

北京空港科技园区股份有限公司

审 计 报 告

政旦志远审字第 260000157 号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

Zandar Certified Public Accountants LLP

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。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：粤26SAMCEAV7



北京空港科技园区股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-6
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-104



审计报告

政旦志远审字第260000157号

北京空港科技园区股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京空港科技园区股份有限公司(以下简称空港股份公司)财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的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，公允反映了空港股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于空港股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。



我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 建筑施工业务收入确认

2. 应收款项信用减值损失计提

(一) 建筑施工业务收入确认事项

1. 事项描述

确认相关的会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注三、(三十二)及附注五、注释 36。

2025 年度，空港股份公司的建筑施工业务收入 2.15 亿元。空港股份公司对于所提供的建筑施工业务，将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在一段时间内确认收入，空港股份公司按照投入法确定提供服务的履约进度。管理层需要在初始对建筑施工业务的预计总收入和总成本作出合理估计，并于合同执行过程中持续评估，由于管理层在确定合同预计总收入和合同预计总成本时需要运用大量估计和判断，因此，我们将建筑施工业务的收入的确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对管理层关于合同预计总收入、合同预计总成本的估计以及完工百分比的计算，我们执行的审计程序包括：

(1) 了解、评价、测试与建筑施工合同预算编制和收入确认相关的内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 获取建筑合同台账，重新计算建筑合同履约进度的准确性；

(3) 选取建筑合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的建筑合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否充分；

(4) 选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试；



(5) 执行截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间；

(6) 选取建筑合同样本，对工程进度进行现场查看，与工程管理部门讨论工程的完工程度，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序；

(7) 执行项目客户及供应商函证，进一步验证工程施工成本发生及建筑施工收入的准确性。

(二) 应收款项信用减值损失计提事项

1. 事项描述

空港股份公司对于应收款项减值准备的计提采用预期信用减值率。考虑历史损失率和前瞻性两项因素，计算预期信用减值率。管理层需要对历史损失率和前瞻性作出合理估计，由于管理层在确定历史损失率和前瞻性时需要运用大量估计和判断，因此，我们将应收款项减值准备计提认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对管理层关于历史损失率和前瞻性的估计，我们执行的审计程序包括：

(1) 我们了解和评价管理层关于应收款项减值准备计提的内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；

(2) 对于单项评估的应收款项，选取样本复核管理层基于客户财务状况和资信情况、历史还款记录等对减值进行评估的依据；

(3) 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，复核组合账龄的合理性，选取样本测试应收账款账龄，并测试坏账准备计提金额的准确性；

(4) 对应收款项年末余额进行函证，以确认应收款项余额的准



确性及权属；

(5) 我们选取金额重大的应收款项，独立测试其可回收性。我们在评估应收款项的可回收性时，检查了相关的支持性证据，包括客户回函、期后回款、访谈程序、通过查询客户的工商登记信息了解客户的性质、经营是否正常等信息，判断是否存在回收风险；

(6) 评价财务报表的相关披露是否符合企业会计准则的要求。

四、其他信息

空港股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括空港股份 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

空港股份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，空港股份公司管理层负责评估空港股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算空港股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督空港股份公司的财务报告过程。



六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对空港股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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空港股份公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是



否公允反映相关交易和事项。

6. 就空港股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

政旦志远(深圳)会计师事务所



中国·深圳

中国注册会计师：程罗铭

(项目合伙人) 程罗铭

中国注册会计师：麦家辉

麦家辉



二〇二六年四月二十二日



合并资产负债表

2025年12月31日

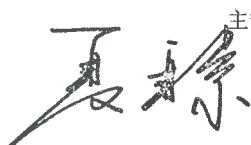
编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释1	77,018,436.84	77,447,757.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2	2,197,729.15	4,068,579.47
应收账款	注释3	249,914,498.31	263,348,095.64
应收款项融资			
预付款项	注释4	25,326,803.29	22,839,116.92
其他应收款	注释5	130,292,474.44	119,735,293.28
其中：应收利息		27,645,990.69	23,625,114.72
应收股利			
存货	注释6	347,284,782.00	340,957,917.79
其中：数据资源			
合同资产	注释7	856,785,978.29	809,598,418.56
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释8	35,639,216.36	32,956,232.86
流动资产合计		1,724,459,918.68	1,670,951,411.97
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	注释9	4,526,071.20	5,252,136.75
其他权益工具投资	注释10	19,960,000.00	19,960,000.00
其他非流动金融资产	注释11	49,797,203.72	60,991,500.66
投资性房地产	注释12	617,721,771.58	627,075,853.43
固定资产	注释13	57,583,594.13	68,102,865.36
在建工程	注释14	7,650,139.94	4,011,729.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释15	34,479,277.07	27,364,621.88
无形资产	注释16	4,134,664.11	3,907,920.07
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	注释17	118,175,462.73	130,841,078.34
递延所得税资产	注释18	53,535,915.07	60,809,583.08
其他非流动资产	注释19	635,200.56	139,000.00
非流动资产合计		968,199,300.11	1,008,456,288.90
资产总计		2,692,659,218.79	2,679,407,700.87

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	注释20	423,755,829.21	280,330,973.35
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释21	497,604,027.67	478,195,211.41
预收款项	注释22	7,794,611.78	10,113,058.42
合同负债	注释23	98,982,396.11	99,582,783.37
应付职工薪酬	注释24	22,089,538.71	29,974,344.96
应交税费	注释25	6,721,446.47	3,681,336.10
其他应付款	注释26	623,339,078.04	398,678,904.74
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	注释27	29,556,212.43	95,776,128.67
其他流动负债			
流动负债合计		1,709,843,140.42	1,396,332,741.02
非流动负债：			
长期借款	注释28	53,650,000.00	147,733,333.35
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释29	26,529,215.48	24,355,093.44
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释30	29,655,207.80	34,010,630.50
递延所得税负债	注释18	9,593,634.24	9,881,501.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		119,428,057.52	215,980,558.48
负债合计		1,829,271,197.94	1,612,313,299.50
股东权益：			
股本	注释31	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释32	499,229,795.03	573,649,816.60
减：库存股			
其他综合收益	注释33	-3,750,000.00	-3,750,000.00
专项储备			
盈余公积	注释34	79,132,057.00	79,132,057.00
未分配利润	注释35	6,545,784.46	108,485,646.29
归属于母公司股东权益合计		881,157,636.49	1,057,517,519.89
少数股东权益		-17,769,615.64	9,576,881.48
股东权益合计		863,388,020.85	1,067,094,401.37
负债和股东权益总计		2,692,659,218.79	2,679,407,700.87

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张晔



合并利润表

2025年度

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2025年度	2024年度
一、营业总收入		550,326,961.06	652,711,756.21
其中：营业收入	注释36	550,326,961.06	652,711,756.21
二、营业总成本		623,689,728.48	728,035,727.90
其中：营业成本	注释36	462,420,533.71	542,810,395.76
税金及附加	注释37	19,790,647.88	18,161,163.37
销售费用	注释38	547,839.84	144,965.14
管理费用	注释39	107,034,898.10	130,868,451.77
研发费用			
财务费用	注释40	33,895,808.95	36,050,751.86
其中：利息费用		42,470,095.44	39,936,017.34
利息收入		8,852,351.11	4,562,395.95
加：其他收益	注释41	4,533,698.37	6,280,614.16
投资收益（损失以“-”号填列）	注释42	8,288,113.26	-769,854.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-726,065.55	-769,854.62
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）	注释43	-8,427,068.02	-4,539,792.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释44	-40,404,266.86	-40,837,689.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释45	-5,867,705.51	-7,114,305.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-115,239,996.18	-122,305,000.46
加：营业外收入	注释46	1,235,283.58	1,840,275.02
减：营业外支出	注释47	1,218,076.02	1,295,752.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-115,222,788.62	-121,760,477.89
减：所得税费用	注释48	14,063,570.33	426,954.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,286,358.95	-121,333,523.47
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,286,358.95	-121,333,523.47
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-101,939,861.83	-98,705,202.01
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-27,346,497.12	-22,628,321.46
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-129,286,358.95	-121,333,523.47
归属于母公司所有者的综合收益总额		-101,939,861.83	-98,705,202.01
归属于少数股东的综合收益总额		-27,346,497.12	-22,628,321.46
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.34	-0.33
（二）稀释每股收益		-0.34	-0.33

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

夏霖

主管会计工作负责人：

3 梁

会计机构负责人：

张野



合并现金流量表

2025年度

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

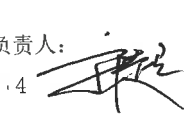
项目	附注五	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		506,696,805.24	639,121,053.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释49	19,556,511.14	270,371,733.05
经营活动现金流入小计		526,253,316.38	909,492,786.63
购买商品、接受劳务支付的现金		365,032,910.62	445,474,297.05
支付给职工以及为职工支付的现金		125,948,491.92	130,740,755.53
支付的各项税费		36,378,912.08	33,172,775.75
支付其他与经营活动有关的现金	注释49	34,353,429.96	264,767,437.78
经营活动现金流出小计		561,713,744.58	874,155,266.11
经营活动产生的现金流量净额		-35,460,428.20	35,337,520.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			1,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,323,750.69	12,050,213.04
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		74,420,021.57	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		78,743,772.26	12,050,213.04
投资活动产生的现金流量净额		-78,743,772.26	-12,048,413.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		602,920,847.66	470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释49	208,759,863.07	41,350,000.00
筹资活动现金流入小计		811,680,710.73	511,350,000.00
偿还债务支付的现金		533,983,057.16	538,262,815.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		26,348,994.74	40,175,422.72
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	注释49	143,195,695.53	
筹资活动现金流出小计		703,527,747.43	578,438,237.83
筹资活动产生的现金流量净额		108,152,963.30	-67,088,237.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-6,051,237.16	-43,799,130.35
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		76,018,656.69	119,817,787.04
六、期末现金及现金等价物余额			
		69,967,419.53	76,018,656.69

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：张映伟



合并股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 北京空港慧科技园股份有限公司



项目	2025年度						归属于母公司股东权益	少数股东权益	股东权益合计				
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上年年末余额	300,000,000.00				509,024,218.35	-3,750,000.00			79,132,057.00	107,156,705.41	9,576,881.48		1,001,139,862.24
加: 会计政策变更													
前期差错更正					64,625,598.25					1,328,940.88			65,954,539.13
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	300,000,000.00				573,649,816.60	-3,750,000.00			79,132,057.00	108,485,646.29	9,576,881.48		1,067,094,401.37
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-74,420,021.57					-101,939,861.83	-27,346,497.12		-203,706,360.52
(一) 综合收益总额													
(二) 股东投入和减少资本					-74,420,021.57								-74,420,021.57
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
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	300,000,000.00				499,229,795.03	-3,750,000.00			79,132,057.00	6,545,784.46	-17,769,615.64		863,388,020.85

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2024年度

归属于母公司股东权益

	股本		其他权益工具		减: 库存股	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他							
一、上年年末余额	300,000,000.00						-3,750,000.00	79,132,057.00	203,381,830.85	32,205,202.94	1,119,983,309.14
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、本年年初余额	300,000,000.00						-3,750,000.00	79,132,057.00	207,190,848.30	32,205,202.94	1,188,427,924.84
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
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	300,000,000.00						-3,750,000.00	79,132,057.00	108,485,646.29	9,576,881.48	1,067,094,401.37



编制单位: 北京中光科技园股份有限公司

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司（合并）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		25,967,521.68	27,901,351.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		1,033,344.00	2,206,148.56
应收账款	注释1	21,888,036.86	27,777,782.91
应收款项融资			
预付款项		2,133,688.96	1,487,666.75
其他应收款	注释2	646,183,603.54	632,917,904.25
其中：应收利息		27,328,683.32	23,307,807.35
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,980,764.42	531,201.74
流动资产合计		700,186,959.46	692,822,056.08
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	注释3	139,322,264.99	133,247,793.85
其他权益工具投资		19,960,000.00	19,960,000.00
其他非流动金融资产		828,598.77	1,949,543.76
投资性房地产		400,208,378.63	403,113,495.47
固定资产		11,140,733.71	11,974,079.40
在建工程		7,672,251.95	4,011,729.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,690,194.78	
无形资产		3,238,366.63	3,575,205.18
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		27,852,085.45	39,147,271.39
递延所得税资产		8,736,266.07	6,438,129.67
其他非流动资产		480,584.16	139,000.00
非流动资产合计		628,129,725.14	623,556,248.05
资产总计		1,328,316,684.60	1,316,378,304.13

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司（合并）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		316,109,726.63	170,191,642.01
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		18,053,702.79	4,686,093.68
预收款项		551,544.34	246,563.61
合同负债		15,861.24	15,861.24
应付职工薪酬		2,556,816.87	2,299,222.02
应交税费		402,255.24	1,292,022.03
其他应付款		17,129,242.95	16,582,470.60
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		10,765,230.31	66,139,992.55
其他流动负债			
流动负债合计		365,584,380.37	261,453,867.74
非流动负债：			
长期借款		53,650,000.00	89,400,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,384,711.31	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		4,399,790.26	4,555,213.56
递延所得税负债		2,172,548.70	
其他非流动负债			
非流动负债合计		64,607,050.27	93,955,213.56
负债合计		430,191,430.64	355,409,081.30
股东权益：			
股本		300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		500,544,593.33	509,010,075.77
减：库存股			
其他综合收益		-3,750,000.00	-3,750,000.00
专项储备			
盈余公积		79,132,057.00	79,132,057.00
未分配利润		22,198,603.63	76,577,090.06
股东权益合计		898,125,253.96	960,969,222.83
负债和股东权益总计		1,328,316,684.60	1,316,378,304.13

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




母公司利润表

2025年度

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司（合并）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十五	2025年度	2024年度
一、营业收入	注释4	87,255,858.75	91,509,828.34
减：营业成本	注释4	44,577,547.69	38,383,326.68
税金及附加		14,329,151.02	12,928,225.27
销售费用		331,482.44	144,965.14
管理费用		31,183,713.35	34,755,477.64
研发费用			
财务费用		-11,392,137.95	-12,074,702.76
其中：利息费用		15,089,469.65	14,724,619.97
利息收入		26,505,199.99	26,811,981.30
加：其他收益		155,423.30	177,204.27
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	-726,065.55	-769,854.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-726,065.55	-769,854.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-160,944.99	-40,953.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-412,245.02	-1,319,813.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-59,154,002.44	-175,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
		-52,071,732.50	-159,580,881.47
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		341,811.19	1,506,326.03
加：营业外收入		384,165.19	84,069.04
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-52,114,086.50	-158,158,624.48
减：所得税费用		2,264,399.93	4,697,819.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-54,378,486.43	-162,856,443.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-54,378,486.43	-162,856,443.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-54,378,486.43	-162,856,443.78
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




