延所得税负债								
其他非流动负债								
非流动负债合计	527,254,573.00	527,254,573.00						
所有者权益合计	533,726,015.51	530,308,891.51						
负债和所有者权益总计	1,060,980,588.51	1,057,563,464.51						

法定代表人: 李新

主管会计工作负责人: 李新

会计机构负责人: 李新



利润表

会企02表
货币单位：人民币元

编制单位：北京盛擎科技服务有限公司
2025年1月1日-2025年6月16日

项目	2024年度	2025年1月1日-2025年6月16日	附注	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
一、营业收入	104,211,367.27	46,107,754.51	五、22	8,125,927.63	20,170,567.60
减：营业成本	48,230,244.25	22,398,870.90	五、22	2,031,811.96	5,042,641.91
税金及附加	14,736,265.99	6,812,605.15	五、23	6,094,115.67	15,127,925.69
销售费用				6,094,115.67	15,127,925.69
管理费用	390,134.61	28,634.88	五、24		
研发费用					
财务费用	20,889,469.73	8,525,042.66	五、25		
其中：利息费用	21,174,241.08	8,725,649.72			
利息收入	284,771.35	200,680.16			
加：其他收益	315,200.00	17.27	五、26		
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-109,886.42	-717,518.76	五、27		
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,170,566.27	7,715,099.43			
加：营业外收入	1.41	410,828.20	五、28		
减：营业外支出	0.08		五、29		
六、综合收益总额				6,094,115.67	15,127,925.69

法定代表人：

帅李印

主管会计工作负责人：

之印

会计机构负责人：

之印



现金流量表

编制单位：北京盛泰科技服务有限公司
货币单位：人民币元

2025年1月1日-2025年6月16日

2024年度

2024年度

2025年1月1日-2025年6月16日

2024年度

2025年1月1日-2025年6月16日

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度	项目	2024年度	2025年1月1日-2025年6月16日
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	35,188,910.24	138,613,194.47	吸收投资收到的现金		
收到的税费返还	1,107,244.38	20,558,406.17	取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	36,296,154.62	159,271,590.64	收到其他与筹资活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	2,339,690.77	23,794,467.66	筹资活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金	23,460.94	306,533.28	偿还债务支付的现金		12,770,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	19,983,261.04	29,941,943.04	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,174,241.08
支付的各项税费	2,166,507.90	112,868.90	支付其他与筹资活动有关的现金		
支付其他与经营活动有关的现金	24,712,920.65	54,115,812.88	筹资活动现金流出小计		33,944,241.08
经营活动现金流出小计	11,583,233.97	105,155,777.76	筹资活动产生的现金流量净额		-33,944,241.08
二、投资活动产生的现金流量：			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
收回投资收到的现金			五、现金及现金等价物净增加额		71,134,523.68
取得投资收益收到的现金			加：期初现金及现金等价物余额		8,806,748.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			六、期末现金及现金等价物余额		79,941,272.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					87,085,372.43
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,891.52	77,013.00			
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计	13,891.52	77,013.00			
投资活动产生的现金流量净额	-13,891.52	-77,013.00			

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



所有者权益变动表

会企04表
货币单位：人民币元

项目	2025年1月1日-2025年6月16日		股本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具								
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,000.00						3,284,298.08	29,558,682.70		324,378,879.70
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,000,000.00						3,284,298.08	29,558,682.70		324,378,879.70
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）								6,094,115.67		6,094,115.67
（一）综合收益总额								6,094,115.67		6,094,115.67
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者分配的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,000,000.00						3,284,298.08	35,652,798.37		330,472,995.37

编制单位：北京盛霖科技服务有限公司



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表(续)

会企04表
货币单位:人民币元

	2024年度							所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润	其他
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	1,000,000.00			290,535,898.92				1,771,505.51	15,943,549.58		309,250,954.01
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,000,000.00			290,535,898.92				1,771,505.51	15,943,549.58		309,250,954.01
三、本年年末余额								1,512,792.57	13,615,133.12		15,127,925.69
(一) 综合收益总额									15,127,925.69		15,127,925.69
(二) 所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积								1,512,792.57	-1,512,792.57		
2、对所有者分配								1,512,792.57	-1,512,792.57		
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,000,000.00			290,535,898.92				3,284,298.08	29,558,682.70		324,378,879.70



