

公司代码：600463

公司简称：空港股份

北京空港科技园区股份有限公司 2020 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2020年度公司实现归属于母公司的净利润9,074,426.77元，加上年初未分配利润358,269,404.00元，扣除2019年年度利润分配0元，2020年期末可供股东分配的利润367,343,830.77元。公司拟进行2020年度利润分配，以2020年末30,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.1元（含税），共计派发现金3,000,000.00元。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

是

详见本报告“第五节 重要事项”中的“三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况”。

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

（一）政策风险

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

（二）宏观经济环境风险

新冠疫情对全球经济造成极大冲击，受宏观经济环境影响，2020年市场租赁业务需求萎靡，同时工程建设项目存在复工验收难、劳务用工难等情况造成成本上升、进度拖后、合同款项收回拖后等风险，对公司年度业绩存在较大影响。

十一、其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	38
第七节	优先股相关情况.....	42
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第九节	公司治理.....	49
第十节	公司债券相关情况.....	51
第十一节	财务报告.....	52
第十二节	备查文件目录.....	183

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、空港股份	指	北京空港科技园区股份有限公司
开发公司、控股股东、大股东	指	北京空港经济开发有限公司
天瑞置业	指	北京空港天瑞置业投资有限公司
天源建筑	指	北京天源建筑工程有限责任公司
亿兆地产	指	北京空港亿兆地产开发有限公司
天地物业	指	北京空港天地物业管理有限公司
天慧科技	指	北京空港天慧科技发展有限公司
物业分公司	指	北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司
诺丁山	指	北京诺丁山置业有限公司
电子城空港	指	北京电子城空港有限公司
云鼎基金	指	北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）
潍坊高精尖基金	指	潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）
伟光汇通旅游产业	指	伟光汇通旅游产业发展有限公司
哈工大研究院	指	哈工大（北京）工业技术创新研究院有限公司
绿博源	指	北京空港绿博源园艺有限公司
综保区、天竺综保区	指	北京天竺综合保税区
加工区大库、加工区多功能厂房	指	位于北京天竺综合保税区（原北京天竺出口加工区）内多功能厂房
计算机产业园	指	北京诺丁山置业有限公司开发建设的“计算机软件产业园项目”
物流基地开发公司	指	北京空港物流基地开发有限公司
空港物业集团	指	北京天竺临空物业管理集团有限公司
天宏人才	指	北京空港天宏人才服务中心有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市顺义区空港工业区A区
公司注册地址的邮政编码	101312
公司办公地址	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号
公司办公地址的邮政编码	101318
公司网址	www.600463.com.cn
电子信箱	kg600463@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206
	签字会计师姓名	袁振湘、倪晓璐

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年		本期比上年同期增减 (%)	2018年
		调整后	调整前		
营业收入	1,117,911,396.39	1,095,013,465.27	1,095,013,465.27	2.09	1,265,608,185.22
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,110,195,627.66	/	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	9,074,426.77	-17,271,504.53	-23,894,851.71	不适用	15,306,177.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-63,477,846.62	-29,597,033.31	-29,597,033.31	不适用	-1,397,352.00
经营活动产生的现金流量净额	67,406,446.58	89,840,886.50	89,840,886.50	-24.97	-296,350,598.26
	2020年末	2019年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	1,245,658,746.12	1,258,516,815.55	1,258,516,815.55	-1.02	1,410,953,161.60
总资产	3,180,282,178.75	2,812,968,705.78	2,812,968,705.78	13.06	2,908,673,738.18

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年同期增减 (%)	2018年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元 / 股）	0.0302	-0.0576	-0.0796	不适用	0.051
稀释每股收益（元 / 股）	0.0302	-0.0576	-0.0796	不适用	0.051
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.2116	-0.0987	-0.0987	不适用	-0.0047
加权平均净资产收益率（%）	0.73	-1.31	-1.82	不适用	1.09
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-5.11	-2.25	-2.25	不适用	-0.10

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	112,239,398.26	209,521,061.63	359,552,498.53	436,598,437.97
归属于上市公司股东的净利润	-7,916,048.73	-14,491,791.59	-4,440,060.63	35,922,327.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-9,600,178.83	-15,923,873.28	-5,863,438.32	-32,090,356.19
经营活动产生的现金流量净额	-146,581,029.91	52,163,119.55	-2,746,964.11	164,571,321.05

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	47,733,917.54			8,218,291.07
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,720,013.22		2,998,380.45	5,318,797.63
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,441,806.30		5,040,153.20	5,278,808.05
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	20,375,478.41		8,831,129.58	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入	1,886,792.45			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,695,647.23			3,750,576.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-770,229.31	1,385,571.72
少数股东权益影响额	454,575.98		-79,341.05	-1,018,758.20
所得税影响额	-5,364,663.28		-3,694,564.09	-6,229,757.75
合计	72,552,273.39		12,325,528.78	16,703,529.17

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资：北小营宏大工业中心	99,630,000.00	0.00	-99,630,000.00	0.00
其他权益工具投资：伟光汇通旅游产业发展有限公司	19,960,000.00	19,960,000.00	0.00	0.00
其他权益工具投资：北京金隅空港开发有限公司	5,000,000.00	0.00	-5,000,000.00	0.00
其他非流动金融资产：北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）	2,500,000.00	2,500,000.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产：北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）	29,699,869.13	27,191,885.53	-2,507,983.60	-2,507,983.60
其他非流动金融资产：潍坊高精尖股权投资合伙企业（有限合伙）	44,015,323.30	62,623,723.76	18,608,400.46	22,883,462.01
合计	200,805,192.43	112,275,609.29	-88,529,583.14	20,375,478.41

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司作为临空型园区类上市公司，立足北京临空经济核心区，以园区开发建设为主营业务，形成了包括土地一级开发、工业地产开发、建筑工程施工、物业租赁和管理业务在内的园区开发建设产业链。

（一）报告期内公司所从事的主要业务、经营模式

1、土地一级开发业务

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

2、工业地产开发业务

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

3、建筑工程施工业务

公司的建筑工程施工业务以房屋、厂房的建筑施工为主，公司所属建筑工程施工企业天源建筑拥有建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包二级、消防设施工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级、环保工程专业承包三级、劳务分包、特种工程（结构补强）专业承包等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系日趋完善。

4、物业租赁和管理业务

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

（二）公司所处行业情况说明

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

产业园区经过近四十年的发展历程，在体制创新、科技创新、节约利用资源、优化产业结构等方面取得了令人瞩目的成绩，为我国经济社会建设发展累积了重要经验，有效发挥了窗口、示范、辐射和带动作用。与此同时，产业园区的发展过程也经历了节地指标（产业园区一般采用单位用地投资、产出强度、容积率等指标衡量用地效率）不强、土地供后监管不到位、产业园区建设没有明确产业导向，贪大求全、同质化严重，导致恶性竞争等问题。

当前，转变经济发展方式是我国经济发展的大趋势，作为经济发展的重要载体，现有产业园区开始摒弃过去的粗放型的发展模式，向精细化、节约化、导向性发展模式转变，例如天安数码城、联东 U 谷等园区开发商在全国选址建设小型园区，一批大型产业园区也纷纷建设园中园、专业园等不同形式，产业导向性明确的小型园区。