母公司现金流量表

2025年度


编制单位：北京空港科技园区股份有限公司（合并）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）


项目	附注十五	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		101,387,706.38	85,819,843.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,831,677.18	5,314,052.78
经营活动现金流入小计		103,219,383.56	91,133,895.82
购买商品、接受劳务支付的现金		8,728,221.99	12,667,192.79
支付给职工以及为职工支付的现金		18,052,083.68	19,174,193.69
支付的各项税费		23,971,635.32	22,366,499.01
支付其他与经营活动有关的现金		14,501,559.62	12,229,153.83
经营活动现金流出小计		65,253,500.61	66,437,039.32
经营活动产生的现金流量净额		37,965,882.95	24,696,856.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,185,865.20	1,382,264.59
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		74,420,021.57	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		88,605,886.77	1,382,264.59
投资活动产生的现金流量净额		-88,605,886.77	-1,382,264.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		410,388,047.66	320,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		42,940,797.50	35,274,698.60
筹资活动现金流入小计		453,328,845.16	355,274,698.60
偿还债务支付的现金		362,316,392.50	345,183,607.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,832,689.81	14,789,870.10
支付其他与筹资活动有关的现金		27,473,589.22	73,448,982.30
筹资活动现金流出小计		404,622,671.53	433,422,459.90
筹资活动产生的现金流量净额		48,706,173.63	-78,147,761.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-1,933,830.19	-54,833,169.39
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		27,901,351.87	82,734,521.26
六、期末现金及现金等价物余额			
		25,967,521.68	27,901,351.87

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




母公司股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	2024年度				股本	其他权益工具 永续债	其他	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	股东权益合计
	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积										
一、上年年末余额				300,000,000.00			509,010,075.77			-3,750,000.00		79,132,057.00	239,433,533.84	1,123,825,666.61
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额				300,000,000.00			509,010,075.77			-3,750,000.00		79,132,057.00	239,433,533.84	1,123,825,666.61
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额														
(二) 股东投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对股东的分配														
3. 其他														
(四) 股东权益内部结转														
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				300,000,000.00			509,010,075.77			-3,750,000.00		79,132,057.00	76,577,090.06	960,969,222.83



编制单位: 北京中关村科技园区股份有限公司

页码

册本

300,000,000.00

300,000,000.00

300,000,000.00

一、上年年末余额

加: 会计政策变更

前期差错更正

其他

二、本年年初余额

三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)

(一) 综合收益总额

(二) 股东投入和减少资本

1. 股东投入的普通股

2. 其他权益工具持有者投入资本

3. 股份支付计入股东权益的金额

4. 其他

(三) 利润分配

1. 提取盈余公积

2. 对股东的分配

3. 其他

(四) 股东权益内部结转

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

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

夏林

主管会计工作负责人:

张

会计机构负责人:

张



北京空港科技园区股份有限公司 2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由北京天竺空港工业开发公司（现更名为北京空港经济开发有限公司）作为主发起人，联合北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司（现更名为深圳市空港油料有限公司）、北京华大基因研究中心、北京空港广远金属材料有限公司以发起方式设立，于 2000 年 3 月 28 日在北京市工商行政管理局登记注册，注册资本为 100,000,000.00 元。注册地为北京市顺义区天竺空港工业区 A 区；总部地址为北京市顺义区空港经济开发区 B 区裕民大街甲 6 号。

经中国证券监督管理委员会(证监发行字【2004】18 号)《关于核准北京空港科技园区股份有限公司公开发行股票的通知》文核准，本公司于 2004 年 3 月 3 日向社会公开发行人民币普通股（A 股）40,000,000 股，每股面值 1.00 元，每股发行价 6.00 元，并于 2004 年 3 月 18 日在上海证券交易所上市交易，发行后本公司注册资本变更为 140,000,000.00 元。

2005 年 12 月 21 日，公司公布了股权分置改革方案。2006 年 1 月 5 日，北京市国资委出具(京国资产权字【2006】2 号)《关于北京空港科技园区股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，同意公司股权分置改革方案。以 2005 年 12 月 28 日为股权登记日，公司采取现场投票、网络投票与委托董事会征集投票相结合的方式召开了股权分置改革的相关股东会议，其中现场会议召开时间为 2006 年 1 月 16 日，网络投票时间为 2006 年 1 月 12 日至 1 月 16 日。经审议，公司股权分置改革方案获得相关股东会议决议通过。2006 年 1 月 18 日，上海证券交易所出具(上证上字【2006】33 号)《关于实施北京空港科技园区股份有限公司股权分置改革方案的通知》，同意公司实施股权分置改革方案。

公司以 2006 年 1 月 24 日为股权登记日实施了股权分置改革方案，即流通股股东每 10 股股份获得非流通股股东支付的 3.6 股对价股份，执行对价股份共计 1,440.00 万股。2006 年 2 月 6 日，公司股权分置改革的对价股份上市流通。同日，公司股票复牌。

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

2008 年 3 月 21 日，公司召开 2007 年度股东大会，审议通过了 2007 年利润分配及资本公积金转增股本方案，以 2007 年 12 月 31 日公司总股本 140,000,000 股为基数，向股权



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

2015 年 6 月 19 日公司召开的 2015 年度第二次临时股东大会的批准及 2015 年 12 月 11 日中国证券监督管理委员会下发的(证监许可【2015】2874 号)《关于核准北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票批复》文的核准，公司非公开发行新股不超过 48,000,000 股。公司本次实际非公开发行人民币普通股（A 股）48,000,000 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 12.50 元，全部由国开金融有限责任公司以货币资金出资认购。发行后增加注册资本 48,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 300,000,000.00 元，股本为人民币 300,000,000.00 元。

经过上述历次股票发行及过往年度的红股派发，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 30,000 万股，详见附注五、31 股本。

2024 年 9 月 13 日，公司完成相关工商变更登记手续并取得北京市工商行政管理局换发的《营业执照》，按照工商部门新的营业执照办理要求，营业执照、组织机构代码证，税务登记证使用统一社会信用代码。公司的统一社会信用代码：9111000072260157XJ，住所：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区，法定代表人：夏自景。

本公司的母公司为北京空港经济开发有限公司，最终控制人为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司主要从事建筑施工、房屋出租、供暖服务、物业管理、提供劳务等业务。

(二)合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 7 户，详见附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 0 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

(三)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 22 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发



行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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

采用人民币为记账本位币。

(五)重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额 \geq 100 万元
重要的应收款项核销	金额 \geq 100 万元
重要的在建工程	预算金额 \geq 1000 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司的资产总额超过集团资产总额的 10%以上 或非全资子公司的净资产超过集团净资产的 10%以上

(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. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；



- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，合并形成的长期股权投资初始成本，与合并前原持有股权投资账面价值、合并日新增股权支付对价账面价值合计数的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投



资采用权益法核算的,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的,以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时采用与处置原持有的股权投资相同的基础进行会计处理。原持有的股权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非交易性权益工具投资的,其公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,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的编制方法

1. 控制的判断标准

控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上,对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化,导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的,本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括:

- (1) 被投资方的设立目的。
- (2) 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策机制。
- (3) 投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- (4) 投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- (5) 投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- (6) 投资方与其他方的关系。

2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。



本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，均按本公司标准予以统一调整。

编制合并财务报表时，抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。若企业集团合并层面与单体报表对同一交易的认定存在差异，按企业集团合并口径对交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额，分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，按最终控制方起始控制时点的存续状态追溯调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，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、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他



综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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在丧失控制权时转入当期损益。

2）分步处置子公司或业务

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资



本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八)合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

(九)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，本公司将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十)外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不调整其记账本位币金额。



以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十一)金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期内的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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下三类：

- (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金融资产。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。



本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，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，本公司在后续期间，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。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，本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) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

(4) 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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融



资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为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条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1）嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2）在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆，如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。



满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利模式；属于衍生工具，但被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 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) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。



（2）金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产



整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。若无明确市场交易价格，参考同类金融资产或金融负债的市场交易价格确定。

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

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现计算信用损失。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内



预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，



这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，确保预期信用损失计量的合理性和准确性。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策章节。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值，按照原实际利率折现计算。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流



量之间差额的现值，按照租赁内含利率折现计算。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值，按照实际利率折现计算。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收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：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	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期计量坏账准备
商业承兑汇票组合	依据以前年度实际损失率、对未来回收应收票据风险的判断及信用风险特征分析	按照预期损失率计提减值准备，与应收账款的组合划分相同

本公司利用账龄来评估该类组合的预期信用损失。该类组合具有相同的风险特征，账龄信息能反映这类组合与应收款项到期时的偿付能力。于资产负债表日，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，编制应收票据账龄与预期信用损失率



对照表，据此计算预期信用损失。

(十三)应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的应收账款，单独确定其信用损失；对单项金额不重大但信用风险显著不同的应收账款，也单独评估其预期信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方	纳入合并范围的关联方组合	单独测试未发生减值的不计提信用减值损失
应收关联方的应收账款	非纳入合并范围的关联方组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率计提
按账龄计提坏账准备的应收账款	包括除上述组合之外的应收账款，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率计提

(十四)应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策详见本附注（十二）。

(十五)其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的其他应收款单独确定其信用损失；对单项金额不重大但信用风险显著不同的其他应收款，也单独评估其预期信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方	纳入合并范围的关联方组合	单独测试未发生减值的不计提信用减值损失



组合名称	确定组合的依据	计提方法
非合并范围内关联方	非纳入合并范围的关联方组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率计提
按账龄计提坏账准备的其他应收款	包括除上述组合之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率计提

(十六) 存货

1. 存货的确认条件

在满足存货定义的基础上，持有的存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该存货的成本能够可靠地计量。

2. 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 存货类别

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、产成品（库存商品）、开发成本、合同履约成本等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

(2) 存货发出计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按月末一次加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销；
- 2) 包装物采用一次转销法进行摊销。
- 3) 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

3. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经



过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

4. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积比例分摊计入商品房成本；无法分清负担对象的，按受益原则合理分摊计入相关商品房成本。

5. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十七)合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据与应收账款组合划分标准一致。



(十八)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照放弃债权的公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并



按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益；未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，不予以抵销。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上为取得新增投资而应支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权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非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。



购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益；但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，其原计入其他综合收益的累计公允价值变动，在改按成本法核算时转入留存收益，不转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

剩余股权投资如果满足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的条件，本公司将其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。

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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

4. 长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- （1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计



入当期损益。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追溯调整，调整长期股权投资的账面价值和留存收益（或当期损益）；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间的差额计入当期损益；若剩余股权满足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条件的，将其指定为该金融资产，其公允价值变动计入其他综合收益，处置时不转入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积、未分配利润；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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在丧失控制权时转入当期损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额



相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料及其他关键资源支持。

(十九)投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	13-40	5	2.38-7.31
土地使用权	20-70	0	1.43-5.00

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十五）长期资产减值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(二十)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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

同时，与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。测试固定资产可否正常运转而发生的支出属于固定资产达到预定可使用状态前的必要支出，计入该固定资产成本。本公司将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售(以下简称试运行销售)的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为入账价值，按照该项固定资产的公允价值作为入账价值，固定资产的公允价值与投资合同或协议约定的价值之间的差额计入资本公积。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。



各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5%	2.38%
机器设备	年限平均法	2-20	5%	9.50%-47.50%
运输设备	年限平均法	6	5%	15.83%
电子设备及其他	年限平均法	3-5	5%	19.00%-31.67%

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，根据不同情况分别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。

（3）固定资产的减值

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十五）长期资产减值。

（4）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。

（二十一）在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十五）长期资产减值。

（二十二）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可



使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其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前，予以资本化。

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。

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

(二十三)使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；



2.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；

3.本公司发生的初始直接费用；

4.本公司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（不包括为生产存货而发生的成本），该成本按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行确认和计量。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。已提足折旧仍继续使用的使用权资产，不再计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。具体详见本附注（二十五）长期资产减值。

(二十四)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件等；不包括商誉，商誉因其不可辨认，不作为无形资产核算。

1. 无形资产的确认条件

无形资产需要符合无形资产的上述定义，同时还需要同时满足下列确认条件：

- （1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

同一控制下的企业合并中，取得的无形资产按照被合并方合并日无形资产在最终控制方财务报表中的账面价值计量，同时确认相应的商誉或资本公积；非同一控制下的企业合并中，取得的无形资产以其在购买日的公允价值计量。

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



3. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	根据预计受益年限确定
土地使用权	50 年	根据预计受益年限确定

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。本公司无使用寿命不确定的无形资产。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十五）长期资产减值。

4. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段，该阶段的支出具有探索性、未形成阶段性成果，不能直接为企业带来经济利益。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段，该阶段的支出已具备形成无形资产的基础，能够为企业带来未来经济利益。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出、内部数据资源研究开发项目的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。无法区分研究阶段支出和



开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

(二十五)长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产、是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象，则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。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；既不存在销售协议也不存在资产活跃市场的，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。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确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，不足抵减的部分，再根据资产组或资产组组合中除商



誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

(二十六)长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本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 年以上的各项费用，主要包括租入固定资产改良支出、装修支出以及其他摊销期限在 1 年以上的待摊费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销，摊销金额计入当期损益或相关资产成本；如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(二十七)合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十八)职工薪酬

职工薪酬，是指本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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本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，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、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、短期利润分享计划以及其他短期薪酬。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务；相关款项于实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时



和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(二十九)预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量；后续期间，根据当时的最佳估计数对预计负债的账面价值进行复核并作相应调整，调整金额计入当期损益。

本公司在确定最佳估计数时，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，同时考虑未来事项的影响（如未来技术进步、法律变化等）。对于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，折现率选择反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率，该利率不考虑与预计负债相关的风险。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值；该补偿金额与预计负债分别确认，不得相互抵销。