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



一、公司的基本情况

(一) 项目公司基本情况

北京盛擎科技服务有限公司(以下简称“盛擎科技”或“公司”)于2022年11月经北京经济技术开发区市场监督管理局设立,统一社会信用代码91110400MAC4ANKY5H,公司法定代表人李新帅,注册资本:100万元;股东北京亦庄盛元投资开发集团有限公司(以下简称“亦庄盛元”)持有100%的股权,住所:北京市北京经济技术开发区经海四路22号院四区5号楼2层101-206室(北京自贸试验区高端产业片区亦庄组团)。公司经营范围:一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;非居住房地产租赁;停车场服务;广告发布;物业管理;园区管理服务;会议及展览服务。(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。)

(二) 项目公司设立交易背景

2022年11月,项目公司北京盛擎科技服务有限公司设立,2023年9月,北京亦庄盛元投资开发集团有限公司将其持有的位于北京经济技术开发区融兴北一街11号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园N12-1地块建设项目(简称“N12项目”)、位于北京经济技术开发区融兴北一街4号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园N20-1地块建设项目(简称“N20项目”)及相关的资产、合同、协议或其他法律文件、相关员工的劳动关系以及相关关联的债权、债务等,以增资、划转等方式重组至项目公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则-基础准则》(财政部令33号发布、财政部令76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如何发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释及相关补充规定的要求编制,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。



2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

人民币元。

4、现金及现金等价物的确定标准

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,是指公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

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

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:

以摊余成本计量的金融资产;

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具,分别采用以下三种方式进行计量:

<1> 以摊余成本计量:

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应



收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资, 自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益:

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 以公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产。在初始确认时, 公司为了消除或显著减少会计错配, 将部分金融资产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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

此外, 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, 列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该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。

对于非交易性权益工具投资, 公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

② 减值

公司对于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债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

于每个资产负债表日, 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, 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, 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, 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, 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。

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。

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息, 包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础, 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变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时, 公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- <3> 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超过 30 天, 最长不超过 90 天。

2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值, 公司所采用的界定标准, 与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致, 同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时, 主要考虑以下因素:

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难;
- <2> 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;



<3> 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

<4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

<5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

<6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值,公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

<1> 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期,无法履行其偿付义务的可能性。

公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整,加入前瞻性信息,以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率;

<2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级,以及担保品的不同,违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比,以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算;

<3> 违约风险敞口是指,在未来12个月或在整个剩余存续期中,在违约发生时,公司应被偿付的金额。

4) 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析,识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

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将应收款项划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

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



定组合的依据如下:

项目	确定组合的依据	款项性质	计量预期信用损失的方法
应收账款和其他应收款组合 1	公司同受实际控制人控制的关联方的款项		不计提
应收账款和其他应收款组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征		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

③终止确认

金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移,且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 3) 该金融资产已转移,虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入留存收益;其余金融资产终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入当期损益。

④核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回,则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是,按照公司及其子公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的,作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

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

除下列各项外,公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。



② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

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

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

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

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

(4) 后续计量

初始确认后, 公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。



金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备 (仅适用于金融资产)。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系 (如债务人的信用评级被上调), 公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2、投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量, 在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。本公司的投资性房地产系房屋建筑物, 采用成本模式进行后续计量。

(1) 采用成本模式的

公司对投资性房地产按直线法并按照下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

类别	使用寿命	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	40 年	3.00	2.43
土地使用权	20 年		5.00

(2) 采用公允价值模式的

不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。



3、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧方法

本公司固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	3	3.00	19.00-32.33
工具、器具及家具	年限平均法	5	3.00	19.00-32.33

4、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销, 如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的, 则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用按照(直线法)平均摊销。

5、借款费用

(1) 公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入相关资产成本。符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

- ① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- ② 借款费用已经发生;
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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。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可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。