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

随着园区经济实力和创新活力的增强，园区作为城市空间发展中的增长极，可将自身的优势

向城区传递，园区与城区在资金、市场、技术、人才、科研成果等方面的联系日益密切，互动越来越频繁，于是就承载起了新的城市职能。如一些“小园区经济”以科技社区、创新社区的形态，通过产业聚集、人才聚集和企业家交流，逐渐成为了城市空间中的新地标、新节点。

北京临空经济核心区是北京市重点建设的六大高端产业功能区之一临空经济区的核心区域，总规划面积 178 平方公里，北以六环路为界，南以机场南线高速和京平高速为界，西以京承高速和温榆河为界，东以六环路和潮白河保护绿带为界。起步规划区面积约 56 平方公里，组建后的核心区，将叠加集成首都机场、天竺综合保税区、中关村国家自主创新示范区资源政策优势，大力发展航空运输、保税物流、总部商务、产业金融、文化创意、商务会展等国际化、高端化的临空型现代服务业，积极培育壮大战略性新兴产业，逐步实现“开放功能充分发挥、高端产业聚集和创新发展、城市功能建设水平全面提升、‘临空服务’品牌全方位塑造”的目标。

2020 年，国务院印发《中国（北京）自由贸易试验区总体方案》旨在推动北京首都国际机场和北京大兴国际机场联动发展，建设世界级航空枢纽。中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区将依托首都机场周边区域规划，重点发展数字贸易、文化贸易、商务会展、医疗健康、国际寄递物流、跨境金融等产业。

公司作为临空型园区类上市公司，已在园区开发建设及资本运营方面积累了较为丰富的经验，公司将充分利用当前良好的内外部发展环境，积极顺应上述产业园区建设转型升级大势，以优良的经营成果回报社会，回报广大股东。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司为降低宏观经济环境及政策风险，优化公司业务布局、调整产业结构，减少缺乏竞争力的资产对公司整体利润的影响，经慎重考虑，以非公开协议转让方式将所持有的土地一级开发业务实体亿兆地产 80%股权转让给物流基地开发公司。具体内容详见公司 2020 年 8 月 28 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于出售控股子公司股权暨关联交易的公告》。并解除与公司控股股东北京空港经济开发有限公司签订的《委托管理协议》。具体内容详见公司 2020 年 12 月 2 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于与控股股东签署〈解除托管协议〉暨关联交易的公告》。公司彻底剥离投入资金大、回报周期长的土地一级开发业务，借以改善公司资产结构，缩减运营成本，同时为公司转型升级提供基础。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

经过多年发展，公司充分挖掘、利用毗邻首都国际机场地缘优势，按照“规划高起点、建设高标准、管理高水平、开发高效率”的发展原则，推动旗下各园区及周边地区向“空港城”的迈进，协力顺义区城市化进程的加快发展。公司适时顺应临空地产发展动向，及时优化调整业务结构，目前已经形成工业地产开发、建筑工程施工和物业租赁与管理三大业务模块。在发展方向和定位上，以园区的开发建设为基础，通过加大房地产开发力度、不断优化产业结构、增持优质物业，实现土地资本、科技资本与金融资本相融合，保持促进建筑施工业务的规模增长，大力拓展优质物业增值业务，积极发展高附加值临空产业地产，从而全面推动公司的可持续发展，同时在临空地产的研究、开发、建设、运营各个环节积累了丰富的经验，在产业地产特别是在临空产业地产同行业中具备较强的竞争优势，取得了较好的经营业绩。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年，新冠疫情对全球经济造成极大冲击，建筑工程施工业务面临复工难、劳务用工难、工程进度延期及工程款项收回拖后等挑战，租赁市场业务需求萎靡，面对上述困难与挑战，公司在积极相应政府号召，在做好企业自身疫情防控工作的同时，热情投入到疫情防控阻击战中，公司先后派出 56 人作为志愿者参与到属地疫情防控工作中，疫情最严峻的阶段，首都机场 T3 航站

楼、新国展转运点、属地居民社区这些疫情防控的前沿都能见到公司派出的志愿者，与此同时，公司积极履行上市公司社会责任，为支持受疫情影响的中小微企业经营发展，在本已面临沉重经营业绩压力的情况下，报告期内，仍为承租公司自持物业的中小微企业合计减免租金 1,442.69 万元。与此同时，公司按照年度经营计划，积极复工复产，通过严格控制成本、剥离缺乏竞争力资产等措施最大限度地降低疫情影响，实现年度经营目标。

1、贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

报告期内，公司以内控成果实施为重心，严格按照内控规范制度及流程要求，对工作流程及工作方式梳理、优化，促进内控体系行之有效。公司制定《2020 年内控执行情况测试预案》，并深入公司各部门及各分子公司，对内控体系执行情况进行测试。通过测试，公司在实施重大事项前决策、审批手续的办理，关联交易的管理，报批事项的审批效率都有了很大提高，内控成果的实施，确实起到了指导工作、理顺关系、提高效率、防范风险的作用。

2、扎实推进主营业务开展

(1) 土地一级开发业务

报告期内，公司为优化业务布局、调整产业结构，减少缺乏竞争力的资产对公司整体利润的影响，将所持原土地一级开发业务实施主体北京空港亿兆地产开发有限公司（以下简称“亿兆地产”）80%股权转让。同时，与公司控股股东北京空港经济开发有限公司（以下简称“开发公司”）及其全资子公司北京国门空港经济技术开发区（以下简称“国门开发中心”）签署《解除委托协议》，解除受托管理的开发公司及国门开发中心旗下土地一级开发实施主体，公司今后将不再从事土地一级开发业务。

因出让亿兆地产导致处置长期股权投资产生的投资收益约 4,777.29 万元。

(2) 房地产开发业务

截至报告期末，公司本部开发建设的 MAX 空港研发创新园 A 区项目(建筑面积约 5.1 万平方米)完成水评价报告工作；MAX 空港研发创新园 B 区项目(建筑面积约 2.39 万平方米)完成结构五方责任主体验收，进入到外幕墙安装及室内装修施工阶段。公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“天瑞置业”）出租空港企业园独栋 1 套；确定北京市顺义区大孙各庄镇大孙各庄村南土地、房产的处置方案，积极与北京市规划和自然资源委员会顺义分局沟通完善方案。公司控股孙公司北京诺丁山置业有限公司开发建设的临空信息产业园项目一期(建筑面积约 1.78 万平方米)已完成主体结构封顶，二期项目正在办理开工手续。公司参股公司北京金隅空港开发有限公司开发建设的北京市顺义区天竺镇第 22 街区 SY00-0022-6015R2 二类居住、SY00-0022-6016A33 基础教育用地项目一期(建筑面积约 17.4 万平方米)完成竣工验收进入交房阶段。公司参股公司北京电子城空港有限公司参与建设的“广电产业、军事通信产业、高科技产业创新产业园”项目，项目一期(建筑面积约 3.2 万平方米)已完工，项目二期规划方案经调整后，正处于报批阶段。