(三十)租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率，增量借款利率是指本公司在租赁期开始日为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似经济环境下以类似条件借入资金需支付的利率。租赁付款额包括：

1.扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额（实质固定付款额是指形式上可能包含变量但实质上无法避免的付款额）；



2.取决于指数或比率的可变租赁付款额（该可变租赁付款额在租赁期开始日根据指数或比率确定）；

3.在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

4.在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项（前提是该选择权在租赁期内可行使）；

5.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项（担保余值是指与出租人无关的一方向出租人提供担保，保证在租赁结束时租赁资产的价值至少为某指定金额的部分）。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本；该折现率与初始计量租赁负债时采用的折现率一致，除非租赁负债重新计量且折现率发生变化。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本；可变租赁付款额是指除固定付款额、实质固定付款额和取决于指数或比率的可变租赁付款额以外的其他可变租赁付款额。

(三十一)股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响；市场条件不影响权益工具公允价值的确定，但影响可行权情况的判断；非可行权条件不影响可行权情况的判断，但影响权益工具公允价值的确定。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致；修正时，相应调整当期确认的成本费用和资本公积（或负债）。



4. 会计处理方法

(1) 权益结算和现金结算股份支付的会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相关成本费用，相应增加资本公积；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理；不利修改包括减少权益工具的公允价值、减少权益工具的数量、提高行权价格、延长等待期等。

对于有利修改，本公司按照如下规定进行处理：如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，企业应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。如果修改发生在可行权日之后，应当立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则企业应在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

如果修改增加了所授予的权益工具的数量，企业将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加；如果修改发生在可行权日之后，应



当立即确认增加的权益工具的公允价值。

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

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

（3）股份支付取消的会计处理

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

职工自愿退出股权激励计划的，本公司作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积；如果取消或退出时存在已确认的负债（现金结算方式），则终止确认该负债，同时确认当期损益。

（三十二）收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- （1）建筑施工收入
- （2）热力供应业务收入
- （3）物业管理收入
- （4）房屋出租收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺；可明确区分商品或服务，是指客户能够从该商品或服务本身或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且本公司向客户转让该商品或服务的承诺与合同中其他承诺可单独区分。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益，包括拥有主导该商品使用的权利、获得该商品几乎全部的经济利益、能够阻止其他方主导该商品的使用并获得经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该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，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某



一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入，对于时点履行的履约义务，本公司结合业务实际，以客户验收合格、完成交付等作为控制权转移的判断依据。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度，主要包括已发生的人工成本、材料成本、机械使用费等与履约义务直接相关的成本。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，本公司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；如果已经发生的成本预计不能得到补偿，则不确认收入，已发生的成本计入当期损益。

2. 收入确认的具体方法

本公司有四大业务板块，一是建筑施工业务，二是热力供应业务，三是物业管理业务，四是房屋租赁业务。依据本公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

(1) 建筑施工业务

本公司与客户之间的工程承包合同主要为房屋建筑等履约业务，由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外，公司按照投入法确定提供服务的履约进度，具体采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例计算确定履约进度，投入成本主要包括人工成本、材料成本、机械使用费等与工程履约直接相关的成本。对于履约进度不能合理确定的，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止，合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入，如果合同成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。提供房屋建筑建设等服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本集团在确认收入时，按照已完工的进度将合同履约成本结转计入主营业务成本。

(2) 热力供应业务

在公司热力供应服务已经提供、相关的经济利益很可能流入公司、提供热力供应服务中已发生的成本能够可靠地计量时，公司按照提供的供热面积(热水量)及符合规定的价格在服务提供期间内确认收入的实现。

(3) 物业管理业务



在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

(4)房屋租赁业务

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

3. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。

(2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

客户额外购买选择权包括续约选择权等，对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权，本公司将其作为单项履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计，重大权利是指客户获得的额外购买选择权赋予其低于市场价格购买商品或服务的权利，且该权利具有实质性。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行；若构成某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入；若构成某一时点履行的履约义务，在客户取得知识产权许可控制权时确认收入。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低



于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理，参照本章节（1）附有销售退回条款的合同相关规定执行。

（6）向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

（7）主要责任人和代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

（三十三）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报摊销期限不超过一个正常营业周期的，在“存货”项目列报；摊销期限超过一个正常营业周期的，在“其他非流动资产”项目列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。



增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益；摊销期限超过一年的，确认为一项资产，在“其他非流动资产”项目列报。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失（合同资产减值损失）。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十四) 政府补助

1. 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。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更，变更时按照会计估计变更进行处理；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。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，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。



3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质,确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下,本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法,且对该业务一贯地运用该方法。

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,在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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,确认为递延收益,在确认相关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,取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用;与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支,判断政府补助与日常活动是否相关,主要结合补助所针对的业务是否为企业日常经营活动的组成部分。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用;取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用,相关借款费用计入当期损益(财务费用)或相关资产成本。

已确认的政府补助需要返还时,初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;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。

(三十五)递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1)该交易不是企业合并;(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产: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。



2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联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。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十六)租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是



指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十三）和（三十）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租



人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，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。

5. 售后租回交易

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，该金融负债按照《企业会计准则第 22 号 —— 金融工具确认和计量》相关规定进行后续计量，利息费用计入当期损益（财务费用）。

（三十七）安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（三十八）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本期主要会计估计未发生变更。

四、税项

（一）公司主要税种和税率



税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	货物销售收入	13%	---
	工程施工收入、热力供应业务收入	9%	---
	物业管理业务	6%	---
	租赁业务、工程施工收入	5%/3%	---
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%/7%	---
企业所得税	应纳税所得额	25%	---
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%/12%	---

(二) 税收优惠政策及依据

根据财政部和国家税务总局下发的“财税〔2023〕56 号”文件规定，自 2023 年 9 月 22 日至 2027 年供暖期结束，对供热企业向居民个人供热取得的采暖费收入免征增值税。财政部和国家税务总局公告 2023 年第 56 号第一条规定，“财税〔2023〕56 号”文件规定的税收优惠政策。本公司之子公司北京天利动力供热有限公司享受该项优惠政策。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	1,030.56	17,865.25
银行存款	69,966,388.97	76,000,791.44
其他货币资金	7,051,017.31	1,429,100.76
合计	77,018,436.84	77,447,757.45
其中：存放在境外的款项总额	---	---

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
涉诉法院冻结资金	7,051,017.31	426,859.04
银行信用证保证金	---	1,002,241.72
合计	7,051,017.31	1,429,100.76

注释2. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	1,955,963.95	2,443,708.51
商业承兑汇票	241,765.20	1,624,870.96
合计	2,197,729.15	4,068,579.47



2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	2,218,523.90	100.00	20,794.75	0.94	2,197,729.15
其中：银行承兑汇票	1,955,963.95	88.17	---	---	1,955,963.95
商业承兑汇票	262,559.95	11.83	20,794.75	7.92	241,765.20
合计	2,218,523.90	100.00	20,794.75	0.94	2,197,729.15

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	4,229,084.80	100.00	160,505.33	3.80	4,068,579.47
其中：银行承兑汇票	2,443,708.51	57.78	---	---	2,443,708.51
商业承兑汇票	1,785,376.29	42.22	160,505.33	8.99	1,624,870.96
合计	4,229,084.80	100.00	160,505.33	3.80	4,068,579.47

按组合计提坏账准备

组合名称	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	1,955,963.95	---	---
商业承兑汇票	262,559.95	20,794.75	7.92
合计	2,218,523.90	20,794.75	0.94

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	160,505.33	---	139,710.58	---	---	20,794.75
其中：银行承兑汇票	---	---	---	---	---	---
商业承兑汇票	160,505.33	---	139,710.58	---	---	20,794.75
合计	160,505.33	---	139,710.58	---	---	20,794.75



4. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	终止确认金额	未终止确认金额	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	---	---	---	---
商业承兑汇票	---	---	---	---
合计	---	---	---	---

5. 本期无实际核销的应收票据

6. 期末公司无已质押的应收票据

注释3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	186,573,065.75	128,238,728.12
1—2 年	53,377,404.40	133,976,390.10
2—3 年	54,020,803.34	22,899,494.78
3—4 年	17,801,812.69	53,319,056.77
4—5 年	51,812,634.83	4,084,054.85
5 年以上	72,497,568.66	69,128,531.54
小计	436,083,289.67	411,646,256.16
减：坏账准备	186,168,791.36	148,298,160.52
合计	249,914,498.31	263,348,095.64

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	75,535,478.39	17.32	75,535,478.39	100.00	---
按组合计提坏账准备	360,547,811.28	82.68	110,633,312.97	30.68	249,914,498.31
其中：按账龄计提坏账准备的应收账款	315,592,203.87	72.37	110,183,756.89	34.91	205,408,446.98
应收关联方的应收账款	44,955,607.41	10.31	449,556.08	1.00	44,506,051.33
合计	436,083,289.67	100.00	186,168,791.36	42.69	249,914,498.31

续：



类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	69,019,603.03	16.76	69,019,603.03	100.00	---
按组合计提坏账准备	342,626,653.13	83.24	79,278,557.49	23.14	263,348,095.64
其中：按账龄计提坏账准备的应收账款	312,727,023.37	76.05	78,979,561.19	25.22	233,747,462.18
应收关联方的应收账款	29,899,629.76	7.19	298,996.30	1.00	29,600,633.46
合计	411,646,256.16	100.00	148,298,160.52	36.03	263,348,095.64

按单项计提坏账准备

单位名称	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05	17,122,387.05	100.00	预计无法收回
北京怡宁歌工艺品有限公司	14,133,505.19	14,133,505.19	100.00	预计无法收回
北京瑞德医疗投资股份有限公司	19,579,331.85	19,579,331.85	100.00	预计无法收回
北京斐瑞康通信技术有限公司	11,921,623.57	11,921,623.57	100.00	预计无法收回
北京长城华冠汽车技术开发有限公司	4,713,992.11	4,713,992.11	100.00	预计无法收回
北京金田伟业装饰有限公司	3,627,589.81	3,627,589.81	100.00	预计无法收回
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43	3,190,028.43	100.00	预计无法收回
神雾环保技术股份有限公司	675,692.43	675,692.43	100.00	预计无法收回
北京首都国际机场临空经济区管理委员会	571,327.95	571,327.95	100.00	预计无法收回
合计	75,535,478.39	75,535,478.39	100.00	---

按组合计提坏账准备

(1) 按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	142,526,864.43	11,288,127.66	7.92
1—2 年	33,870,478.75	5,974,752.46	17.64
2—3 年	52,315,641.05	15,140,146.52	28.94
3—4 年	17,540,650.30	8,893,109.71	50.70
4—5 年	47,973,276.20	47,522,327.40	99.06
5 年以上	21,365,293.14	21,365,293.14	100.00
合计	315,592,203.87	110,183,756.89	34.91



按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	298,996.30	78,979,561.19	69,019,603.03	148,298,160.52
2025 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	150,559.78	31,204,195.70	6,515,875.36	37,870,630.84
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2025 年 12 月 31 日余额	449,556.08	110,183,756.89	75,535,478.39	186,168,791.36

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	69,019,603.03	6,515,875.36	—	—	—	75,535,478.39
按组合计提坏账准备	79,278,557.49	31,354,755.48	—	—	—	110,633,312.97
其中：按账龄计提坏账准备的应收账款	78,979,561.19	31,204,195.70	—	—	—	110,183,756.89
应收关联方的应收账款	298,996.30	150,559.78	—	—	—	449,556.08
合计	148,298,160.52	37,870,630.84	—	—	—	186,168,791.36

4. 本期无实际核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产情况

单位名称	2025 年 12 月 31 日				
	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	已计提应收账款和合同资产坏账准备余额
北京市顺义区北小营镇人民政府	48,879,184.11	—	48,879,184.11	3.52	26,299,053.42



单位名称	2025 年 12 月 31 日				
	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	已计提应收账款和合同资产坏账准备余额
北京市顺义区城市管理委员会	27,792,403.11	---	27,792,403.11	2.00	7,830,830.21
北京金隅空港开发有限公司	25,600,051.81	---	25,600,051.81	1.84	7,408,654.99
北京市顺义区南彩镇人民政府	23,588,031.60	---	23,588,031.60	1.70	23,366,304.10
北京市顺义区卫生健康委员会	18,013,977.45	---	18,013,977.45	1.30	1,426,707.01
合计	143,873,648.08	---	143,873,648.08	10.36	66,331,549.73

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	25,326,803.29	100.00	22,839,116.92	100.00
合计	25,326,803.29	100.00	22,839,116.92	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2025 年 12 月 31 日余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
北京顺义燃气有限责任公司	21,059,111.47	83.15	2025 年	未到结算期
北京燃气昌平有限公司	2,399,770.06	9.48	2025 年	未到结算期
北京市燃气集团有限公司	950,255.32	3.75	2025 年	未到结算期
北京万科物业服务服务有限公司翡翠佳苑物业服务中心	469,760.20	1.85	2025 年	未到结算期
北京筑诚富科技服务有限公司	414,295.65	1.64	2025 年	未到结算期
合计	25,293,192.70	99.87	---	---

注释5. 其他应收款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	27,645,990.69	23,625,114.72
应收股利	---	---
其他应收款	102,646,483.75	96,110,178.56
合计	130,292,474.44	119,735,293.28



(一) 应收利息

1. 应收利息分类

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资金占用应收利息	27,645,990.69	23,625,114.72
合计	27,645,990.69	23,625,114.72

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	27,673,664.36	100.00	27,673.67	0.10	27,645,990.69
其中：非合并范围内关联方	27,673,664.36	100.00	27,673.67	0.10	27,645,990.69
合计	27,673,664.36	100.00	27,673.67	0.10	27,645,990.69

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	23,648,763.49	100.00	23,648.77	0.10	23,625,114.72
其中：非合并范围内关联方	23,648,763.49	100.00	23,648.77	0.10	23,625,114.72
合计	23,648,763.49	100.00	23,648.77	0.10	23,625,114.72

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	23,648.77	4,024.90	---	---	---	27,673.67
其中：非合并范围内关联方	23,648.77	4,024.90	---	---	---	27,673.67