(3) 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,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的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确定。

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

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用,在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之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在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之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

6、长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产,公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。



7、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

8、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金、工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤、短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,上述第①项和第②项应计入当期损



益;第③项应计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下,在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时,确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业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,适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外,按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理,上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

9、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;



- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后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, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行履约义务; 否则, 属于在某一时点履行履约义务:

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间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, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当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。

如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:

- <1> 企业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> 企业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> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业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) 收入确认的具体方法

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关服务的控制权时, 按预期有权收取的对价金额确认收入。



本公司对外提供经营租赁服务,经营租赁服务的收入确认参见附注三、14“租赁”。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于本公司已经取得无条件收款权的部分,确认为应收账款,其余部分确认为合同资产,并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备;如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务,则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

10、租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物时,经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免,本公司选择采用简化方法,在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益。

除符合条件的合同变更采用简化方法外,当租赁发生变更时,本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁,并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11、政府补助

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助,是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助,应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,应当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。

与公司日常活动相关的政府补助,应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。

与公司日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收支。



(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

企业对于综合性项目的政府补助,需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分,分别进行会计处理;难以区分的,应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,取得时确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。

与公司日常活动相关的政府补助,应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。

与公司日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的,应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况:

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企业提供贷款的,企业可以选择下列方法之一进行会计处理:

① 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 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业,企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的,应当按照收到的金额计量。按照收到金额计量的政府补助,在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认;

政府补助为非货币性资产的,应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日,分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础,两者之间存在差异的,确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项



的所得税影响。

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,应当减记递延所得税资产的账面价值。

13、会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本期无应披露的会计政策变更的情况。

(2) 会计估计变更

本公司本期无应披露的会计估计变更的情况。

(3) 前期差错更正

本公司本期无应披露前期差错更正的情况。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	收入按照适用税率扣除允许抵扣的进项税后的余额缴纳	6%、9%、13%
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%
地方教育发展费	应纳流转税额	2%
房产税	租金金额或房屋原值的70.00%	12%、1.2%
土地使用税	土地面积	3元/m ²
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
库存现金		
银行存款	87,085,372.43	79,941,272.13
其他货币资金		
合计	<u>87,085,372.43</u>	<u>79,941,272.13</u>

其中:存放在境外的款项总额

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额



2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年6月16日	2025年1月1日
1年以内	33,985,753.93	20,083,181.19
小计	<u>33,985,753.93</u>	<u>20,083,181.19</u>
坏账准备	1,699,287.68	1,004,159.06
合计	<u>32,286,466.25</u>	<u>19,079,022.13</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年6月16日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>33,985,753.93</u>	<u>100.00</u>	<u>1,699,287.68</u>	<u>5.00</u>	<u>32,286,466.25</u>
其中: 账龄组合	33,985,753.93	100.00	1,699,287.68	5.00	32,286,466.25
合计	<u>33,985,753.93</u>	<u>100.00</u>	<u>1,699,287.68</u>	<u>5.00</u>	<u>32,286,466.25</u>

(续上表)

类别	2025年1月1日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>20,083,181.19</u>	<u>100.00</u>	<u>1,004,159.06</u>	<u>5.00</u>	<u>19,079,022.13</u>
其中: 账龄组合	20,083,181.19	100.00	1,004,159.06	5.00	19,079,022.13
合计	<u>20,083,181.19</u>	<u>100.00</u>	<u>1,004,159.06</u>	<u>5.00</u>	<u>19,079,022.13</u>

组合1 账龄组合计提:

名称	2025年6月16日			2025年1月1日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	33,985,753.93	1,699,287.68	5.00	20,083,181.19	1,004,159.06	5.00
合计	<u>33,985,753.93</u>	<u>1,699,287.68</u>	<u>5.00</u>	<u>20,083,181.19</u>	<u>1,004,159.06</u>	<u>5.00</u>