报告期内，天瑞置业实现营业收入 4,739.96 万元，较上年同期增加约 165.86 万元，净利润 -3,247.17 万元，较上年同期减少约 2,768.01 万元。净利润下降的主要原因是：计提其名下的空港企业园配套用房减值准备 2,865.51 万元。

(3) 建筑施工业务

报告期内，公司控股子公司天源建筑实现开复工总面积约 144.41 万平方米。相关资质方面，拥有建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包二级、消防设施工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级、环保工程专业承包三级、劳务分包、特种工程（结构补强）专业承包等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系日趋完善。

对于建筑工程业务，公司不断优化业务模式，严把质量和安全关，推行项目承包经营责任制，各建筑分公司成本、财务独立核算，从工程承建到工程款催缴均各负其责，使得经营决策效率不断提高。此外，天源建筑依托主营业务，拓展业务多元化发展，成立四个专业分公司：新材料与环保科技分公司、消防智能运维科技分公司、供热与制冷智能运维科技分公司和装饰分公司。报告期内，顺义区北小营镇、南彩镇两个半固定式建筑垃圾处置站合计处置建筑垃圾约 93 万吨。

报告期内，天源建筑实现营业收入 99,243.90 万元，较上年同期增加约 4,517.87 万元，净利润 105.77 万元，较上年同期减少约 91.87 万元，营业收入上升的主要原因是：国内疫情形势得到有效控制后，开复工面积较上年同期增加，同时加快施工进度导致收入提高。

(4) 物业管理与租赁业务

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

截至报告期末,公司自持物业可出租面积约 21.43 万平方米(不含天瑞置业开发的空港企业园项目),出租率约 81.1%。全资子公司天地物业物业管理面积约为 21 万平方米。

公司自持物业的出租和物业管理业务主要由公司本部和全资子公司天地物业承担并开展,报告期内,公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入 8,792.18 万元,较去年同期减少约 559.84 万元,营业收入下降的主要原因:疫情期间,为承租公司自持物业的中小微企业减免租金所致。

3、以主业为中心,拓展投资业务

公司新的发展战略定位为“现代临空产业地产综合运营开发商,科技创新企业投资服务商”,在继续做好现代临空产业地产综合运营开发商原有业务的同时,公司通过参与投资私募股权投资基金等方式积极拓展投资业务,旨在了解、获得新的产业、项目资源,逐渐形成原有传统业务的有力补充,发挥协同效应,加快公司战略目标的实现。

公司已参与投资包括云鼎基金、潍坊高精尖基金等私募股权投资项目及伟光汇通旅游产业、哈工大研究院等股权投资项目,公司积极行使出资人权利,定期、全面做好投资项目的投后管理工作。

报告期内,公司投资业务实现公允价值变动收益约 2,037.55 万元;

二、报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入 111,791.14 万元,同比增长 2.09%;实现利润总额 681.41 万元,同比增长 135.81%;实现归属于上市公司股东的净利润 907.44 万元,同比增长 152.54%。截至本报告期末,公司总资产 318,028.22 万元,同比增长 13.06%;归属于上市公司股东的权益 124,565.87 万元,同比下降 1.02%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,117,911,396.39	1,095,013,465.27	2.09
营业成本	1,003,674,807.45	958,586,764.97	4.70
销售费用		203,294.91	-100.00
管理费用	88,263,097.63	105,020,721.97	-15.96
财务费用	31,580,896.04	33,383,857.24	-5.40
经营活动产生的现金流量净额	67,406,446.58	89,840,886.50	-24.97
投资活动产生的现金流量净额	-27,242,296.76	-17,511,369.36	-55.57
筹资活动产生的现金流量净额	43,622,768.57	-98,575,262.77	144.25

2. 收入和成本分析

☐适用 ☒不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区开发建设	22,841,262.14	16,873,773.26	26.13	-23.85	-36.23	增加 14.34 个百分点
建筑施工	957,427,654.63	912,805,585.23	4.66	1.81	3.89	减少 1.91 个百分点
租赁	51,955,702.01	27,182,101.28	47.68	-11.40	-1.90	减少 5.07 个百分点
物业管理及其他	63,421,155.95	38,116,235.44	39.90	54.38	78.05	减少 7.99 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区开发建设	22,841,262.14	16,873,773.26	26.13	-23.85	-36.23	增加 14.34 个百分点
建筑施工	957,427,654.63	912,805,585.23	4.66	1.81	3.89	减少 1.91 个百分点
租赁	51,955,702.01	27,182,101.28	47.68	-11.40	-1.90	减少 5.07 个百分点
物业管理及其他	63,421,155.95	38,116,235.44	39.90	54.38	78.05	减少 7.99 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	935,659,293.72	843,482,637.79	9.85	2.47	7.39	减少 4.13 个百分点
其他地区	103,132,916.91	101,851,082.80	1.24	-1.30	-12.72	增加 12.91 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
园区开发建设	土地成本	5,959,709.79	0.60	9,345,515.94	0.98	-36.23	
	人工费	2,781,561.23	0.28	4,361,810.51	0.46	-36.23	
	市政、拆迁款	3,494,379.27	0.35	5,479,591.84	0.57	-36.23	
	其他	4,638,122.97	0.47	7,273,114.57	0.76	-36.23	
	小计	16,873,773.26	1.70	26,460,032.86	2.77	-36.23	
建筑施工	原材料	633,760,917.83	63.70	607,913,099.60	63.71	4.25	
	人工费	227,197,310.16	22.83	220,507,251.16	23.11	3.03	
	间接费用	44,910,034.79	4.51	43,606,127.08	4.57	2.99	
	其他	6,937,322.45	0.70	6,633,792.15	0.70	4.58	
	小计	912,805,585.23	91.74	878,660,269.99	92.08	3.89	
租赁	维修款	8,935,949.30	0.90	7,786,170.62	0.82	14.77	
	人工服务费	6,353,045.02	0.64	6,919,999.74	0.73	-8.19	
	土地使用权摊销	2,436,969.58	0.24	2,436,969.58	0.26	0.00	
	房屋折旧费用	8,962,923.88	0.90	8,986,075.68	0.94	-0.26	
	材料费	453,213.50	0.05	517,184.00	0.05	-12.37	
	物业服务费		0.00	1,063,568.26	0.11	-100.00	
	其他	40,000.00	0.00		0.00	不适用	
	小计	27,182,101.28	2.73	27,709,967.88	2.90	-1.90	
物业管理及其他	人工费用	291,930.64	0.03	350,592.77	0.04	-16.73	
	材料费	237,104.17	0.02	327,392.16	0.03	-27.58	
	能源支出		0.00	2,370,805.78	0.25	-100.00	
	设备运转	2,729,227.02	0.27	3,977,539.83	0.42	-31.38	
	秩序维护	6,873,618.52	0.69	4,646,318.11	0.49	47.94	
	保洁支出	3,301,631.54	0.33	3,680,737.45	0.39	-10.30	
	其他	24,682,723.55	2.48	6,044,822.10	0.63	308.33	
	小计	38,116,235.44	3.83	21,398,208.20	2.24	78.13	
合计		994,977,695.21	100.00	954,228,478.93	100.00	4.27	