4. 本期无实际核销的应收利息情况



(二) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	12,438,185.16	1,654,110.37
1—2 年	593,711.54	1,959,159.44
2—3 年	87,000.00	2,001.02
3—4 年	2,001.02	175,500.00
4—5 年	175,500.00	3,280,142.00
5 年以上	104,974,478.94	101,994,336.94
小计	118,270,876.66	109,065,249.77
减: 坏账准备	15,624,392.91	12,955,071.21
合计	102,646,483.75	96,110,178.56

2. 按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
非合并范围内关联方借款本金	91,672,878.39	91,972,878.39
保证金、押金	12,745,714.83	5,801,893.69
关联往来款及其他	13,852,283.44	11,290,477.69
小计	118,270,876.66	109,065,249.77
减: 坏账准备	15,624,392.91	12,955,071.21
合计	102,646,483.75	96,110,178.56

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	320,000.00	0.27	320,000.00	100.00	---
按组合计提坏账准备	117,950,876.66	99.73	15,304,392.91	12.98	102,646,483.75
其中: 按账龄计提坏账准备的其他应收款	23,935,286.58	20.24	15,189,292.91	63.46	8,745,993.67
非合并范围内关联方	94,015,590.08	79.49	115,100.00	0.12	93,900,490.08
合计	118,270,876.66	100.00	15,624,392.91	13.21	102,646,483.75

续:

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	320,000.00	0.29	320,000.00	100.00	---



类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	108,745,249.77	99.71	12,635,071.21	11.62	96,110,178.56
其中：按账龄计提坏账准备的其他应收款	13,521,409.52	12.40	12,510,588.71	92.52	1,010,820.81
非合并范围内关联方	95,223,840.25	87.31	124,482.50	0.13	95,099,357.75
合计	109,065,249.77	100.00	12,955,071.21	11.88	96,110,178.56

按组合计提坏账准备

(1) 按账龄计提坏账准备的其他应收款

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,847,424.73	2,159,722.26	19.91
1—2 年	—	—	—
2—3 年	87,000.00	47,336.70	54.41
3—4 年	2,001.02	1,312.87	65.61
4—5 年	175,500.00	157,560.25	89.78
5 年以上	12,886,360.83	12,886,360.83	100.00
合计	23,935,286.58	15,189,292.91	63.46

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	124,482.50	12,510,588.71	320,000.00	12,955,071.21
2025 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	—	2,678,704.20	—	2,678,704.20
本期转回	9,382.50	—	—	9,382.50
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2025 年 12 月 31 日余额	115,100.00	15,189,292.91	320,000.00	15,624,392.91



4. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	320,000.00	---	---	---	---	320,000.00
按组合计提坏账准备	12,635,071.21	2,678,704.20	9,382.50	---	---	15,304,392.91
其中：按账龄计提坏账准备的其他应收款	12,510,588.71	2,678,704.20	---	---	---	15,189,292.91
非合并范围内关联方	124,482.50	---	9,382.50	---	---	115,100.00
合计	12,955,071.21	2,678,704.20	9,382.50	---	---	15,624,392.91

5. 本期无实际核销的其他应收款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	2025 年 12 月 31 日 余额	账龄	占其他应收款的比例(%)	坏账准备
北京电子城空港有限公司	借款	91,672,878.39	5 年以上	77.51	91,672.88
潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）	项目退出款	10,821,407.73	1 年以内	9.15	2,154,542.28
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	保证金	7,920,385.00	5 年以上	6.70	7,920,385.00
荣盛房地产发展股份有限公司霸州分公司	保证金	2,831,878.00	5 年以上	2.39	2,831,878.00
北京空港经济开发有限公司	关联方往来款	1,681,777.19	1-2 年	1.42	334,841.84
合计		114,928,326.31		97.17	13,333,320.00

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,742,104.43	---	1,742,104.43	1,742,104.43	---	1,742,104.43
库存商品	789,085.45	---	789,085.45	920,406.97	---	920,406.97
开发成本	298,626,747.75	---	298,626,747.75	298,552,726.53	---	298,552,726.53
合同履约成本	46,126,844.37	---	46,126,844.37	39,742,679.86	---	39,742,679.86
合计	347,284,782.00	---	347,284,782.00	340,957,917.79	---	340,957,917.79



注释7. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	952,353,158.44	95,567,180.15	856,785,978.29	899,297,893.20	89,699,474.64	809,598,418.56
合计	952,353,158.44	95,567,180.15	856,785,978.29	899,297,893.20	89,699,474.64	809,598,418.56

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	952,353,158.44	100.00	95,567,180.15	10.03	856,785,978.29
其中：账龄分析	952,353,158.44	100.00	95,567,180.15	10.03	856,785,978.29
合计	952,353,158.44	100.00	95,567,180.15	10.03	856,785,978.29

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	899,297,893.20	100	89,699,474.64	9.97	809,598,418.56
其中：账龄分析	899,297,893.20	100	89,699,474.64	9.97	809,598,418.56
合计	899,297,893.20	100	89,699,474.64	9.97	809,598,418.56

按组合计提坏账准备

(1) 按账龄计提坏账准备的合同资产

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄分析	952,353,158.44	95,567,180.15	10.03
合计	952,353,158.44	95,567,180.15	10.03

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---	---



类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转 回	转销 或核 销	其他 变动	
按组合计提坏账准备	89,699,474.64	5,867,705.51	---	---	---	95,567,180.15
其中：账龄分析	89,699,474.64	5,867,705.51	---	---	---	95,567,180.15
合计	89,699,474.64	5,867,705.51	---	---	---	95,567,180.15

4. 本期无实际核销的合同资产

注释8. 其他流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
增值税留抵扣额	33,822,232.80	32,919,382.22
预缴企业所得税	1,780,132.92	---
预交的教育费附加(含地方教育费附加)	9,327.90	9,327.90
预交的城建税	27,522.74	27,522.74
合计	35,639,216.36	32,956,232.86

注释9. 长期股权投资

1. 长期股权投资情况

被投资单位	2024 年 12 月 31 日 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投 资	权益法确认 的投资损益	其他综合 收益调整
一. 合营企业	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
二. 联营企业	---	---	---	---	---	---
北京电子城空港有限公司	---	---	---	---	---	---
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	5,252,136.75	---	---	---	-726,065.55	---
小计	5,252,136.75	---	---	---	-726,065.55	---
合计	5,252,136.75	---	---	---	-726,065.55	---

续：

被投资单位	本期增减变动				2025 年 12 月 31 日 (账面价值)	减值准备期 末余额
	其他权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一. 合营企业	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
二. 联营企业	---	---	---	---	---	---



被投资单位	本期增减变动				2025 年 12 月 31 日 (账面价值)	减值准备期 末余额
	其他权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
北京电子城空港有限公司	---	---	---	---	---	---
哈工大(北京)工业技术创 新研究院有限公司	---	---	---	---	4,526,071.20	---
小计	---	---	---	---	4,526,071.20	---
合计	---	---	---	---	4,526,071.20	---

注释10. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增减变动					2025 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他	
伟光汇通旅游 产业发展有限 公司	19,960,000.00	---	---	---	---	---	19,960,000.00
北京金隅空港 开发有限公司	---	---	---	---	---	---	---
合计	19,960,000.00	---	---	---	---	---	19,960,000.00

续:

项目	本期确认的股利收 入	累计计入其他综合 收益的利得	累计计入其他综合 收益的损失	指定为以公允价值计量且 其变动计入其他综合收益 的原因
伟光汇通旅游 产业发展有限 公司	---	---	---	非重大的“三无”股权投资，不符合本金加利息的合同现金流量特征
北京金隅空港 开发有限公司	---	---	---	非重大的“三无”股权投资，不符合本金加利息的合同现金流量特征
合计	---	---	---	---

注释11. 其他非流动金融资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49,797,203.72	60,991,500.66
其中：债务工具投资	---	---
权益工具投资	49,797,203.72	60,991,500.66
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	---	---
合计	49,797,203.72	60,991,500.66



注释12. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 2024 年 12 月 31 日	793,778,968.86	129,199,470.85	922,978,439.71
2. 本期增加金额	10,863,189.65	---	10,863,189.65
在建工程转入	10,863,189.65	---	10,863,189.65
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	804,642,158.51	129,199,470.85	933,841,629.36
二. 累计折旧（摊销）			
1. 2024 年 12 月 31 日	233,285,572.51	33,961,923.93	267,247,496.44
2. 本期增加金额	18,533,504.16	1,683,767.34	20,217,271.50
本期计提	18,533,504.16	1,683,767.34	20,217,271.50
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	251,819,076.67	35,645,691.27	287,464,767.94
三. 减值准备			
1. 2024 年 12 月 31 日	28,655,089.84	---	28,655,089.84
2. 本期增加金额	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	28,655,089.84	---	28,655,089.84
四. 账面价值			
1. 2025 年 12 月 31 日	524,167,992.00	93,553,779.58	617,721,771.58
2. 2024 年 12 月 31 日	531,838,306.51	95,237,546.92	627,075,853.43

注：使用权受限的资产详见附注五、51 所有权或使用权受限资产。

注释13. 固定资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	57,583,594.13	68,102,865.36
固定资产清理	---	---
合计	57,583,594.13	68,102,865.36

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一. 账面原值					
1. 2024 年 12 月 31 日	17,584,004.71	180,416,963.64	7,382,214.79	78,666,593.84	284,049,776.98



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
2. 本期增加金额	---	1,239,257.93	---	665,348.67	1,904,606.60
购置	---	1,239,257.93	---	665,348.67	1,904,606.60
3. 本期减少金额	---	484,243.00	---	7,228,401.52	7,712,644.52
处置或报废	---	484,243.00	---	7,228,401.52	7,712,644.52
4. 2025 年 12 月 31 日	17,584,004.71	181,171,978.57	7,382,214.79	72,103,540.99	278,241,739.06
二. 累计折旧					
1. 2024 年 12 月 31 日	7,427,064.53	128,158,017.39	6,606,917.06	71,964,214.28	214,156,213.26
2. 本期增加金额	1,885,330.30	8,779,380.21	153,014.71	1,247,224.63	12,064,949.85
本期计提	1,885,330.30	8,779,380.21	153,014.71	1,247,224.63	12,064,949.85
3. 本期减少金额	---	460,024.60	---	6,893,691.94	7,353,716.54
处置或报废	---	460,024.60	---	6,893,691.94	7,353,716.54
4. 2025 年 12 月 31 日	9,312,394.83	136,477,373.00	6,759,931.77	66,317,746.97	218,867,446.57
三. 减值准备	---	---	---	---	---
1. 2024 年 12 月 31 日	---	1,790,698.36	---	---	1,790,698.36
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	---	1,790,698.36	---	---	1,790,698.36
四. 账面价值	---	---	---	---	---
1. 2025 年 12 月 31 日	8,271,609.88	42,903,907.21	622,283.02	5,785,794.02	57,583,594.13
2. 2024 年 12 月 31 日	10,156,940.18	50,468,247.89	775,297.73	6,702,379.56	68,102,865.36

注：使用权受限的资产详见附注五、51 所有权或使用权受限资产。

注释14. 在建工程

1. 在建工程情况

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海关监管库改造工程	2,816,264.76	---	2,816,264.76	2,801,317.36	---	2,801,317.36
空港 A 区标准厂房电力增容改造工程	60,000.00	---	60,000.00	60,000.00	---	60,000.00
MAX-B、综保区标厂、AB 库水暖改造工程	1,150,411.97	---	1,150,411.97	1,150,411.97	---	1,150,411.97
MAX-B 装修	3,623,463.21	---	3,623,463.21	---	---	---



项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程						
合计	7,650,139.94	---	7,650,139.94	4,011,729.33	---	4,011,729.33

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	2025 年 12 月 31 日
MAX-B 装修工程	---	14,486,652.86	---	10,863,189.65	3,623,463.21
合计	---	14,486,652.86	---	10,863,189.65	3,623,463.21

续：

工程项目名称	预算数 (万元)	工程投入 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
MAX-B 装修工程	2,200.00	65.85	75.00	---	---	---	自筹资金
合计	---	---	---	---	---	---	---

注释15. 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值	---	---	---
1. 2024 年 12 月 31 日	48,589,637.42	---	48,589,637.42
2. 本期增加金额	3,626,447.96	10,862,743.47	14,489,191.43
租赁	3,626,447.96	10,862,743.47	14,489,191.43
3. 本期减少金额	16,201,445.00	---	16,201,445.00
租赁到期	15,795,039.41	---	15,795,039.41
其他减少	406,405.59	---	406,405.59
4. 2025 年 12 月 31 日	36,014,640.38	10,862,743.47	46,877,383.85
二. 累计折旧	---	---	---
1. 2024 年 12 月 31 日	21,225,015.54	---	21,225,015.54
2. 本期增加金额	4,795,581.96	2,172,548.69	6,968,130.65
本期计提	4,795,581.96	2,172,548.69	6,968,130.65
3. 本期减少金额	15,795,039.41	---	15,795,039.41
租赁到期	15,795,039.41	---	15,795,039.41
4. 2025 年 12 月 31 日	10,225,558.09	2,172,548.69	12,398,106.78
三. 减值准备	---	---	---



项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
1. 2024 年 12 月 31 日	---		---
2. 本期增加金额	---		---
3. 本期减少金额	---		---
4. 2025 年 12 月 31 日	---		---
四. 账面价值	---		---
1. 2025 年 12 月 31 日	25,789,082.29	8,690,194.78	34,479,277.07
2. 2024 年 12 月 31 日	27,364,621.88	---	27,364,621.88

注释16. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一. 账面原值	---	---	---
1. 2024 年 12 月 31 日	29,268,494.00	4,800,246.81	34,068,740.81
2. 本期增加金额	---	815,079.99	815,079.99
购置	---	815,079.99	815,079.99
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	29,268,494.00	5,615,326.80	34,883,820.80
二. 累计摊销	---	---	---
1. 2024 年 12 月 31 日	26,480,461.55	3,680,359.19	30,160,820.74
2. 本期增加金额	106,889.40	481,446.55	588,335.95
本期计提	106,889.40	481,446.55	588,335.95
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	26,587,350.95	4,161,805.74	30,749,156.69
三. 减值准备	---	---	---
1. 2024 年 12 月 31 日	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 2025 年 12 月 31 日	---	---	---
四. 账面价值	---	---	---
1. 2025 年 12 月 31 日	2,681,143.05	1,453,521.06	4,134,664.11
2. 2024 年 12 月 31 日	2,788,032.45	1,119,887.62	3,907,920.07