(3) 坏账准备的情况

类别	2025年1月1日		本期变动金额				2025年6月16日
	计提	收回或转回	核销	其他变动			
单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	1,004,159.06	695,128.62					1,699,287.68
其中: 账龄组合	1,004,159.06	695,128.62					1,699,287.68
合计	<u>1,004,159.06</u>	<u>695,128.62</u>					<u>1,699,287.68</u>



(4) 按欠款方归集的 2025 年 6 月 16 日余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款余额	占应收账款余额合 数的比例 (%)	年限	坏账准备余额
海斯坦普汽车组件(北京)有限公司	9,794,560.96	28.82	1年以内	489,728.05
北京绿钒新能源科技有限公司	6,751,565.28	19.87	1年以内	337,578.27
北京通敏未来动力科技有限公司	4,419,432.52	13.00	1年以内	220,971.63
麦格纳汽车系统(北京)有限公司	3,659,225.86	10.77	1年以内	182,961.29
北京润沃达健康管理有限公司	2,522,993.82	7.42	1年以内	126,149.69
合计	<u>27,147,778.44</u>	<u>79.88</u>		<u>1,357,388.93</u>

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

3、预付账款

(1) 按账龄列示

账龄	2025年6月16日			2025年1月1日		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)				3,156,394.48	100.00	
合计				<u>3,156,394.48</u>	100.00	

4、其他应收款

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	425,412.60	
合计	<u>425,412.60</u>	

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2025年6月16日	2025年1月1日
1年以内	447,802.74	
合计	<u>447,802.74</u>	



② 类别明细

种类	2025年6月16日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	447,802.74	100.00	22,390.14	5.00	425,412.60
其中:账龄组合	447,802.74	100.00	22,390.14	5.00	425,412.60
合计	<u>447,802.74</u>	<u>100.00</u>	<u>22,390.14</u>	<u>5.00</u>	<u>425,412.60</u>

③ 坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(本期无信用减值变化)	整个存续期预期信用损失(本期有信用减值变化)	
2025年1月1日余额				
期初余额在本年:	—	—	—	
本期转入二阶段				
本期转入三阶段				
本期转回二阶段				
本期转回一阶段				
本期计提	22,390.14			22,390.14
本期转回				
本期核销				
其他变动				
汇率变动				
合并范围变动				
2025年6月16日余额	<u>22,390.14</u>			<u>22,390.14</u>

④ 按款项性质分类情况

款项性质	2025年6月16日	2025年1月1日
租赁违约金	447,802.74	
合计	<u>447,802.74</u>	

⑤ 按欠款方归集的2025年6月16日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	坏账准备	年限	占总金额的比例(%)
北京胜能能源科技有限公司	租赁违约金	447,802.74	22,390.14	1年以内	100.00
合计		<u>447,802.74</u>	<u>22,390.14</u>		



5、其他流动资产

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
增值税留抵税额	294,911.48	
预缴土地使用税	20,968.90	
预缴房产税	574,353.75	
待摊费用	190,639.04	
合计	<u>1,080,873.17</u>	

6、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
① 账面原值			
2025年1月1日	748,378,234.27	253,055,910.73	1,001,434,145.00
本期增加金额			
其中: 购入			
本期减少金额			
其中: 处置			
2025年6月16日	<u>748,378,234.27</u>	<u>253,055,910.73</u>	<u>1,001,434,145.00</u>
② 累计折旧和累计摊销			
2025年1月1日	25,273,528.80	21,207,040.95	46,480,569.75
本期增加金额	9,323,085.11	7,823,332.64	17,146,417.75
其中: 计提或摊销	9,323,085.11	7,823,332.64	17,146,417.75
本期减少金额			
其中: 处置			
2025年6月16日	<u>34,596,613.91</u>	<u>29,030,373.59</u>	<u>63,626,987.50</u>
③ 减值准备			
2025年1月1日			
本期增加金额			
其中: 计提			
本期减少金额			
其中: 处置			
2025年6月16日			
④ 账面价值			
2025年6月16日账面价值	<u>713,781,620.36</u>	<u>224,025,537.14</u>	<u>937,807,157.50</u>
2025年1月1日账面价值	<u>723,104,705.47</u>	<u>231,848,869.78</u>	<u>954,953,575.25</u>