成本分析其他情况说明

无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 58,105.79 万元，占年度销售总额 51.98%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

前五名供应商采购额 17,692.15 万元，占年度采购总额 18.93%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	0.00	203,294.91	-100.00	主要原因是广告宣传费同比降低所致
管理费用	88,263,097.63	105,020,721.97	-15.96	
财务费用	31,580,896.04	33,383,857.24	-5.40	

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报表项目	与上期增减变动金额 (正数表示增加，负数表示减少)	与上期增 减变动 (%)	原因
经营活动产生的现金流量净额	-22,434,439.92	-24.97	主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金同比降低所致
投资活动产生的现金流量净额	-9,730,927.40	-55.57	主要原因是处置子公司及其他营业单位收到的现金净额同比降低所致
筹资活动产生的现金流量净额	142,198,031.34	144.25	主要原因是本期取得借款收到的现金同比增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司为降低宏观经济环境及政策风险，优化公司业务布局、调整产业结构，减少缺乏竞争力的资产对公司整体利润的影响，经慎重考虑，以非公开协议转让方式将所持有的土地一级开发业务实体亿兆地产 80%股权转让给物流基地开发公司。具体内容详见公司 2020 年 8 月 28 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于出售控股子公司股权暨关联交易的公告》。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币现金	344,885,059.67	10.84	257,000,238.62	9.14	34.20	主要原因是期末持有的货币资金增加所致。
应收账款	113,210,553.42	3.56	136,406,264.61	4.85	-17.00	
存货	331,900,822.77	10.44	996,568,984.22	35.43	-66.70	主要原因是依据新收入准则，将符合条件的存货转入合同资产和合同负债所致。
长期股权投资	14,346,441.17	0.45	20,431,357.57	0.73	-29.78	
投资性房地产	653,170,539.06	20.54	717,408,947.39	25.50	-8.95	
固定资产	116,489,117.97	3.66	124,373,557.45	4.42	-6.34	
在建工程	75,161,673.90	2.36	49,472,259.99	1.76	51.93	主要原因是项目投入增加所致。
短期借款	652,000,000.00	20.50	604,000,000.00	21.47	7.95	
长期借款	141,500,000.00	4.45	34,103,167.68	1.21	314.92	主要原因是增加了长期借款所致。

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,409,569.75	见本附注七、（一）
合计	4,409,569.75	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

1、公司控股子公司天源建筑主要业务模式为施工合同模式，报告期内，未完工项目的数量为47个，总金额313,298.23万元。

2、按细分行业近三年收入成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

	2020 年		2019 年		2018 年	
分行业收入	主营营业收入	占当年空港股份总收入的比重 (%)	主营营业收入	占当年空港股份总收入的比重 (%)	主营营业收入	占当年空港股份总收入的比重 (%)
房屋建设	99,243.90	88.78	94,726.03	86.51	108,238.59	85.52
基建工程	0	0	0	0	0	0
建筑装饰	0	0	0	0	0	0
合计	99,243.90	88.78	94,726.03	86.51	108,238.59	85.52

公司控股子公司天源建筑近三年项目分行业是房屋建设、基建工程和建筑装饰。

单位：万元 币种：人民币

成本构成	2020 年	2019 年	2018 年
原材料	63,376.09	60,791.31	71,763.84
人工费	22,719.73	22,050.73	25,784.22
间接费用	4,491.00	4,360.61	5,099.23
其他	693.73	663.38	775.17
小计	91,280.56	87,866.03	103,422.45

公司控股子公司天源建筑近三年工程项目成本构成基本稳定。

3、天源建筑报告期内融资安排情况

(1) 报告期内，天源建筑采取债权融资方式融入资金金额2.02亿元，能够满足天源建筑正常开展业务所需。

(2) 天源建筑近五年利息支出情况：

单位：万元 币种：人民币

年度	贷款利息
2016	1,049.97
2017	549.50
2018	1,573.72
2019	1,951.66
2020	1,664.01

4、天源建筑主要供应商及2020年度采购情况

报告期内，天源建筑前五名供应商采购金额17,692.15万元，占年度采购金额的20.00%。天源建筑与前五名供应商不存在关联关系。

5、天源建筑报告期内质量控制体系情况

天源建筑根据多年建筑施工项目的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的项目运作体

系。为加强天源建筑的工程建设管理，控制项目质量，天源建筑通过制定《建筑工程施工技术质量管理工作的规定》《施工方案编制纲要》《施工组织设计编制大纲》《工程和采购项目招标管理办法》等工程相关管理制度，对工程项目的立项、土地及各类手续的办理、工程招标、工程管理、工程建设、工程验收等作出详细规定，能够有效确保包括一级土地开发、建筑工程施工各项工程高质量、高效率运行。

天源建筑持有北京东方纵横认证中心颁发的证书号为 11418EC4272R5M 的《认证证书》，天源建筑的质量管理体系符合 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 GB/T50430-2007，适用范围为建筑工程施工总承包一级。

6、天源建筑报告期内安全生产制度运行情况

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

建筑行业经营性信息分析

1. 报告期内竣工验收的项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数（个）	3				10	13
总金额	53,072.62				890.04	53,962.66

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	13	53,962.66
总计	13	53,962.66

其他说明

□适用 √不适用

2. 报告期内在建项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）	34				13	47
总金额	310,075.61				3,222.62	313,298.23

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	47	313,298.23
总计	47	313,298.23

其他说明

□适用 √不适用

3. 在建重大项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入	截至期末累计回款金额	项目进度是否符合预期	付款进度是否符合预期
1#-7#住宅楼(自住型商品房)、8#配套用房及地下车库等9项(顺义区天竺镇第22街区SY00-0022-6015 R2 二类居住、SY00-0022-6016 A33 基础教育用地项目(1#住宅楼(自住型商品房)等11项))金于空港	总承包	51,111.85	797 天	89%	16,991.85	51,222.88	16,034.91	49,807.34	41,690.00	是	是
B座厂房(北广科技)	总承包	11,079.65	703 天	94.00%	1,026.86	8,432.57	1,100.24	8,149.54	7,389.52	是	是
国门商务区科研配套职工宿舍	总承包	86,520.25	1063 天	26.46%	21,005.76	21,005.76	18,485.07	18,485.07	33,613.27	是	是
霸州枫景苑南区项目(1#2#7#8#9#10#地下车库)	总承包	14,468.80	981 天	14.00%	1,858.38	1,858.38	1,794.2	1,794.2	0.00	是	是
和阳府 1#3#5#6#7#9#楼幼儿园公建配套用房及车库	总承包	20,441.10	465 天	2.56%	456.79	456.79	449.94	449.94	700.00	是	是
北京国门商务区紫金商务大厦	总承包	13,653.93	365 天	62.00%	5,376.57	7,745.04	5,072.31	7,203.93	6,694.74	是	是
1#厂房等3项(北京金马户外产品装配物流中心)	总承包	19,499.82	810 天	1.95%	0.00	349.20	0	340.33	0.00	是	是