注释17. 长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加 额	本期摊销额	其他减 少额	2025 年 12 月 31 日
综保区三区多功能厂房消防系	7,011,785.46	---		---	5,310,956.64



项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加 额	本期摊销额	其他减 少额	2025 年 12 月 31 日
统改造工程 AB 库			1,700,828.82		
MAX-A（天柱路 11 号院）装修 费用	6,855,453.63	4,196,105.04	1,344,370.86	--	9,707,187.81
消防、电气等工程	5,872,090.59	--	3,914,727.24	--	1,957,363.35
B 区标厂共 9 栋厂房的外墙保温 改造工程	4,887,166.57	--	1,211,731.08	--	3,675,435.49
外电源项目	4,128,170.82	--	589,738.68	--	3,538,432.14
综保区多功能厂房 AB 库屋面防 水工程	1,705,413.53	--	426,997.92	--	1,278,415.61
室外外挂钢梯加建工程	706,694.55	--	188,451.81	--	518,242.74
综保区三区 1-2 号厂房视频监控 工程	575,000.00	--	138,000.00	--	437,000.00
B 标 5-6#楼外墙改造工程款	330,583.11	--	319,931.38	--	10,651.73
办公楼装修工程	273,329.53	--	252,304.30	--	21,025.23
南彩库库旺铝合金篷房	69,971.69	--	52,478.76	--	17,492.93
B 标 8-11#屋面防水改造工程款	65,540.71	--	16,733.84	--	48,806.87
北小营固废集装箱 9 栋	54,129.24	--	38,208.84	--	15,920.40
库库旺固废集装箱 1 栋	6,293.36	--	4,442.52	--	1,850.84
外网工程改造维修	23,798,395.81	--	1,896,552.32	--	21,901,843.49
北七家供热项目	20,263,462.67	--	1,293,535.15	--	18,969,927.52
18 街区公租房供热项目	11,192,184.22	--	571,213.12	--	10,620,971.10
紫金商务大厦供热项目	7,368,231.83	--	439,272.33	--	6,928,959.50
和光瑞府供热工程	6,882,392.66	--	363,509.36	--	6,518,883.30
高立庄供热项目	5,315,201.99	--	314,199.13	--	5,001,002.86
万科项目维护改造	4,711,172.87	--	297,015.35	--	4,414,157.52
二厂装修维护改造费	4,072,361.72	13,157.05	567,386.37	--	3,518,132.40
观承别墅项目	3,660,545.47	--	186,129.43	--	3,474,416.04
万科望溪项目	3,126,953.57	--	166,032.93	--	2,960,920.64
金瑞裕雅苑项目	2,160,451.31	--	127,711.41	--	2,032,739.90
一厂装修维护改造费	1,629,055.96	--	357,298.55	--	1,271,757.41
祥瑞投资生产基地热力工程项 目	1,565,354.40	--	85,533.81	--	1,479,820.59
诺丁山项目	1,156,194.68	--	58,789.56	--	1,097,405.12
莲竹小区换热站	616,499.93	--	87,733.21	--	528,766.72
国门项目	370,928.46	271,008.85	109,062.93	--	532,874.38
高压配电柜改造工程	269,879.02	--	17,689.78	--	252,189.24
紫金大厦项目维护	140,188.98	--	8,275.76	--	131,913.22
合计	130,841,078.34	4,480,270.94	17,145,886.55	--	118,175,462.73



注释18. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 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
资产减值准备	34,171,746.77	8,542,936.71	34,328,804.11	8,582,201.03
内部交易未实现利润	26,422,458.92	6,605,614.73	27,894,623.32	6,973,655.83
可抵扣亏损	12,971,879.65	3,242,969.91	48,744,015.78	9,550,027.59
预期信用减值损失	70,050,301.53	17,512,575.39	71,477,844.92	17,118,491.31
递延收益	29,655,207.80	7,413,801.96	34,010,630.50	8,502,657.63
其他综合收益—权益法下可转损益的其他综合收益	5,000,000.00	1,250,000.00	5,000,000.00	1,250,000.00
其他非流动金融资产公允价值变动	711,401.23	177,850.31	550,456.24	137,614.06
房屋租赁	35,160,664.21	8,790,166.06	33,365,256.20	8,341,314.05
预收款项	---	---	1,414,486.32	353,621.58
合计	214,143,660.11	53,535,915.07	256,786,117.39	60,809,583.08

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动	3,895,259.87	973,814.97	12,161,382.88	3,040,345.72
房屋租赁	34,479,277.07	8,619,819.27	27,364,621.88	6,841,155.47
合计	38,374,536.94	9,593,634.24	39,526,004.76	9,881,501.19

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	---	---	---	---
递延所得税负债	---	---	---	---

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	194,977,482.90	177,530,295.96
可抵扣亏损	403,834,620.46	337,610,955.22
合计	598,812,103.36	515,141,251.18



5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	备注
2025	---	5,183,762.08	
2026	41,855,131.88	41,305,654.28	
2027	89,707,762.94	89,564,332.44	
2028	106,575,591.74	95,502,973.56	
2029	78,011,653.26	106,054,232.86	
2030	87,684,480.64	--	
合计	403,834,620.46	337,610,955.22	

注释19. 其他非流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款	635,200.56	--	635,200.56	139,000.00	---	139,000.00
合计	635,200.56	--	635,200.56	139,000.00	---	139,000.00

注释20. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
保证借款	389,270,847.66	189,999,998.00
信用借款	34,000,000.00	90,000,000.00
未到期应付利息	484,981.55	330,975.35
合计	423,755,829.21	280,330,973.35

注释21. 应付账款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
工程及材料款等	492,149,119.98	474,021,169.74
其他	5,454,907.69	4,174,041.67
合计	497,604,027.67	478,195,211.41

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	2025 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转原因
北京鸣鹏机电设备有限公司	1,264,187.40	未到结算期
合计	1,264,187.40	



注释22. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租金	7,794,611.78	10,113,058.42
合计	7,794,611.78	10,113,058.42

注释23. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收工程款	50,374,012.21	51,082,902.12
蒸汽及制冷款	48,340,726.97	47,678,276.59
其他	267,656.93	821,604.66
合计	98,982,396.11	99,582,783.37

注释24. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
短期薪酬	21,644,416.70	106,615,268.21	106,947,303.28	21,312,381.63
离职后福利-设定提存计划	1,057,152.84	14,531,785.33	14,811,781.09	777,157.08
辞退福利	7,272,775.42	102,780.00	7,375,555.42	---
合计	29,974,344.96	121,249,833.54	129,134,639.79	22,089,538.71

2. 短期薪酬列示

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	19,000,609.65	77,689,136.85	80,008,595.75	16,681,150.75
职工福利费	929,047.43	9,406,732.33	7,524,770.60	2,811,009.16
社会保险费	613,575.56	9,036,451.64	9,117,615.14	532,412.06
其中：基本医疗保险费	579,806.43	8,359,386.93	8,432,883.56	506,309.80
工伤保险费	33,769.13	673,292.33	680,959.20	26,102.26
生育保险费	---	3,772.38	3,772.38	---
住房公积金	---	8,698,024.00	8,427,868.00	270,156.00
工会经费和职工教育经费	1,101,184.06	1,784,923.39	1,868,453.79	1,017,653.66
合计	21,644,416.70	106,615,268.21	106,947,303.28	21,312,381.63

3. 设定提存计划列示

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险	1,023,223.12	14,089,881.56	14,359,602.68	753,502.00



项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
失业保险费	33,929.72	441,903.77	452,178.41	23,655.08
合计	1,057,152.84	14,531,785.33	14,811,781.09	777,157.08

注释25. 应交税费

税费项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
增值税	1,408,890.32	1,468,351.69
企业所得税	4,756,274.14	1,516,325.57
个人所得税	182,698.80	235,041.61
城市维护建设税	102,330.40	140,770.64
教育费附加	69,069.38	96,078.41
其他	202,183.43	224,768.18
合计	6,721,446.47	3,681,336.10

注释26. 其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付利息	---	---
应付股利	---	---
其他应付款	623,339,078.04	398,678,904.74
合计	623,339,078.04	398,678,904.74

(一) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
国资公司借款	---	130,160,569.44
关联方往来	523,678,460.33	120,810,008.54
京信链	49,850,554.20	97,599,999.99
押金	17,204,025.45	18,581,143.94
信用证	5,983,179.84	10,000,000.00
保证金	5,696,500.00	1,961,000.00
代扣五险一金及其他	20,926,358.22	19,566,182.83
合计	623,339,078.04	398,678,904.74

注释27. 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	12,484,433.64	83,130,930.04



项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	17,071,778.79	12,645,198.63
合计	29,556,212.43	95,776,128.67

注释28. 长期借款

借款类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
保证借款	57,650,000.00	197,206,659.20
抵押借款	8,333,333.35	8,333,333.35
未到期应付利息	151,100.29	25,324,270.84
减：一年内到期的长期借款	12,484,433.64	83,130,930.04
合计	53,650,000.00	147,733,333.35

长期借款说明：

本公司长期借款期末余额主要由两笔保证借款构成，具体为：本公司向天津银行顺义支行 15,000,000.00 元、北京银行顺义支行 42,650,000.00 元，保证人均为本公司之母公司北京空港经济开发有限公司。

注释29. 租赁负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁付款额	50,786,037.62	44,924,708.43
未确认融资费用	-7,185,043.35	-7,924,416.36
减：一年内到期的租赁负债	17,071,778.79	12,645,198.63
合计	26,529,215.48	24,355,093.44

本期确认租赁负债利息费用 1,337,116.13 元。

注释30. 递延收益

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	形成原因
与资产相关政府补助	34,010,630.50	---	4,355,422.70	29,655,207.80	收到与资产相关的政府补助
与收益相关政府补助	---	---	---	---	
合计	34,010,630.50	—	4,355,422.70	29,655,207.80	

1. 与政府补助相关的递延收益

本公司政府补助详见附注八、政府补助（一）涉及政府补助的负债项目。



注释31. 股本

项目	2024 年 12 月 31 日	本期变动增 (+) 减 (-)					2025 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	300,000,000.00	---	---	---	---	---	300,000,000.00

注释32. 资本公积

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
资本溢价 (股本溢价)	697,658,439.15	---	74,420,021.57	623,238,417.58
其他资本公积	-124,008,622.55	---	---	-124,008,622.55
合计	573,649,816.60	---	74,420,021.57	499,229,795.03

资本公积的说明:

本公司资本溢价 (股份溢价) 本期减少 74,420,021.57 元, 为同一控制下企业合并的影响。



注释33. 其他综合收益

项目	2024 年 12 月 31 日	本期发生额									2025 年 12 月 31 日	
		本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入以摊 余成本计量的 金融资产	减：套期 储备转入 相关资产 或负债	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	减：结转重 新计量设定 受益计划变 动额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益		
一、不能重分类进 损益的其他综合收 益	-3,750,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-3,750,000.00
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	-3,750,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-3,750,000.00
4.企业自身信用风险 公允价值变动	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、将重分类进损 益的其他综合收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1.权益法下可转损益 的其他综合收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.其他债权投资公允 价值变动	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3.金融资产重分类计 入其他综合收益的 金额	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4.其他债权投资信用 减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5.现金流量套期储备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
6.外币报表折算差额	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



项目	2024 年 12 月 31 日	本期发生额									2025 年 12 月 31 日
		本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入以摊 余成本计量的 金融资产	减：套期 储备转入 相关资产 或负债	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	减：结转重 新计量设定 受益计划变 动额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	
7.一揽子处置子公司 在丧失控制权之前 产生的处置收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
8.其他资产转换为公 允价值模式计量的 投资性房地产	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其他综合收益合计	-3,750,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-3,750,000.00



注释34. 盈余公积

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
法定盈余公积	79,132,057.00	---	---	79,132,057.00
合计	79,132,057.00	---	---	79,132,057.00

注释35. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	107,156,705.41	203,381,830.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,328,940.88	3,809,017.45
调整后期初未分配利润	108,485,646.29	207,190,848.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-101,939,861.83	-98,705,202.01
减：提取法定盈余公积	---	---
期末未分配利润	6,545,784.46	108,485,646.29

注释36. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	545,154,412.81	460,327,452.06	642,091,900.92	536,180,934.51
其他业务	5,172,548.25	2,093,081.65	10,619,855.29	6,629,461.25
合计	550,326,961.06	462,420,533.71	652,711,756.21	542,810,395.76

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2025 年		2024 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、业务类型	---	---	---	---
建筑施工	215,259,177.78	232,016,472.73	331,723,111.77	318,739,381.62
租赁	105,916,530.71	52,632,508.43	104,812,610.94	43,915,372.88
热力供应及蒸汽费	175,938,855.97	149,105,838.99	170,928,882.65	150,341,092.60
物业管理及其他	48,039,848.35	26,572,631.91	34,627,295.56	23,185,087.41
二、按经营地区分类	---	---	---	---
北京地区	522,878,079.15	438,722,463.92	548,321,366.25	445,055,382.86
其他地区	22,276,333.66	21,604,988.14	93,770,534.67	91,125,551.65
合计	545,154,412.81	460,327,452.06	642,091,900.92	536,180,934.51

3. 营业收入扣除情况明细表

项目	2025 年度	具体扣除情况	2024 年度	具体扣除情况
营业收入金额	550,326,961.06		652,711,756.21	



项目	2025 年度	具体扣除情况	2024 年度	具体扣除情况
营业收入扣除项目合计金额	5,095,965.62		14,630,277.24	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.93%		2.24%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入	5,095,965.62		14,630,277.24	
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计期间以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外				
3. 本会计期间以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入				
与主营业务无关的业务收入小计	5,095,965.62		14,630,277.24	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入				
4. 本会计期间以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	545,230,995.44		638,081,478.97	



注释37. 税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度
城市维护建设税	647,220.37	490,285.11
教育费附加	476,371.52	366,078.09
房产税	16,955,479.33	15,687,440.37
资源税	298,998.60	374,839.60
土地使用税	634,507.56	634,489.56
车船使用税	22,263.78	21,913.78
印花税	521,743.72	231,645.58
其他	234,063.00	354,471.28
合计	19,790,647.88	18,161,163.37