注: 本公司投资性房地产设置抵押情况见长期借款。



北京盛擎科技服务有限公司
2025年1月1日-2025年6月16日财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

7、固定资产

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
固定资产	672,694.47	73,835.96
固定资产清理		
合计	<u>672,694.47</u>	<u>73,835.96</u>

(1) 固定资产情况

项目	电子设备	办公设备及其他	合计
账面原值			
2025年1月1日		76,250.50	76,250.50
本期增加金额	9,955.75	595,582.99	605,538.74
其中:购置	9,955.75	595,582.99	605,538.74
在建工程转入			
本期减少金额			
其中:处置或报废			
2025年6月16日	<u>9,955.75</u>	<u>671,833.49</u>	<u>681,789.24</u>
累计折旧			
2025年1月1日		2,414.54	2,414.54
本期增加金额		6,680.23	6,680.23
其中:计提		6,680.23	6,680.23
本期减少金额			
其中:处置或报废			
2025年6月16日		<u>9,094.77</u>	<u>9,094.77</u>
减值准备			
2025年1月1日			
本期增加金额			
其中:计提			
本期减少金额			
其中:处置或报废			
2025年6月16日			
账面价值			
2025年6月16日账面价值	<u>9,955.75</u>	<u>662,738.72</u>	<u>672,694.47</u>
2025年1月1日账面价值		<u>73,835.96</u>	<u>73,835.96</u>

8、长期待摊费用

项目	2025年1月1日	本期增加	本期摊销	其他减少	2025年6月16日
装修费		1,192,192.63			1,192,192.63
合计		<u>1,192,192.63</u>			<u>1,192,192.63</u>



9、递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵消的递延所得税资产

项目	2025年6月16日		2025年1月1日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	1,721,677.82	430,419.46	1,004,159.06	251,039.76
合计	<u>1,721,677.82</u>	<u>430,419.46</u>	<u>1,004,159.06</u>	<u>251,039.76</u>

10、其他非流动资产

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
预付固定资产购置款		108,324.80
合计		<u>108,324.80</u>

11、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
1年以内	5,307,171.02	1,559,570.03
合计	<u>5,307,171.02</u>	<u>1,559,570.03</u>

(2) 按性质分类应付账款

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
应付工程及设备款	1,836,422.93	35,101.28
应付水电费	1,538,996.76	692,881.58
应付服务费	1,931,751.33	831,587.17
合计	<u>5,307,171.02</u>	<u>1,559,570.03</u>

12、预收款项

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
预收房屋租金	283,521.27	595,077.02
预收物业费	1,304,263.22	927,616.19
预收代缴水电暖	26,485.32	2,704,937.62
合计	<u>1,614,269.81</u>	<u>4,227,630.83</u>

13、应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	2025年1月1日	本期增加	本期减少	2025年6月16日
短期薪酬	4,246.50	16,254.72	20,501.22	
离职后福利—设定提存计划	2,602.55		2,602.55	
合计	<u>6,849.05</u>	<u>16,254.72</u>	<u>23,103.77</u>	



北京盛擎科技服务有限公司
2025年1月1日-2025年6月16日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	2025年1月1日	本期增加	本期减少	2025年6月16日
工资、奖金、津贴和补贴		15,936.00	15,936.00	
职工福利费	1,540.00		1,540.00	
社会保险费	1,577.30	-	1,577.30	
其中：医疗保险费及生育保险费	1,545.75		1,545.75	
工伤保险费	31.55		31.55	
住房公积金	-			
工会经费	1,129.20	318.72	1,447.92	
合计	<u>4,246.50</u>	<u>16,254.72</u>	<u>20,501.22</u>	

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	2025年1月1日	本期增加	本期减少	2025年6月16日
基本养老保险	2,523.68		2,523.68	
失业保险费	78.87		78.87	
合计	<u>2,602.55</u>		<u>2,602.55</u>	