其他说明

□适用 √不适用

4. 报告期内累计新签项目

√适用 □不适用

报告期内累计新签项目数量 14（个），金额 91,707.86 万元人民币。

5. 报告期末在手订单情况

√适用 □不适用

报告期末在手订单总金额 152,922 万元人民币。其中，已签订合同但尚未开工项目金额 20,524.23 万元人民币，在建项目中未完工部分金额 61,599.67 万元人民币。

其他说明

□适用 √不适用

6. 其他说明

□适用 √不适用

（五） 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

（1）重大的股权投资

□适用 √不适用

（2）重大的非股权投资

□适用 √不适用

（3）以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

详见本报告“第二节公司简介和主要财务指标 十一、采用公允价值计量的项目”。

（六） 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、公司转让公司控股子公司亿兆地产 80%股权事项：

详见本报告“第四节经营情况讨论与分析 二、报告期内主要经营情况（二） 非主营业务导致利润重大变化的说明”部分。

2、公司全资子公司天瑞置业转让所持控股子公司诺丁山 51%股权事项：

2021 年 1 月，公司为加快资金回流速度，优化公司资源配置，为公司业务拓展储备资金，拟转让公司全资子公司天瑞置业所持诺丁山 51%股权，具体内容详见公司 2021 年 1 月 19 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn《公司关于全资子公司转让北京诺丁山置业有限公司 51%股权的公告》。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	持股比例 (%)	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京天源建筑工程有限责任公司	80	建筑施工	14,500	121,830.75	13,135.16	105.77
北京空港天瑞置业投资有限公司	100	房地产开发	2,900	64,729.55	9,892.36	-3,247.17
北京空港天地物业管理有限公司	100	服务业	300	2,783.82	2,390.08	254.82
北京空港天慧科技发展有限公司	100	技术开发转让、房地产信息咨询	2,900	9,011.28	5,272.50	1,394.74
北京诺丁山置业有限公司	51	房地产开发	1,050	7,683.87	-156.87	-518.38
北京电子城空港有限公司	42.85	房地产开发	35,800	41,677.37	10,440.60	-1,861.36
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	25	工程技术研究、技术开发	5,500	4,770.38	4,754.43	7.49

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1. 园区开发建设未来发展趋势

(1) 园区开发建设未来发展趋势一是将以以下四个转变为特征即：从外延发展向内涵发展转变，从投资驱动向创新驱动转变，从资源依赖向科技依托转变，从建设经济功能区向建设区域化综合新城转变。

(2) 园区开发建设未来发展趋势二是园区开发建设主体将积极寻求与周边产业区协同发展，积极谋求错位竞合，形成强大发展合力，共同构筑国际一流的临空经济高地。

2. 公司业务状况及发展优势

公司在剥离土地一级开发业务后，业务结构由产业地产开发、建筑工程施工和物业租赁和管理三大业务模块组成，依托首都国际机场区位优势，按照“规划高起点，建设高标准，管理高水平，开发高效率”的原则，不断积累开发、建设、经营管理经验，不断加深对临空地产的理解，全面推动公司可持续发展，在同行业中形成了一定的竞争优势，表现在：

(1) 发挥“空港”品牌优势，积极拓展发展区域公司充分发挥品牌辐射带动作用，积极拓展临空经济区核心区以外区域，包括空港开发区 C 区、赵全营镇兆丰产业基地北侧工业用地、顺义区木林镇高端制造业基地、龙湾屯镇域功能区、北京天竺综合保税区、北小营宏大二三产业基地等。

(2) 国有控股的企业性质及丰富的园区开发建设经验，使得公司在市场竞争中优势明显公司实际控制人为顺义区人民政府国有资产监督管理委员会，国企背景及多年来积累的成功开发建设经验，使得公司在未来的竞争中更具优势。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司未来发展机遇

1. 首都临空经济高速发展

首都机场汇集了大量的人流、物流、资金流、信息流，已成为世界上最繁忙的机场之一，其周边总部经济、高新技术产业、航空配套服务业、战略新兴产业将迎来快速发展机遇，公司将深度研究首都临空经济产业定位，为公司优化园区开发建设模式、创新产品设计定位，满足新形

势下的产业需求。

2、顺义新城建设机遇

根据北京市《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，北京市将继续完善北京首都国际机场功能，建设世界级航空枢纽，促进区域功能融合创新、港区一体发展。充分发挥天竺综合保税区政策优势，形成以航空服务、通用航空为基础，以国际会展、跨境电商、文化贸易、产业金融等高端服务业为支撑的产业集群。公司所在地北京市顺义区积极围绕完善首都功能，着手制定新的发展规划，明确产业发展方向。确定“3+4+1”高精尖主导产业新格局，聚焦发展“新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天”三大创新型产业集群，提升发展“临空经济、产业金融、商务会展、文创旅游”四大现代服务业，着力构建“智能制造”产业生态，公司将紧扣首都功能定位及区域发展规划，利用空港股份品牌优势，为顺义实现“打造港城融合的国际航空中心核心区”的目标贡献力量。

3、北京临空经济核心区

北京临空经济核心区是北京市重点建设的六大高端产业功能区之一临空经济区的核心区域，起步规划区面积约 56 平方公里，由原北京天竺空港经济开发区、原北京空港物流基地和原北京国门商务区三个功能区组成。组建后的北京临空经济核心区，将叠加集成首都机场、天竺综合保税区、中关村国家自主创新示范区资源政策优势。北京临空经济核心区的成立，为公司业务发展提供了新的机遇和平台。

4、中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区挂牌

为加快落实国务院印发《中国（北京）自由贸易试验区总体方案》，中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区于 2020 年 9 月 28 日在顺义区挂牌，围绕首都国际机场规划，包含北京天竺综保区、北京临空经济核心区、新国展、中德产业园起步区及中关村顺义园、天竺镇、后沙峪镇、高丽营镇、南法信镇、李桥镇、空港街道部分区域，具有空港特色突出、政策功能领先、港产城融合发展、产业基础雄厚等优势，着力打造临空经济创新引领示范区。

基于上述发展机遇，公司制定了相应发展战略，即：在北京市“两区”建设驱动下，着眼于中国临空产业高速发展的战略机遇，立足于世界临空经济发展规律，依托空港开发区的先发优势与自身多年的开发经验，空港股份将以产业地产开发为龙头，租售并举；以建筑施工、园区开发建设为战略协同；同时大力发展新兴产业投资。打造“空港创新园”、“空港总部园”、“空港产业城”三大项目产品，培育招商服务、物业管理服务、增值服务和定制服务四大服务体系，分阶段协调发展，分重点整合资源，提升企业核心竞争力，最终空港股份将打造“物业租赁+产业投资”的发展模式，助力空港开发区的转型升级，引领中国临空产业地产发展潮流。

（三） 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，公司将在加强新冠疫情防控工作的同时，继续秉承“开放、合作、共赢”的发展理念，严格遵循公司制定的现代临空产业地产综合开发运营商和科技创新企业投资服务商的双轮驱动发展战略，继续寻求业务突破。2021 年将重点做好以下工作：

1、切实贯彻内控规范，深化落实发展战略规划

继续按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的相关要求，积极推动内控体系落地实施，有效提升公司治理水平。认真贯彻落实公司发展战略，通过有效整合和合理利用现有资源，根据公司业务规模、特点，切实推动公司战略落地实施，进一步促使公司在当前机遇期实现转型突破。