注释38. 销售费用

项目	2025 年度	2024 年度
广告宣传费	547,839.84	144,965.14
合计	547,839.84	144,965.14

注释39. 管理费用

项目	2025 年度	2024 年度
工资	49,470,505.29	66,277,365.79
中介费	9,317,485.79	8,934,999.30
社保	15,058,348.36	16,519,751.63
职工福利费	8,704,344.17	9,345,549.96
折旧及摊销	5,853,386.70	7,457,357.44
住房公积金	5,630,339.00	6,853,464.00
办公费	2,681,675.85	2,910,223.88
工会经费、教育经费	1,783,816.59	2,288,765.21
汽车费用	457,492.37	566,719.41
董事会费	249,999.84	202,361.76
其他	7,827,504.14	9,511,893.39
合计	107,034,898.10	130,868,451.77

注释40. 财务费用

项目	2025 年度	2024 年度
利息支出	42,470,095.44	39,936,017.34
减：利息收入	8,852,351.11	4,562,395.95
银行手续费	278,064.62	677,130.47



项目	2025 年度	2024 年度
合计	33,895,808.95	36,050,751.86

注释41. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	2025 年度	2024 年度
企业园一二期贴息	94,048.76	94,048.76
企业园三期贴息	61,374.54	61,374.53
稳岗补贴	84,338.78	---
个税手续费返还	21,243.53	94,338.36
锅炉补贴	4,199,999.40	6,030,852.51
其他	72,693.36	---
合计	4,533,698.37	6,280,614.16

注释42. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-726,065.55	-769,854.62
处置长期股权投资产生的投资收益	---	---
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	---	---
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	---	---
处置交易性金融资产产生的投资收益	---	---
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的投资收益	---	---
处置以摊余成本计量的金融资产产生的投资收益	---	---
其他债权投资持有期间取得的投资收益	---	---
处置其他债权投资产生的投资收益	---	---
银行理财收益	---	---
期权收益	---	---
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	---	---
债务重组产生的投资收益	---	---
其他（其他非流动金融资产项目退出收益）	9,014,178.81	---
合计	8,288,113.26	-769,854.62

注释43. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
其他非流动金融资产	-8,427,068.02	-4,539,792.76
合计	-8,427,068.02	-4,539,792.76



注释44. 信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
应收票据坏账损失	139,710.58	-74,302.43
应收账款坏账损失	-37,870,630.84	-41,724,163.50
其他应收款坏账损失	-2,673,346.60	960,776.15
合计	-40,404,266.86	-40,837,689.78

上表中，损失以“－”号填列。

注释45. 资产减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
合同资产减值损失	-5,867,705.51	-7,114,305.77
合计	-5,867,705.51	-7,114,305.77

上表中，损失以“－”号填列。

注释46. 营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	---	18,630.28	---
其中：固定资产处置利得	---	18,630.28	---
无形资产处置利得	---	---	---
政府补助	39,860.70	268,764.00	39,860.70
违约金	1,168,948.39	1,240,062.03	1,168,948.39
其他	26,474.49	312,818.71	26,474.49
合计	1,235,283.58	1,840,275.02	1,235,283.58

1. 计入当期损益的政府补助

本公司政府补助详见附注八、政府补助（二）计入当期损益的政府补助。

注释47. 营业外支出

项目	2025 年度	2024 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	140,440.40	5,393.36	140,440.40
滞纳金、罚款	977,471.17	1,002,090.27	977,471.17
违约金、赔偿金	---	106,152.15	---
其他	100,164.45	182,116.67	100,164.45
合计	1,218,076.02	1,295,752.45	1,218,076.02



注释48. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	7,077,769.27	4,999,155.35
递延所得税费用	6,985,801.06	-5,426,109.77
合计	14,063,570.33	-426,954.42

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年度
利润总额	-115,222,788.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	-28,805,697.15
子公司适用不同税率的影响	---
调整以前期间所得税的影响	13,116,625.43
确认递延所得税资产/负债适用税率变动的影响	-3,386,946.32
不可抵扣的成本、费用和损失影响	35,923.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-59,965.19
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	33,249,577.24
加计扣除的影响	-85,946.83
所得税费用	14,063,570.33

注释49. 现金流量表附注

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
补贴收入	133,554.06	359,581.71
备用金、押金及保证金	1,566,561.02	7,170,213.60
利息收入	6,793,057.82	690,406.30
往来款及其他	11,063,338.24	262,151,531.44
合计	19,556,511.14	270,371,733.05

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
备用金、押金及保证金	2,431,225.00	4,031,031.83
管理费、销售费付现	8,792,589.32	16,594,815.60
往来款及其他	22,688,390.11	243,553,453.36
财务费用	200,527.60	581,596.39
社保返还款	240,697.93	6,540.60
合计	34,353,429.96	264,767,437.78



2. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
与合并范围外关联方的有息借款	208,759,863.07	40,800,000.00
票据保理及其他	---	550,000.00
合计	208,759,863.07	41,350,000.00

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
偿还合并范围外关联方的有息借款	143,195,695.53	---
合计	143,195,695.53	---

注释50. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2025 年度	2024 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-129,286,358.95	-121,333,523.47
加：资产减值准备	5,867,705.51	7,114,305.77
信用减值损失	40,404,266.86	40,837,689.78
固定资产折旧、投资性房地产折旧	32,282,221.35	37,289,876.73
使用权资产折旧	6,968,130.65	4,251,802.92
无形资产摊销	588,335.95	2,805,970.82
长期待摊费用摊销	17,145,886.55	16,716,699.13
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)	140,440.40	5,393.36
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	8,427,068.02	4,539,792.76
财务费用 (收益以“—”号填列)	42,470,095.44	39,569,417.21
投资损失 (收益以“—”号填列)	-8,288,113.26	769,854.62
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	7,273,668.01	-21,382,014.30
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	-287,866.95	4,299,873.36
存货的减少 (增加以“—”号填列)	-6,326,864.21	-6,699,115.51
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	-289,144,503.35	-331,721,568.61
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	236,305,459.78	358,273,065.95
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	-35,460,428.20	35,337,520.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	---	---
债务转为资本	---	---



项目	2025 年度	2024 年度
一年内到期的可转换公司债券	---	---
新增使用权资产	3,626,447.96	---
3. 现金及现金等价物净变动情况	---	---
现金的期末余额	69,967,419.53	76,018,656.69
减：现金的期初余额	76,018,656.69	119,817,787.04
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-6,051,237.16	-43,799,130.35

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	2025 年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	74,420,021.57
其中：北京天利动力供热有限公司	74,420,021.57
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	30,077,038.39
其中：北京天利动力供热有限公司	30,077,038.39
取得子公司支付的现金净额	44,342,983.18

3. 现金和现金等价物的构成

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	69,967,419.53	76,018,656.69
其中：库存现金	1,030.56	17,865.25
可随时用于支付的银行存款	69,966,388.97	76,000,791.44
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	69,967,419.53	76,018,656.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	---	---

4. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	理由
其他货币资金	7,051,017.31	1,429,100.76	为涉及诉讼法院冻结
合计	7,051,017.31	1,429,100.76	---

注释51. 所有权或使用权受到限制资产

项目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,051,017.31	7,051,017.31	冻结	为涉及诉讼法院冻结



项目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
固定资产及投资性房地产	16,391,668.53	16,391,668.53	抵押	抵押借款
合计	23,442,685.84	23,442,685.84	---	---

项目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,429,100.76	1,429,100.76	冻结	为涉及诉讼法院冻结、信用证保证金
固定资产及投资性房地产	17,503,610.56	17,503,610.56	抵押	抵押借款
合计	18,932,711.32	18,932,711.32	---	---

注释52. 租赁

(一) 作为承租人的披露

本公司使用权资产、租赁负债和与租赁相关的总现金流出情况详见注释 15、注释 29。
本公司作为承租人，计入损益情况如下：

项目	2025 年度	2024 年度
租赁负债的利息	1,337,116.13	366,600.13

(二) 作为出租人的披露

1. 与经营租赁有关的信息

与经营租赁相关的收益如下：

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	108,993,821.63	---
合计	108,993,821.63	---

六、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1. 本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(%)	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
北京天利动力供热有限公司	100.00	2025.1.3	---	---	171,032,124.07	-2,480,076.57	

(1) 参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，以及该控制是非



暂时性的依据及合并日确定依据说明

2. 合并成本

合并成本	北京天利动力供热有限公司
现金	74,420,021.57
合并成本合计	74,420,021.57

3. 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

单位：万元

项目	北京天利动力供热有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	28,687.85	28,687.85
货币资金	3,007.70	3,007.70
应收款项	7,119.13	7,119.13
存货	92.04	92.04
合同资产	135.48	135.48
固定资产	4,041.24	4,041.24
使用权资产	2,595.01	2,595.01
无形资产	18.87	18.87
长期待摊费用	9,829.95	9,829.95
递延所得税资产	1,848.43	1,848.43
负债：	22,092.39	22,092.39
借款	3,002.69	3,002.69
应付款项	7,391.05	7,391.05
合同负债	4,767.83	4,767.83
一年内到期的非流动负债	901.02	901.02
租赁负债	2,435.51	2,435.51
递延收益	2,945.54	2,945.54
递延所得税负债	648.75	648.75
净资产	6,595.45	6,595.45
实收资本	2,980.00	2,980.00
资本公积	3,482.56	3,482.56
盈余公积	679.88	679.88
未分配利润	-546.99	-546.99
减：少数股东权益		
取得的净资产	6,595.45	6,595.45

七、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	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
北京空港天瑞置业投资有限公司	29,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发、非居住房地产租赁	100	---	设立
北京空港天地物业管理有限公司	3,000,000.00	北京市	北京市	物业管理	100	---	设立
北京天源建筑工程有限责任公司	145,000,000.00	北京市	北京市	建筑施工	80	---	同一控制下企业合并
北京空港天慧科技发展有限公司	29,000,000.00	北京市	北京市	技术开发转让、房地产信息咨询	100	---	设立
北京空港天阳电气安装工程有限公司 (间接控股公司)	8,000,000.00	北京市	北京市	承装 (承修、承试) 电力设施	---	80	同一控制下企业合并
北京诺丁山置业有限公司 (间接控股公司)	10,500,000.00	北京市	北京市	房地产开发	---	51	非同一控制下企业合并
北京天利动力供热有限公司	29,800,000.00	北京市	北京市	供暖服务	100	---	同一控制下企业合并

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	备注
北京天源建筑工程有限责任公司	20	-21,060,170.93	---	-16,490,242.22	---
北京空港天阳电气安装工程有限公司	20	-2,121,089.36	---	-3,963,773.71	---
北京诺丁山置业有限公司	49	-4,165,236.83	---	3,207,676.13	---

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额：

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		
	北京天源建筑工程有限责任公司	北京空港天阳电气安装工程有限公司	北京诺丁山置业有限公司
流动资产	109,130.27	622.50	7,698.83
非流动资产	4,424.10	7.37	0.25
资产合计	113,554.37	629.87	7,699.08
流动负债	121,739.05	2,611.76	11,555.90
非流动负债	60.44	---	---
负债合计	121,799.49	2,611.76	11,555.90
营业收入	23,835.24	259.22	---
净利润	-10,530.09	-1,060.54	-850.05



项目	2025 年 12 月 31 日		
	北京天源建筑工程有限责任 公司	北京空港天阳电气安装 工程有限公司	北京诺丁山置业有限公司
综合收益总额	-10,530.09	-1,060.54	-850.05
经营活动现金流量	-6,697.71	-448.69	-3.95

续：

项目	2024 年 12 月 31 日		
	北京天源建筑工程有限责任 公司	北京空港天阳电气安装 工程有限公司	北京诺丁山置业有限公司
流动资产	105,495.63	871.24	7,702.78
非流动资产	4,509.19	187.93	167.05
资产合计	110,004.82	1,059.17	7,869.83
流动负债	101,851.16	1,980.51	10,876.60
非流动负债	5,868.70	---	--
负债合计	107,719.85	1,980.51	10,876.60
营业收入	34,367.28	709.47	---
净利润	-9,123.91	-505.28	-687.74
综合收益总额	-9,123.91	-505.28	-687.74
经营活动现金流量	-1,743.02	-660.93	-26.13

(二)在合营企业或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2025 年 12 月 31 日/2025 年 度	2024 年 12 月 31 日/2024 年 度
合营企业：	---	---
投资账面价值合计	---	---
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	---	---
其他综合收益	---	---
综合收益总额	---	---
联营企业：	---	---
投资账面价值合计	4,526,071.20	5,252,136.75
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-8,971,118.74	-8,992,854.40
其他综合收益	---	---
综合收益总额	-8,971,118.74	-8,992,854.40

其他说明：

联营企业包含北京电子城空港有限公司及哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司



两家公司。

八、政府补助

(一) 涉及政府补助的负债项目

会计科目	2024 年 12 月 31 日	本期新 增补助 金额	本期计 入营业 外收入 金额	本期计 入其 他收益 金额	本期冲 减成本 费用金 额 (注 1)	加： 其他 变动 (注 2)	2025 年 12 月 31 日	与资产相 关/与收 益相关
锅炉补贴	29,455,416.94	--	--	4,199,999.40	--	--	25,255,417.54	与资产相 关
空港企业园 D4 地块企业用房一二期标准厂房工程项目	2,808,830.26	--	--	94,048.76	--	--	2,714,781.50	与资产相 关
空港企业园 D-04 地块企业用房三期项目	1,746,383.30	--	--	61,374.54	--	--	1,685,008.76	与资产相 关
合计	34,010,630.50	--	--	4,355,422.70	--	--	29,655,207.80	--

(二) 计入当期损益的政府补助

补助项目	会计科目	2025 年度	2024 年度	与资产相关/ 与收益相关
锅炉补贴	其他收益	4,199,999.40	6,030,852.51	与资产相关
空港企业园 D4 地块企业用房一二期标准厂房工程项目	其他收益	94,048.76	94,048.76	与资产相关
空港企业园 D-04 地块企业用房三期项目	其他收益	61,374.54	61,374.54	与资产相关
光伏发电项目装机容量补贴	营业外收入	39,860.70	268,764.00	与收益相关