14、应交税费

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
增值税		321,388.94
企业所得税	720,630.81	7,012,351.26
印花税	14,939.93	
代扣代缴个人所得税		357.17
城市维护建设税		22,497.23
教育费附加		9,641.67
地方教育附加		6,427.78
合计	<u>735,570.74</u>	<u>7,372,664.05</u>

15、其他应付款

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	175,962,608.57	176,165,305.42
合计	<u>175,962,608.57</u>	<u>176,165,305.42</u>



(1) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
关联方借款本金	150,000,000.00	150,000,000.00
关联方借款利息	1,265,000.00	
租赁押金	24,676,176.90	26,162,584.69
费用报销	21,431.67	2,720.73
合计	<u>175,962,608.57</u>	<u>176,165,305.42</u>

② 按账龄列示其他应付款

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
1年以内	1,782,150.40	176,165,305.42
1-2年	174,180,458.17	
合计	<u>175,962,608.57</u>	<u>176,165,305.42</u>

③ 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	2025年6月16日	未偿还或结算
北京亦庄投资控股有限公司资金管理中心	150,000,000.00	借款本金未到期
海斯坦普汽车组件(北京)有限公司	10,391,563.26	租赁保证金未到期
麦格纳汽车系统(北京)有限公司	2,805,272.15	租赁保证金未到期
北京中科宇航技术有限公司	2,565,007.35	租赁保证金未到期
北京绿钒新能源科技有限公司	2,088,896.68	租赁保证金未到期
合计	<u>167,850,739.44</u>	

16、一年内到期的非流动负债

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
抵押借款	19,633,400.00	19,633,400.00
合计	<u>19,633,400.00</u>	<u>19,633,400.00</u>

17、长期借款

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
抵押借款	543,852,565.43	543,852,565.43
应付利息	<u>3,035,407.57</u>	
减:一年内到期的长期借款	19,633,400.00	19,633,400.00
合计	<u>527,254,573.00</u>	<u>524,219,165.43</u>



注:

(1) N12 地块借款

2025年6月16日借款余额 346,100,819.17 元,系亦庄盛元 2023年9月转移到盛擎科技 2022年11月1日与中国农业银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签订的借款合同,合同总金额 366,560,000.00 万元,以坐落于北京经济技术开发区融兴北一街 11 号院 7 号 1 层 101 等 8 套产权证号为京(2024)开不动产权第 0000026 号设定抵押担保。贷款利率 2.08%-2.98%/年,期限 16 年,借款期间需每年持续还款,截至 2025 年 6 月 16 日,已收到借款 354,908,719.17 元,已还款 8,807,900.00 元。

(2) N20 地块借款

截至 2025 年 6 月 16 日借款余额 197,751,746.26 元,系亦庄盛元 2023 年 9 月转移到盛擎科技于 2022 年 11 月 1 日与中国农业银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签订的借款合同,贷款总金额 216,810,000.00 元,以坐落于北京经济技术开发区融兴北一街 4 号院 4 号 1 层 101 等 4 套产权证号为京(2023)开不动产权第 0030624 号设定抵押担保。贷款利率 2.08%-2.98%/年,期限 16 年,借款期间需每年持续还款,截至 2025 年 6 月 16 日,已收到借款合计 209,566,946.26 元,已还款合计 11,815,200.00 元。

18、实收资本

投资者名称	2025 年 1 月 1 日		本年增加	本年减少	2025 年 6 月 16 日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	1,000,000.00	100.00			1,000,000.00	100.00

19、资本公积

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 16 日
资本溢价(股本溢价)	290,535,898.92			290,535,898.92
合计	<u>290,535,898.92</u>			<u>290,535,898.92</u>

20、盈余公积

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 16 日
法定盈余公积	3,284,298.08			3,284,298.08
合计	<u>3,284,298.08</u>			<u>3,284,298.08</u>



北京盛擎科技服务有限公司
2025年1月1日-2025年6月16日财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

21、未分配利润

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
调整前期初未分配利润	29,558,682.70	15,943,549.58
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	29,558,682.70	15,943,549.58
加: 本期归属于所有者的净利润	6,094,115.67	15,127,925.69
减: 提取法定盈余公积		1,512,792.57
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>35,652,798.37</u>	<u>29,558,682.70</u>