2、继续加大招商推介力度

纵观公司工业地产开发、建筑工程施工、物业租赁和管理业务，每一环节无不与招商工作密切相关，公司将继续加大对公司市场营销系统的投入和建设力度，努力协调、汇集区域政府及上级公司及所投基金的招商资源，加快公司各类资源的上市，实现资金快速回流。

3、打造科学完整资金链，确保公司健康长远发展

一是继续加强与银行的联系，做好授信工作；二是做好闲置资金的有效使用，动态了解银行政策变化，制定合理的资金管理方案；三是将非公开定向债务融资工具、短期融资券发行作为常态融资方式，实现持续滚动推进；四是做好应收账款的清缴工作，继续保持清欠小组联动工作制，实行重点项目重点跟进，有针对性的制定合理目标及具体措施，力争实现较大突破，不断完善公司财务结构。

4、按照科技创新企业投资服务商的战略定位，加大产业投资力度

一是做好空港股份智慧园区移动服务平台运营工作，提高公司所开发园区及项目的软环境建设水平，提高公司自持物业的收益水平；二是，不断优化项目投资机制，完善投资管理流程，建立市场化、专业化的投资筛选决策流程，在做好公司已投产业基金项目的投后管理工作的同时，继续加大能够促进主业或能够与主业产生协同效应产业、项目的投资力度，集聚更多的发展资源和信息，开拓第二主业。

5、加强产学研合作，提高对经济、产业发展政策的研判能力

一是加强产业研究能力。加强与社会专业智库的合作，深入研究产业发展趋势，为公司投资决策提供扎实决策信息；二是加强对政策的研究、解读能力，公司主要业务开展地为北京，有序推进疏解整治促提升专项行动、深入推进京津冀协同发展，提高城乡区域协调发展水平、全力推进全国科技创新中心建设，加快构建高精尖经济结构等成为北京市重点工作，公司将密切跟踪并关注区域政府出台相关政策，加强对相关政策的研究，不断优化调整经营思路及策略，确保各项业务稳步推进。

2021 年公司将秉承“开放、合作、共赢”的发展理念，汇聚智慧与力量，凝聚责任与信心，不畏阻力、攻坚克难，共同努力谋求空港股份跨越式发展，以优良的经营业绩回报社会及广大投资者。

（四） 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1、宏观环境及政策风险

新冠疫情已持续一年有余，防控阻击战硝烟弥漫，各行各业所面临的严峻挑战已经清晰地摆在面前。疫情对于公司所涉及业务均有巨大影响，租赁市场需求萎靡，且公司作为国有控股上市公司，需履行上市公司责任，响应国家及地方政府关于扶植中小企业共渡难关的相应政策。公司将加强主营业务开展，增强外部经济环境研判，降本增效，以市场为导向提高公司经营业绩，将疫情影响降至最低。

2、原材料、劳务价格波动风险

公司的房地产开发与建筑工程施工业务成本受建筑施工市场劳务、原料、辅助材料的价格影响显著，因受疫情影响，市场价格发生较大变动，相应成本亦同步提升，将使公司面临成本增加的风险。

3、投资管理风险。

随着公司投资业务规模不断扩大，公司所投项目的估值风险、被投资企业的经营风险、投资决策风险、信用风险、流动性风险以及非预期因素等所导致的投资收益波动或计提资产减值准备引起的利润波动，可能会对公司的盈利水平造成不利影响。

（五） 其他

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

1、现金分红政策的制定情况

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

2、现金分红政策执行情况公司

公司 2019 年年度股东大会上审议通过了《2019 年度利润分配预案》：鉴于 2019 年度公司实现归属于母公司的净利润为负，根据《公司章程》的有关规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，为保障公司未来发展的现金需要，公司 2019 年度未进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0.1	0	3,000,000.00	9,074,426.77	33.06
2019 年	0	0	0	0.00	-17,271,504.53	0
2018 年	0	0.16	0	4,800,000.00	15,306,177.17	31.36

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

控股股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间（月份）
36,772.28	0	35,048.73	现金偿还	2021.10.31 2022.10.31 2023.10.31	0	3,000.00	现金偿还	3,000.00	2020.5 2020.9
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序					股权转让及资金占用事项经公司第七届董事会第三次会议、2020 年第四次临时股东大会审议通过。				
报告期内新增非经营性资金占用的原因					公司为降低宏观经济环境及政策风险，优化公司业务布局、调整产业结构，减少缺乏竞争力的资产对公司整体利润的影响，经慎重考虑，以非公开协议转让方式将所持有的土地一级开发业务实体亿兆地产 80%股权转让给物流基地开发公司。具体内容详见公司 2020 年 8 月 28 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于出售控股子公司股权暨关联交易的公告》，因股权转让事项。公司与亿兆地产发生的借款，性质由合并报表范围内公司资金拆借转变为关联方非经营性资金占用。				
导致新增资金占用的责任人					除股权转让导致借款性质转变外，无新增资金占用				
报告期末尚未完成清欠工作的原因					不适用				
已采取的清欠措施					公司与亿兆地产签订《还款协议》，约定亿兆地产分三年分次还清所欠款项，即 2021 年 10 月 31 日前付清总额的 30%，2022 年 10 月 31 日前付清总额的 30%，2023 年 10 月 31 日前付清总额的 40%。				
预计完成清欠的时间					2023 年 10 月 31 日				
控股股东及其关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明					无				

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

中华人民共和国财政部于 2017 年修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

2020 年 4 月 15 日，公司第六届董事会第二十八次会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》，同意公司根据财政部规定执行新收入准则（详见 2020 年 4 月 16 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《公司关于会计政策变更的公告》）。

具体影响详见公司 2020 年年度报告“第十一节 财务报告 五 重要会计政策及会计估计（四十四） 重要会计政策和会计估计的变更”相关内容。

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

2019 年，公司开始执行财政部于 2017 年度修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。因对新金融工具准则理解不准确，将公司持有的北京元和云鼎创业投资中心（有限合伙）、公司全资子公司北京空港天慧科技发展有限公司持有的潍坊高精尖股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京元和云鼎投资基金合伙企业（有限合伙）的份额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工具，列报于其他权益工具投资，累计公允价值计量变动计入其他综合收益，当期公允价值变动计入其他权益工具公允价值变动。本期将其变更为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报于其他非流动金融资产，累计公允价值计量变动调整至留存收益，当期公允价值变动计入公允价值变动收益。具体影响详见公司 2020 年年度报告“第十一节 财务报告 十六、其他重要事项（一）前期会计差错更正”相关内容。

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

（四）其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	470,000.00
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	200,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