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为利率风险）、信用风险和流动风险。公司力求有效避免或减少对本公司经营业绩的不利影响。

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司制定有《重大风险预警制度》，公司董事会全面负责风险管理，并对风险管理目标和政策承担最终责任。监事会对董事会风险管理工作进行监督。



（一）金融工具产生的各类风险

1. 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、应收票据、合同资产。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款、合同资产和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。

本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及目前市场状况等它因素评估客户的信用资质并设置相应信用期。

本公司定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司整体信用风险可控。

2. 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司的经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	2025 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	423,755,829.21	---	---	423,755,829.21
应付账款	497,604,027.67	---	---	497,604,027.67
合同负债	98,982,396.11	---	---	98,982,396.11
其他应付款	623,339,078.04	---	---	623,339,078.04
一年内到期的非流动负债	29,556,212.43	---	---	29,556,212.43
长期借款	---	15,000,000.00	38,650,000.00	53,650,000.00
租赁负债	---	17,852,190.48	8,677,025.00	26,529,215.48
合计	1,673,237,543.46	32,852,190.48	47,327,025.00	1,753,416,758.94

3. 市场风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临



现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。

管理层会依据最新市场状况及时作出调整，未来利率变化不会对本公司的经营业绩造成重大不利影响。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具截止 2025 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	---	---	---	---
债务工具投资	---	---	---	---
权益工具投资	---	---	---	---
衍生金融资产	---	---	---	---
其他	---	---	---	---
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	---	---	---	---
债务工具投资	---	---	---	---
混合工具投资	---	---	---	---
其他	---	---	---	---
衍生金融资产	---	---	---	---
应收款项融资	---	---	---	---
其他债权投资	---	---	---	---
其他权益工具投资	---	---	19,960,000.00	19,960,000.00
其他非流动金融资产	---	---	49,797,203.72	49,797,203.72



项目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
投资性房地产小计	---	---	---	---
出租的土地使用权	---	---	---	---
出租的建筑物	---	---	---	---
持有并准备增值后 转让的土地使用权	---	---	---	---
在建工程	---	---	---	---
生物资产小计	---	---	---	---
消耗性生物资产	---	---	---	---
生产性生物资产	---	---	---	---
资产合计	---	---	69,757,203.72	69,757,203.72
以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融 负债小计	---	---	---	---
发行的交易性债 券	---	---	---	---
衍生金融负债	---	---	---	---
其他	---	---	---	---
指定以公允价值计量且 其变动计入当期损益的 金融负债	---	---	---	---
衍生金融负债	---	---	---	---
负债合计	---	---	---	---

（三）持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资主要为本公司持有的未上市公司股权投资，其他非流动金融资产为三只私募基金。本公司对未上市的股权投资和基金，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。其中伟光汇通旅游产业发展有限公司以成本价作为公允价值原因为“可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息未发生重大变化”，北京金隅空港开发有限公司本期调整为 0 元，是因为项目开发房产大部分已出售，目前公司严重亏损，资不抵债。北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）、北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）、潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）以基金公司的估值作为公允价值基础。



十一、关联方及关联交易

(一) 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)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
北京空港经济开发有限公司	北京市	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术推广；建筑材料销售；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁等	32,958.76	49.32	49.32

1. 本公司最终控制方是北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

(三) 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（二）在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京电子城空港有限公司	参股企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京国门空港经济技术开发有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物流基地开发有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物博物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	母公司的全资子公司
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	母公司的全资子公司
北京空港鸿图智能科技有限公司	母公司的全资子公司
北京临空城投置业有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物馨科技有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物语园林绿化工程有限公司	母公司的全资子公司
北京天竺空港物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京航济国际物流有限公司	母公司的全资子公司
北京临空鸿信房屋租赁服务有限责任公司	母公司的控股子公司
北京空港天宏人才服务中心有限公司	母公司的全资子公司
北京天保佳宇物业管理有限公司	母公司的全资子公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京临空兴创科技有限公司	母公司的全资子公司
北京国门金桥置业有限公司	母公司的全资子公司
北京空港亿兆地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京空港天友技术服务有限公司	母公司的全资子公司
北京天竺临空物业管理集团有限公司	母公司的全资子公司
北京空港物华水暖电工程有限公司	母公司的全资子公司
北京综合保税区开发管理有限公司	母公司的全资子公司

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
北京空港经济开发有限公司	电费及服务费	40.80	52.52
北京空港鸿图智能科技有限公司	维修服务	36.56	17.36
北京空港物馨科技有限公司	保洁费用	24.42	13.70
北京空港物流基地开发有限公司	物业服务	---	164.70
北京空港物博物业管理有限公司	物业服务	10.07	30.75
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	餐饮服务	378.24	290.75
北京天竺空港物业管理有限公司	服务费	29.77	76.09
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	服务费	97.81	10.65
北京临空城投置业有限公司	咨询服务	26.22	7.62
北京国门空港经济技术开发区有限公司	服务费	24.10	30.64
北京国门金桥置业有限公司	服务费	42.38	89.91
北京空港物语园林绿化工程有限公司	服务费	36.54	---
北京天竺临空物业管理集团有限公司	服务费	---	18.16
合计		746.91	802.85

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
北京航济国际物流有限公司	物业服务	745.47	815.27
北京国门空港经济技术开发区有限公司	建筑施工、物业服务、供暖、制冷服务	3,268.47	495.91
北京空港物流基地开发有限公司	建筑施工	348.66	287.53



关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
北京空港经济开发有限公司	建筑施工、物业服务、供暖服务	1,058.06	308.32
北京天保佳宇物业管理有限公司	服务	46.61	27.99
北京临空兴创科技有限公司	建筑施工、物业服务	36.68	4.59
北京空港物馨科技有限公司	服务	2.19	3.87
北京天竺空港物业管理有限公司	建筑施工	---	1.57
北京国门金桥置业有限公司	服务	82.72	---
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	出售废料	0.05	---
北京综合保税区开发管理有限公司	物业服务	30.82	---
北京天保恒瑞置业投资有限公司	物业服务	92.74	---
北京空港天友技术服务有限公司	物业服务	24.66	---
北京空港天宏人才服务中心有限公司	物业服务	2.04	4.68
北京临空鸿信房屋租赁服务有限责任公司	物业服务	0.78	---
合计		5,739.95	1,949.73

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京航济国际物流有限公司	房屋租赁	2,342.00	2,418.85
北京空港经济开发有限公司	房屋租赁	307.73	306.44
北京临空兴创科技有限公司	房屋租赁	79.70	113.50
北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	房屋租赁	4.09	---
合计	---	2,733.52	2,838.79

(2) 本公司作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度
北京空港经济开发有限公司	房屋租赁	797.12	---	26.37	9.70	---	670.10
北京空港经济开发有限公司	管网	80.90	---	43.04	10.69	---	1,107.46
北京空港物流基地开发有限公司	房屋租赁	---	---	3.41	2.85	362.64	---
合计	---	878.02	---	72.82	23.24	362.64	1,777.56



5. 关联担保情况

(1) 本公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京空港经济开发有限公司	1,080.00	2024.3.29	2025.8.13	是
北京空港经济开发有限公司	167.22	2024.6.4	2025.4.1	是
北京空港经济开发有限公司	2,760.00	2024.6.4	2026.2.2	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2024.12.24	2025.12.23	是
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.3.28	2025.9.27	是
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.12.19	2026.12.18	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2024.11.29	2025.11.28	是
北京空港经济开发有限公司	5,600.00	2025.3.28	2026.3.26	否
北京空港经济开发有限公司	1,900.00	2025.7.15	2026.7.14	否
北京空港经济开发有限公司	2,500.00	2025.8.6	2026.8.5	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.2.24	2026.2.13	否
北京空港经济开发有限公司	2,232.50	2025.1.3	2032.1.3	否
北京空港经济开发有限公司	2,232.50	2025.3.14	2032.1.3	否
北京空港经济开发有限公司	1,000.00	2025.4.10	2026.4.9	否
北京空港经济开发有限公司	411.97	2025.4.28	2026.4.27	否
北京空港经济开发有限公司	374.59	2025.5.20	2026.5.19	否
北京空港经济开发有限公司	463.25	2025.6.17	2026.6.16	否
北京空港经济开发有限公司	195.59	2025.7.22	2026.7.21	否
北京空港经济开发有限公司	65.98	2025.8.15	2026.8.14	否
北京空港经济开发有限公司	383.04	2025.9.24	2026.9.23	否
北京空港经济开发有限公司	197.65	2025.10.24	2026.10.23	否
北京空港经济开发有限公司	981.73	2025.11.21	2026.11.20	否
北京空港经济开发有限公司	2,000.00	2025.9.26	2026.9.25	否
北京空港经济开发有限公司	500.00	2025.9.25	2026.9.24	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.11.26	2026.11.25	否
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2023.3.30	2025.6.16	是
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2023.4.18	2026.4.17	否
北京空港经济开发有限公司	3,714.85	2024.3.29	2025.3.28	是
北京空港经济开发有限公司	285.15	2024.5.23	2025.3.28	是
北京空港经济开发有限公司	497.76	2024.7.25	2025.7.21	是
北京空港经济开发有限公司	502.24	2024.12.25	2025.12.25	是
北京空港经济开发有限公司	4,000.00	2025.3.31	2025.12.4	是
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.12.19	2026.12.18	否



担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2024.2.9	2025.1.8	是
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.1.24	2026.1.21	否
北京空港经济开发有限公司	3,000.00	2024.7.16	2025.7.15	是
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2024.8.6	2025.8.5	是
北京空港经济开发有限公司	4,000.00	2024.8.16	2025.8.15	是
北京空港经济开发有限公司	570.00	2025.5.15	2026.5.14	否
北京空港经济开发有限公司	138.00	2025.8.15	2026.8.14	否
北京空港经济开发有限公司	292.00	2025.6.12	2026.6.11	否
北京空港经济开发有限公司	1,000.00	2025.9.25	2026.9.24	否
合计	113,046.02	---	---	---

6. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.9.24	2026.9.23	---
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.12.03	2026.12.02	---
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.3.28	2026.3.27	---
北京空港经济开发有限公司	110.00	2025.3.31	2026.3.27	---
北京空港经济开发有限公司	890.00	2025.4.16	2026.3.27	---
北京空港经济开发有限公司	5,000.00	2025.6.17	2026.6.16	---
北京空港经济开发有限公司	3,000.00	2025.6.17	2026.6.16	---
北京空港经济开发有限公司	10,000.00	2025.8.5	2026.8.4	---
北京空港经济开发有限公司	4,000.00	2025.8.14	2026.8.13	---
北京空港经济开发有限公司	919.00	2025.11.04	2026.11.03	---
北京空港经济开发有限公司	50.00	2025.11.10	2026.11.03	---
北京空港经济开发有限公司	862.25	2025.11.26	2026.11.03	---
北京空港经济开发有限公司	8,076.00	2025.12.04	2026.11.03	---
北京空港经济开发有限公司	409.50	2025.12.19	2026.12.18	---
北京空港经济开发有限公司	92.75	2025.12.19	2026.11.03	---
北京空港经济开发有限公司	1,000.00	2025.12.23	2026.12.18	---
北京空港天宏人才服务中心有限公司	716.54	2022.8.17	---	---
合计	50,126.04	---	---	---

(2) 向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
北京电子城空港有限公司	9,167.29	2025.1.1	2025.12.31	该借款已展期至2026.12.31
合计	9,167.29	---	---	---



7. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
关键管理人员薪酬	127.63	161.34

8. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	---	---	---	---	---
	北京国门金桥置业有限公司	1,417,598.95	14,175.99	515,911.00	5,159.11
	北京航济国际物流有限公司	8,307,762.14	83,077.62	14,771,807.26	147,718.07
	北京空港经济开发有限公司	16,378,328.06	163,783.28	1,906,664.64	19,066.65
	北京国门空港经济技术开发有限公司	9,720,032.73	97,200.33	5,789,279.96	57,892.80
	北京空港亿兆地产开发有限公司	15,258.11	152.58	15,258.11	152.58
	越洋永杰再生资源科技有限公司	50,243.24	502.43	1,090,824.65	10,908.25
	北京临空兴创科技有限公司	2,214,597.88	22,145.98	1,753,096.65	17,530.97
	北京天竺空港物业管理有限公司	33,200.00	332.00	33,200.00	332.00
	北京空港天友技术服务有限公司	32,506.06	325.06	466,709.11	4,667.09
	北京空港物流基地开发有限公司	4,772,078.58	47,720.79	3,260,081.43	32,600.81
	北京空港物馨科技有限公司	---	---	15,476.00	154.76
	北京天保佳宇物业管理有限公司	661,432.26	6,614.32	281,320.95	2,813.21
	北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	42,902.73	429.03	---	---
	北京天保恒瑞置业投资有限公司	983,000.00	9,830.00	---	---
	北京综合保税区开发管理有限公司	326,666.67	3,266.67	---	---
其他应收款	---	---	---	---	---
	北京电子城空港有限公司	119,028,917.75	119,028.92	115,304,016.88	115,304.02
	北京空港经济开发有限公司	1,840,016.91	1,840.02	3,092,722.14	30,927.22
	北京空港亿兆地产开发有限公司	---	---	158,239.72	1,582.40
	北京临空兴创科技有限公司	271,183.62	2,711.84	---	---
	北京越洋永杰再生资源科技有限公司	217,201.16	2,172.01	---	---
	北京空港物博物业管理有限公司	14,310.00	143.10	---	---
	北京天竺临空物业管理集团有限公司	317,625.00	317.63	317,625.00	317.63