22、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2025年1月1日-2025年6月16日		2024年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>44,768,862.26</u>	<u>22,308,870.90</u>	<u>102,236,236.13</u>	<u>48,230,244.25</u>
租金收入	40,747,397.85	18,106,715.47	93,644,220.73	39,770,559.61
物业费收入	4,021,464.41	4,202,155.43	8,592,015.40	8,459,684.64
其他业务	<u>1,338,892.25</u>		<u>1,975,131.14</u>	
其中: 代收代付服务费	1,304,441.26		1,975,131.14	
停车费收入	33,507.59			
其他	943.40			
合计	<u>46,107,754.51</u>	<u>22,308,870.90</u>	<u>104,211,367.27</u>	<u>48,230,244.25</u>

23、税金及附加

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
城市维护建设税	260,918.38	632,176.96
房产税	6,089,526.32	13,103,404.19
土地使用税	248,631.20	539,200.20
教育费附加	111,822.16	270,932.99
地方教育费附加	74,548.13	180,621.98
印花税	27,158.96	9,929.67
合计	<u>6,812,605.15</u>	<u>14,736,265.99</u>



北京盛擎科技服务有限公司
2025年1月1日-2025年6月16日财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

24、管理费用

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
职工薪酬	16,254.72	301,050.84
聘请中介机构费用	8,018.85	10,849.05
律师费		61,320.76
办公费	4,251.19	9,836.62
业务招待费	110.12	477.34
其他		6,600.00
合计	<u>28,634.88</u>	<u>390,134.61</u>

25、财务费用

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
利息支出	8,725,649.72	21,174,241.08
减：利息收入	200,680.18	284,771.35
手续费	73.12	
合计	<u>8,525,042.66</u>	<u>20,889,469.73</u>

26、其他收益

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
园区光伏发电项目补贴		315,200.00
个税手续费返还	17.27	
合计	<u>17.27</u>	<u>315,200.00</u>

27、信用减值损失

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
应收账款坏账损失（损失以“-”号填列）	-695,128.62	-109,886.42
其他应收账款坏账损失（损失以“-”号填列）	-22,390.14	-
合计	<u>-717,518.76</u>	<u>-109,886.42</u>

28、营业外收入

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	410,828.20		410,828.20
其他		1.41	
合计	<u>410,828.20</u>	<u>1.41</u>	<u>410,828.20</u>



29、营业外支出

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度 计入当期非经常性损益 的金额
其他		0.08
合计		<u>0.08</u>

30、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
当期所得税费用	2,211,191.66	5,070,113.51
递延所得税费用	-179,379.70	-27,471.60
合计	<u>2,031,811.96</u>	<u>5,042,641.91</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025年1月1日-2025年6月16日
利润总额	8,125,927.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,031,481.90
调整以前期间所得税的影响	330.06
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
前期确认因坏账准备确认的递延所得税资产,本期核销坏账准备对递延所得税费用的影响	
所得税费用	<u>2,031,811.96</u>

31、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	2025年1月1日-2025年6月16日	2024年度
① 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,094,115.67	15,127,925.69
加: 资产减值准备		
信用减值准备	717,518.76	109,886.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,153,097.98	37,187,033.78
使用权资产折旧(摊销)		
无形资产摊销		



北京盛擎科技服务有限公司
2025年1月1日-2025年6月16日财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	2025年1月1日-2025年6 月16日	2024年度
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	8,725,649.72	21,174,241.08
投资损失(收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-179,379.70	-27,471.60
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-12,274,854.17	16,446,055.43
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-8,652,914.29	15,138,106.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>11,583,233.97</u>	<u>105,155,777.76</u>
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
1年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金 2025年6月16日的余额	87,085,372.43	79,941,272.13
减: 现金的 2025年1月1日余额	79,941,272.13	8,806,748.45
加: 现金等价物 2025年6月16日的余额		
减: 现金等价物 2025年1月1日的余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>7,144,100.30</u>	<u>71,134,523.68</u>