八、面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

九、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

☒本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
北京金兆宏业投资有限公司管理人诉公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司对外追收债权纠纷	详见 2019 年 1 月 18 日、2019 年 12 月 4 日、2020 年 4 月 2 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的公告》《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的进展公告》及《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的结果公告》。
北京金兆宏业投资有限公司诉公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司对外追收债权纠纷	详见 2020 年 4 月 24 日、2020 年 7 月 25 日、2020 年 8 月 6 日、2021 年 1 月 12 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的公告》《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的进展公告》《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的进展公告》《公司关于全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司涉及诉讼的结果公告》。
北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司诉奥达空港生物技术有限公司租赁合同纠纷	详见 2020 年 12 月 18 日登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 《公司关于下属分公司涉及诉讼公告》

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

√适用 □不适用

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

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

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

二、如绿竺科技未按前述约定履行付款义务，则各方按一审判决执行。

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

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

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

截至本报告期末，天源建筑已累计收回工程款约 277 万元。

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

结合公司生产经营的需要，公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于公司 2019 年度日常关联交易执行情况及 2020 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2020 年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为 14,500 万元（详见 2020 年 4 月 16 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 的《关于公司 2019 年度日常关联交易执行情况及 2020 年度日常关联交易预计的公告》）。

报告期内，公司与关联方的日常关联交易严格遵守《上交所股票上市规则》《上交所上市公司关联交易实施指引》《公司章程》《公司关联交易内部决策规则》的规定执行，报告期内公司日常关联交易未超过预计额度。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

1、公司转让公司控股子公司亿兆地产 80%股权事项：

公司于 2020 年 8 月 28 日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 发布《关于出售控股子公司股权暨关联交易的公告》，经公司 2020 年第四次临时股东大会审议通过《关于出售控股子公司股权暨关联交易的议案》（详见 2020 年 9 月 16 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 的《公司 2020 年第四次临时股东大会决议公告》），于 2020 年 9 月 16 日公司与物流基地开发公司签订《股权转让协议》，于 2020 年 11 月完成工商登记变更（详见 2020 年 11 月 24 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 的《公司关于北京空港亿兆地产开发有限公司完成工商登记变更的公告》）。

公司为彻底剥离土地一级开发业务，经公司第七届董事会第二次临时会议审议通过，公司与控股股东签署《解除托管协议》暨关联交易的议案（详见 2020 年 12 月 2 日刊登于中国证券报、

上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 的《公司关于与控股股东签署<解除托管协议>暨关联交易的公告》)。

2、公司控股子公司天源建筑收购天阳公司 100%股权事项:

公司于 2020 年 8 月 28 日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 发布《关于控股子公司收购股权暨关联交易的公告》，公司正在积极推进股权收购事项办理，目前正在办理工商登记变更手续。

3、公司关联方空港物业集团转让所持公司控股子公司天源建筑 20%股权事项:

报告期内，公司关联方空港物业管理集团将所持公司控股子公司天源建筑 20%股权转让给公司关联方天宏人才，公司基于对公司长期发展战略和实际经营情况的整体考虑，放弃本次股权转让的优先受让权，公司放弃优先受让权后，天宏人才与空港物业集团完成股权转让工作，并于 2020 年 9 月办理完成天源建筑工商登记变更。(详见 2020 年 7 月 25 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上交所网站 www.sse.com.cn 的《公司关于放弃优先受让权暨关联交易的公告》)。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
公司于报告期内完成所持原控股子公司北京空港亿兆地产开发有限公司 80%股权转让予公司关联方北京空港物流基地开发有限公司，根据公司与亿兆地产签署的《借款合同》，截至 2020 年 7 月 31 日，公司向亿兆地产提供借款本息共计 3.64 亿元，公司与亿兆地产签署《还款协议》，亿兆地产三年分次还清上述借款。	具体内容详见公司 2020 年 8 月 28 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于出售控股子公司股权暨关联交易的公告》。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京空港天瑞置业投资有限公司	全资子公司	30,274.21		26,749.67			
北京天源建筑工程有限责任公司	控股子公司	12,299.38	15,000.00	21,008.82			
北京空港天慧科技发展有限公司	全资子公司	3,129.50		2,874.61			
北京诺丁山置业有限公司	控股子公司	5,477.90	390.00	6,142.95			
北京电子城空港有限公司	联营公司	9,590.50		10,001.67			
合计		60,771.49	15,390.00	66,777.72			
关联债权债务形成原因		对全资子公司天瑞置业的其他应收款是用于其空港企业园项目开发及流动资金紧张临时借款；对控股子公司天源建筑的其他应收款是由于其流动资金紧张临时借款；对全资子公司天慧科技的其他应收款是由于其流动资金紧张临时借款；对控股子公司诺丁山置业的其他应收款是用于计算机软件产业园项目及流动资金紧张临时借款；对联营企业电子城空港的其他应收款是由于其流动资金紧张临时借款。					
关联债权债务对公司的影响		本期天瑞置业偿还公司金额为 4,500.00 万元，借款余额为 26,749.67 万元；本期天源建筑偿还公司金额为 6,500.00 万元，借款余额为 21,008.32 万元；本期天慧科技偿还公司金额为 370.00 万元，借款余额为 2,874.61 万元；本期诺丁山偿还公司金额为 0.00 万元，借款余额为 6,142.95 万元；本期电子城空港偿还公司金额为 0 万元，借款余额为 10,001.67 万元。					

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京空港科技园区股份有限公司	北京航济国际物流有限公司	公司将位于北京天竺综合保税区内的综合保税库部分面积租赁给航济物流,租赁面积共 16,449 平方米	3,701.03	2018 年 9 月 1 日	2023 年 8 月 31 日				是	母公司的全资子公司
北京天源建筑工程有限公司	北京空港经济开发有限公司	公司将位于北京天竺空港 B 区裕民大街甲 6 号内的天源建筑部分面积租赁给空港开发,租赁面积共 3054.13 平方米	278.70	2020 年 5 月 12 日	2021 年 5 月 11 日				是	控股股东

租赁情况说明

无

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京空港科技园区股份有限公司	公司本部	北京天保恒瑞置业投资有限公司	50,000,000.00	2016年2月4日	2016年2月4日	2022年11月26日	连带责任担保	否	否	0.00	否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						21,000,000.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						221,777,370.59							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						171,777,370.59							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						192,777,370.59							
担保总额占公司净资产的比例(%)						15.48							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						192,777,370.59							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）						192,777,370.59							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3. 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十六、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

☐适用 ☒不适用

(二) 社会责任工作情况

☒适用 ☐不适用

详细内容请见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司《北京空港科技园区股份有限公司 2020 年度履行社会责任报告》。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