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款			



项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
	北京空港鸿图智能科技有限公司	500,871.94	220,166.67
	北京空港经济开发有限公司	3,815,860.93	3,873,838.26
	北京空港物馨科技有限公司	322,000.00	138,000.00
	北京越洋永杰再生资源科技有限公司	1,185,771.00	111,340.00
	北京临空城投置业有限公司	318,438.00	79,819.00
	北京天竺空港物业管理有限公司	1,426,664.04	1,567,619.73
	北京国门空港经济技术开发有限公司	215,390.71	1,025,022.64
	北京国门金桥置业有限公司	---	500,000.00
	北京空港物语园林绿化工程有限公司	305,706.23	---
其他应付款	---	---	---
	北京空港经济开发有限公司	507,052,823.97	105,853,071.18
	北京天竺临空物业管理集团有限公司	5,304,967.44	5,304,967.44
	北京空港物博物业管理有限公司	54,165.00	379,700.00
	北京空港物华水电工程有限公司	1,950,000.00	1,950,000.00
	北京航济国际物流有限公司	1,832,369.00	1,832,369.00
	北京临空兴创科技有限公司	---	200,000.00
	北京天竺空港物业管理有限公司	14,439.20	14,439.20
	北京空港物馨科技有限公司	239,400.00	174,700.00
	北京临空蓝天酒店餐饮管理有限公司	1,259,734.00	64,274.00
	北京空港天宏人才服务中心有限公司	7,701,969.92	7,701,969.92
	北京空港物语园林绿化工程有限公司	87,000.00	---
预收款项	---	---	---
	北京空港经济开发有限公司	1,101,177.08	1,110,302.86

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

(1) 北京福瑞顺峰混凝土有限公司

2025 年 6 月 30 日，本公司子公司天源建筑收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京福瑞顺峰混凝土有限公司诉本公司子公司天源建筑买卖合同纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付剩余材料款 4,323,491.85 元，该案件尚在进一步审理中。

(2) 张鹤肖（系邢台庚成能源科技有限公司债权转让）

2025 年 2 月 6 日，本公司子公司天源建筑收到河北省邢台市南和区人民法院民事起



状，原告张鹤肖（系邢台庚成能源科技有限公司债权转让）诉本公司子公司天源建筑买卖合同纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付剩余材料款 1,327,212.32 元，该案件尚在进一步审理中。

（3）袁文林

2025 年 6 月 19 日，本公司子公司天源建筑收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告袁文林诉本公司子公司天源建筑工程款纠纷一案，诉讼请求本公司子公司天源建筑支付工程款 1,200,000.00 元，该案件尚在进一步审理中。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

2017 年，本公司之全资子公司北京空港天慧科技发展有限公司（以下简称“天慧科技”）通过受让鼎视传媒股份有限公司（以下简称“鼎视传媒”）认缴的北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“云鼎基金”）的部分出资额 2,800 万元，成为云鼎基金的有限合伙人。

云鼎基金合伙期限于 2026 年 1 月 7 日到期，天慧科技收到基金管理人发来的《云鼎基金 2026 年第一次合伙人会议通知及议案》，针对云鼎基金是否延期事项征询全体合伙人意见，公司结合云鼎基金投资运营状况，经审慎评估研究，认为该基金不再具备延期存续的必要性，应按照《合伙协议》约定进入清算程序。本次事项不影响云鼎基金继续对被投资公司享有的合法权益，清算期间云鼎基金将处置并分配全部基金财产。本次事项不会对公司的生产经营产生重大影响。

（二）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

截至资产负债表日，本公司无需要披露的其他事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	21,793,511.07	29,163,883.92
1—2 年	1,855,665.85	441,124.30



账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2—3 年	397,684.30	---
3—4 年	---	3,190,028.43
4—5 年	3,190,028.43	---
5 年以上	10,267,825.00	10,267,825.00
小计	37,504,714.65	43,062,861.65
减：坏账准备	15,616,677.79	15,285,078.74
合计	21,888,036.86	27,777,782.91

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,190,028.43	8.51	3,190,028.43	100.00	---
按组合计提坏账准备	34,314,686.22	91.49	12,426,649.36	36.21	21,888,036.86
其中：按账龄计提坏账准备的应收账款	34,175,220.72	91.12	12,425,254.71	36.36	21,749,966.01
应收关联方的应收账款	139,465.50	0.37	1,394.65	1.00	138,070.85
合计	37,504,714.65	100.00	15,616,677.79	41.64	21,888,036.86

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,190,028.43	7.41	3,190,028.43	100.00	---
按组合计提坏账准备	39,872,833.22	92.59	12,095,050.31	30.33	27,777,782.91
其中：按账龄计提坏账准备的应收账款	29,374,780.67	68.21	12,019,948.01	40.92	17,354,832.66
应收关联方的应收账款	10,498,052.55	24.38	75,102.30	0.72	10,422,950.25
合计	43,062,861.65	100.00	15,285,078.74	35.49	27,777,782.91

按单项计提坏账准备

单位名称	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
奥达空港生物技术有限公司	3,190,028.43	3,190,028.43	100.00	按预计可收回金额计提
合计	3,190,028.43	3,190,028.43	100.00	---



按组合计提坏账准备

(1) 按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,654,045.57	1,715,000.41	7.92
1—2 年	1,855,665.85	327,339.46	17.64
2—3 年	397,684.30	115,089.84	28.94
3—4 年	---	---	---
4—5 年	---	---	---
5 年以上	10,267,825.00	10,267,825.00	100.00
合计	34,175,220.72	12,425,254.71	36.36

(2) 应收关联方的应收账款

名称	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方应收账款	139,465.50	1,394.65	1.00
合计	139,465.50	1,394.65	1.00

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	3,190,028.43	---	---	---	---	3,190,028.43
按组合计提坏账准备	12,095,050.31	405,306.70	73,707.65	---	---	12,426,649.36
其中：按账龄计提坏账准备的应收账款	12,019,948.01	405,306.70	---	---	---	12,425,254.71
应收关联方的应收账款	75,102.30	---	73,707.65	---	---	1,394.65
合计	15,285,078.74	405,306.70	73,707.65	---	---	15,616,677.79

4. 本期无实际核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	已计提应收账款和合同资产坏账准备余额
北京市顺义区财政局	10,267,825.00	---	10,267,825.00	27.38	10,267,825.00
北京富吉瑞光电科技股份有限公司	6,218,741.04	---	6,218,741.04	16.58	493,842.70
北京凯隆分析仪器有限公司	3,694,279.49	---	3,694,279.49	9.85	305,632.05



单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例(%)	已计提应收账 款和合同资产 坏账准备余额
奥达空港生物技术 有限公司	3,190,028.43	---	3,190,028.43	8.51	3,190,028.43
北京华大蛋白质研 发中心有限公司	1,900,334.00	---	1,900,334.00	5.07	150,888.84
合计	25,271,207.96	---	25,271,207.96	67.39	14,408,217.02

注释2. 其他应收款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	27,328,683.32	23,307,807.35
应收股利	---	---
其他应收款	618,854,920.22	609,610,096.90
合计	646,183,603.54	632,917,904.25

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 应收利息

1. 应收利息分类

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资金占用应收利息	27,328,683.32	23,307,807.35
合计	27,328,683.32	23,307,807.35

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	27,356,039.36	100.00	27,356.04	0.10	27,328,683.32
其中：非合并范围内关联方	27,356,039.36	100.00	27,356.04	0.10	27,328,683.32
合计	27,356,039.36	100.00	27,356.04	0.10	27,328,683.32

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	23,331,138.49	100.00	23,331.14	0.10	23,307,807.35



类别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：非合并范围内关联方	23,331,138.49	100.00	23,331.14	0.10	23,307,807.35
合计	23,331,138.49	100.00	23,331.14	0.10	23,307,807.35

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	23,331.14	4,024.90	---	---	---	27,356.04
按组合计提坏账准备	23,331.14	4,024.90	---	---	---	27,356.04
其中：非合并范围内关联方	23,331.14	4,024.90	---	---	---	27,356.04

4. 本期无实际核销的应收利息情况

(二) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	47,353,321.47	98,391,981.59
1—2 年	80,567,379.51	29,586,804.54
2—3 年	21,129,529.54	155,687,684.36
3—4 年	155,687,684.36	91,204,705.11
4—5 年	91,204,705.11	142,603,481.92
5 年以上	223,327,360.31	92,473,878.39
小计	619,269,980.30	609,948,535.91
减：坏账准备	415,060.08	338,439.01
合计	618,854,920.22	609,610,096.90

2. 按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合并范围内关联方借款	527,234,937.89	517,399,030.50
非合并范围内关联方借款	91,672,878.39	91,972,878.39
押金	1,000.00	241,480.00
其他	361,164.02	335,147.02
小计	619,269,980.30	609,948,535.91
减：坏账准备	415,060.08	338,439.01
合计	618,854,920.22	609,610,096.90



3. 按坏账计提方法分类披露

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	619,269,980.30	100.00	415,060.08	0.07	618,854,920.22
其中：按账龄计提坏账准备的其他应收款	362,164.02	0.06	323,387.20	89.29	38,776.82
非合并范围内关联方	91,672,878.39	14.80	91,672.88	0.10	91,581,205.51
合并范围内关联方	527,234,937.89	85.14	---	---	527,234,937.89
合计	619,269,980.30	100.00	415,060.08	0.07	618,854,920.22

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	609,948,535.91	100.00	338,439.01	0.06	609,610,096.90
其中：按账龄计提坏账准备的其他应收款	576,627.02	0.09	246,466.13	42.74	330,160.89
非合并范围内关联方	91,972,878.39	15.08	91,972.88	0.10	91,880,905.51
合并范围内关联方	517,399,030.50	84.83	---	---	517,399,030.50
合计	609,948,535.91	100.00	338,439.01	0.06	609,610,096.90

按组合计提坏账准备

(1) 按账龄计提坏账准备的其他应收款

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,017.00	5,179.98	19.91
1—2 年	---	---	---
2—3 年	---	---	---
3—4 年	2,001.02	1,312.87	65.61
4—5 年	175,500.00	158,248.35	90.17
5 年以上	158,646.00	158,646.00	100.00
合计	362,164.02	323,387.20	89.29



4. 其他应收款坏账准备计提情况

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	91,972.88	246,466.13	---	338,439.01
2025 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	76,921.07	---	76,921.07
本期转回	300.00	---	---	300.00
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2025 年 12 月 31 日余额	91,672.88	323,387.20	---	415,060.08

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	338,439.01	76,921.07	300.00	---	---	415,060.08
其中：按账龄计提坏账准备的其他应收款	246,466.13	76,921.07	---	---	---	323,387.20
非合并范围内关联方	91,972.88	---	300.00	---	---	91,672.88
合并范围内关联方	---	---	---	---	---	---
合计	338,439.01	76,921.07	300.00	---	---	415,060.08

6. 本期无实际核销的其他应收款

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	2025 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京空港天瑞置业投资有限公司	合并范围内关联方借款及利息	326,545,784.59	1 至 5 年以上	52.73	---



单位名称	款项性质	2025 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京诺丁山置业有限公司	合并范围内关联方借款及利息	112,320,188.15	1 至 5 年以上	18.14	---
北京电子城空港有限公司	非合并范围内关联方借款	91,672,878.39	5 年以上	14.80	91,672.88
北京天源建筑工程有限公司	合并范围内关联方借款及利息	75,799,829.03	1 至 2 年	12.24	---
北京天利动力供热有限公司	合并范围内关联方借款及利息	10,948,740.63	1 年以内	1.77	---
合计	---	617,287,420.79	---	99.68	91,672.88

注释3. 长期股权投资

款项性质	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	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	419,025,333.71	284,229,139.92	134,796,193.79	353,070,794.58	225,075,137.48	127,995,657.10
对联营、合营企业投资	4,526,071.20	---	4,526,071.20	5,252,136.75	---	5,252,136.75
合计	423,551,404.91	284,229,139.92	139,322,264.99	358,322,931.33	225,075,137.48	133,247,793.85

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	2024 年 12 月 31 日 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日 (账面价值)	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京天源建筑工程有限公司	---	59,154,002.44	225,075,137.48	---	---	---	59,154,002.44	284,229,139.92
北京空港天瑞置业投资有限公司	---	36,335,200.00	---	---	---	36,335,200.00	---	---
北京空港天地物业管理有限公司	---	3,000,000.00	---	---	---	3,000,000.00	---	---
北京空港天慧科技发展有限公司	---	29,506,454.66	---	---	---	29,506,454.66	---	---
北京天利动力供热有限公司	---	---	---	65,954,539.13	---	65,954,539.13	---	---
合计	---	127,995,657.10	225,075,137.48	65,954,539.13	---	134,796,193.79	59,154,002.44	284,229,139.92



2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	2024 年 12 月 31 日	减值准备期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
二、联营企业	---	---	---	---	---	---
北京电子城空港有限公司	---	---	---	---	---	---
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	5,252,136.75	---	---	---	-726,065.55	---
小计	5,252,136.75	---	---	---	-726,065.55	---
合计	5,252,136.75	---	---	---	-726,065.55	---

续：

被投资单位	本期增减变动				2025 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
二、联营企业	---	---	---	---	---	---
北京电子城空港有限公司	---	---	---	---	---	---
哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司	---	---	---	---	4,526,071.20	---
小计	---	---	---	---	4,526,071.20	---
合计	---	---	---	---	4,526,071.20	---

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	87,232,152.02	44,577,547.69	91,476,529.62	38,383,326.68
其他业务	23,706.73	---	33,298.72	---
合计	87,255,858.75	44,577,547.69	91,509,828.34	38,383,326.68

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2025 年		2024 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
三、业务类型	---	---	---	---
租赁	87,232,152.02	44,577,547.69	91,476,529.62	38,383,326.68



合同分类	2025 年		2024 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
四、按经营地区分类	---	---	---	---
北京地区	87,232,152.02	44,577,547.69	91,476,529.62	38,383,326.68
合计	87,232,152.02	44,577,547.69	91,476,529.62	38,383,326.68

注释5. 投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-726,065.55	-769,854.62
合计	-726,065.55	-769,854.62

十六、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-140,440.40	---
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,512,454.84	---
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	587,110.79	---
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,054,900.87	---
委托他人投资或管理资产的损益	---	---
对外委托贷款取得的损益	---	---
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	---	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	130,653.58	---
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	---
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	---
非货币性资产交换损益	---	---
债务重组损益	---	---
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	---	---
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	---	---
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	---	---
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	---	---
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---
交易价格显失公允的交易产生的收益	---	---



项目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	---
受托经营取得的托管费收入	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	157,647.96	---
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---
减：所得税影响额	-2,342,169.09	---
少数股东权益影响额（税后）	61,088.06	---
合计	7,021,246.61	---

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-10.94	-0.34	-0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.69	-0.36	-0.36

北京空港科技园区股份有限公司
(公章)

二〇二六年四月二十二日