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2025年6月16日	2025年1月1日
① 现金		
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	87,085,372.43	79,941,272.13
② 现金等价物		
其中: 3个月内到期的债券投资		
③ 期末现金及现金等价物余额	87,085,372.43	79,941,272.13



32、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025年6月16日账面价值	受限原因
投资性房地产	937,807,157.50	用于抵押借款
合计	<u>937,807,157.50</u>	

六、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企 业的持股比例	母公司对本企 业表决权比例
北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	北京市	房地产开发	346,328.00	100.00%	100.00%

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京博大开拓热力有限公司	同一控制方控制的企业
北京亦庄城市服务集团股份有限公司园区物业服务分公司	同一控制方控制的企业
北京亦庄投资控股有限公司	同一控制方控制的企业

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025年1月1日-2025年 6月16日	2024年度
北京亦庄城市服务集团股份有限公司 园区物业服务分公司	物业服务	4,202,155.43	8,459,684.64
北京博大开拓热力有限公司	公共区域及房屋空 置部分采暖费	324,207.66	532,500.17

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	2025年6月16 日应收利息	起始日	到期日	说明
拆入					
北京亦庄投资控股有限公司	150,000,000.00	1,265,000.00	2023年10月1日	2025年9月21日	利率3.45%



4、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	2025年6月16日	2025年1月1日
预付账款:		
北京博大开拓热力有限公司		3,152,582.28
应付账款:		
北京亦庄城市服务集团股份有限公司园区物业服务分公司	1,748,110.22	831,587.17
其他应付款:		
北京亦庄投资控股有限公司资金管理中心	151,265,000.00	150,000,000.00

七、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至2025年6月16日,无需要披露的重要承诺事项。

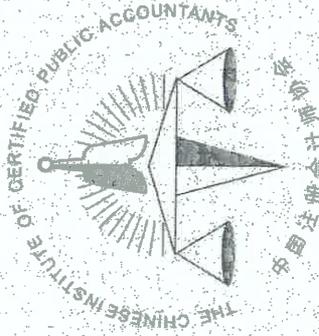
2、或有事项

截至2025年6月16日,无需要披露的或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日,无需要披露的资产负债表日后事项。





姓名: 刘红云
 Full name: 刘红云
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1964-08-25
 Date of Birth: 1964-08-25
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
 身份证号: 422301196408251355
 Identity-card No.: 422301196408251355



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



刘红云 421102034401

证书编号: 421102034401
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 01 月 27 日
Date of Issuance

本复印件已审核与原件一致



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

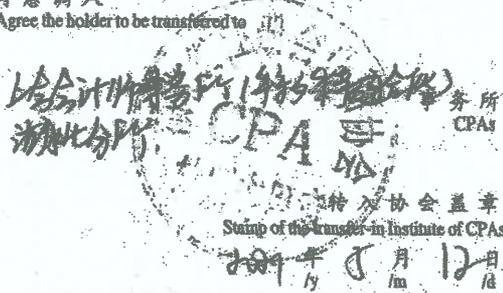
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2019年5月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

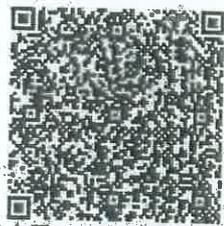
2019年5月12日

12

姓名: 伍小平
性别: 女
出生日期: 1986-08-13
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
身份证号码: 420583198608131043
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



伍小平 110101410333

继续有效一年,
or another year after



证书编号: 110101410333
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年08月03日
Date of Issuance



验证证书真实有效

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

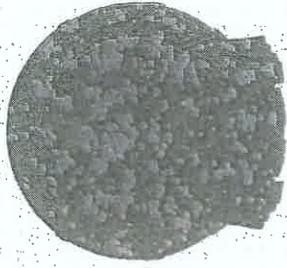
说明

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



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)



合伙人: 张晓荣

注册会计师

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

本复印件已审核与原件一致

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会[98]150号(转制批文 沪财会[2013]71号)

批准执业日期: 1998年12月28日(转制日期 2013年12月11日)