☒适用 ☐不适用

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

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

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

☐适用 ☒不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

☐适用 ☒不适用

（四）其他说明

☐适用 ☒不适用

十八、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	13,416
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	12,570
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股 份数 量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京空港经济开 有限公司	0	147,946,207	49.32	0	无	0	国有法人
国开金融有限责 任公司	0	48,000,000	16	0	无	0	国有法人
周宇光	4,112,600	4,112,600	1.37	0	无	0	境内自然人
北京顺鑫智远资 本管理有限公司	261,300	2,012,176	0.67	0	无	0	国有法人
北京临空兴融投 资有限公司	0	1,791,912	0.6	0	无	0	国有法人
周爽	1,216,300	1,216,300	0.41	0	无	0	境内自然人
尚雨光	1,200	985,785	0.33	0	无	0	境内自然人
罗楚珠	427,600	939,900	0.31	0	无	0	境内自然人
孙晓光	27,000	851,530	0.28	0	无	0	境内自然人
张秀来	820,100	820,100	0.27	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件流通股的 数量		股份种类及数量			
				种类	数量		
北京空港经济开有限公司		147,946,207		人民币普通股		147,946,207	
国开金融有限责任公司		48,000,000		人民币普通股		48,000,000	
周宇光		4,112,600		人民币普通股		4,112,600	
北京顺鑫智远资本管理有限公司		2,012,176		人民币普通股		2,012,176	
北京临空兴融投资有限公司		1,791,912		人民币普通股		1,791,912	
周爽		1,216,300		人民币普通股		1,216,300	
尚雨光		985,785		人民币普通股		985,785	
罗楚珠		939,900		人民币普通股		939,900	
孙晓光		851,530		人民币普通股		851,530	
张秀来		820,100		人民币普通股		820,100	
上述股东关联关系或一致行动的 说明		上述股东中，北京临空兴融投资有限公司为公司控股股东北京空 港经济开发有限公司所属全资子公司，系一致行动人关系。公司未 知其余前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，也未知是 否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致 行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股 数量的说明		不适用					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	北京空港经济开发有限公司
单位负责人或法定代表人	赵志齐
成立日期	1993-09-15
主要经营业务	销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工、百货、建筑材料（不含砂石及砂石制品）；工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务；土地开发；房地产开发；物业管理；自营和代理各类商品及技术的进出口（国家限制公司经营或禁止的商品和技术除外）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

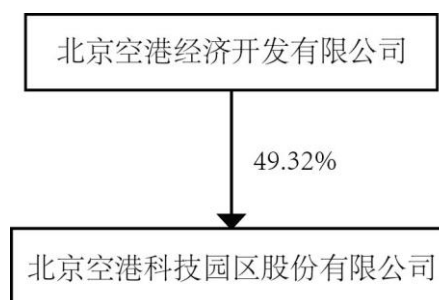
4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

√适用 □不适用

公司控股股东根据国资委相关要求由全民所有制企业改制为有限责任公司(法人独资)，改制前北京天竺空港经济开发公司的全部债权债务由改制后的北京空港经济开发有限公司承继。内容详见 2020 年 1 月 10 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 《公司关于公司控股股东改制及更名的公告》。

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	蒙连胜
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会通过北京顺鑫控股集团有限公司间接持有北京顺鑫农业股份有限公司（股票代码：000860）37.51%的股份，通过北京市顺义大龙城乡建设开发总公司间接持有北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（股票代码：600159）47.70%的股份。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

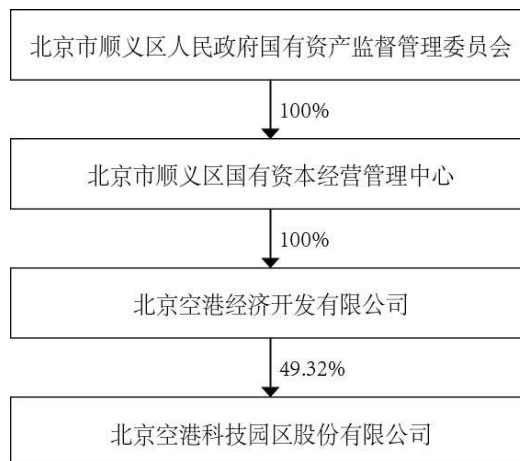
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

法人 股东 名称	单位 负责人或 法定代 表人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务或管理活 动等情况
国开金融有 限责任公司	冯驭	2009-08-24	91110000717825421F	7,139,229.1578	投资业务；投资管理业务；投资咨询、顾问服务。 （市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
情况 说明	无				

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
赵志齐	董事长	男	48	2020-12-17	2023-06-15	0	0	0	不适用	0	是
熊 韬	副董事长	男	41	2019-08-05	2023-06-15	0	0	0	不适用	0	是
韩 剑	董事	男	45	2020-06-16	2023-06-15	0	0	0	不适用	0	是
李 斗	董事	男	44	2020-06-16	2023-06-15	0	0	0	不适用	0	是
吴 红	独立董事	女	62	2016-09-02	2023-06-15	0	0	0	不适用	6.32	否
李金通	独立董事	男	45	2015-04-27	2021-05-07	0	0	0	不适用	6.32	否
焦晓晶	监事会主席	女	40	2020-05-28	2023-05-27	0	0	0	不适用	0	是
杜文武	监事	男	36	2020-06-12	2023-05-27	0	0	0	不适用	23.54	否
薛 静	监事	女	39	2019-05-05	2023-05-27	0	0	0	不适用	22.48	否
王 鹏	总经理	男	48	2020-06-16	2023-06-15	0	0	0	不适用	27.57	否
刘彦明	董秘、副总经理	男	49	2012-07-06	2023-06-15	0	0	0	不适用	28.59	否
曹广山	副总经理	男	47	2012-07-06	2023-06-15	0	0	0	不适用	26.31	否
赵云梅	副总经理、人事总监、财务总监	女	48	2012-07-06	2023-06-15	0	0	0	不适用	28.59	否
姚仁杰	副总经理	男	48	2020-08-27	2023-06-15	0	0	0	不适用	7.27	否
卞云鹏	离任董事长	男	46	2016-09-02	2020-11-20	0	0	0	不适用	0	是
刘彦明	离任董事	男	49	2012-07-06	2020-06-15	0	0	0	不适用	0	否
张成禄	离任董事、财务总监	男	60	2012-07-06	2020-05-25	0	0	0	不适用	15.96	否
王再文	离任独立董事	男	53	2015-04-27	2021-02-08	0	0	0	不适用	6.32	否
张素琴	离任监事会主席	女	55	2016-09-02	2020-05-28	0	0	0	不适用	0	是

杨大航	离任监事	男	54	2016-09-02	2020-05-28	0	0	0	不适用	22.94	否
宣顺华	离任总经理	男	53	2016-09-02	2020-06-15	0	0	0	不适用	22.7	否
赵建志	离任副总经理	男	47	2016-09-02	2020-08-27	0	0	0	不适用	19.37	否
合计	/	/	/	/	/				/	264.28	/

姓名	主要工作经历
赵志齐	2005 年 8 月至 2006 年 3 月任北京市顺义区市政管委市政工程科副科长；2006 年 3 月至 2009 年 8 月任北京市顺义区市政管委市政工程科科长；2009 年 8 月至 2010 年 7 月任北京市顺义区市政市容委市政工程科科长；2010 年 7 月至 2013 年 9 月任北京市顺义区委市政市容工委委员、区市政市容委副主任；2013 年 9 月至 2015 年 6 月任北京市规划委顺义分局党组成员、纪检组组长；2015 年 6 月至 2020 年 10 月任北京天竺综合保税区管委会规划建设处处长；2020 年 10 月至本报告期末任北京空港经济开发有限公司党委书记、董事长；2020 年 12 月 17 日至本报告期末任公司董事长。
熊 韬	2002 年至 2003 年任深圳华为（技术）有限公司北京研究所高级程序员；2003 年至 2006 年任国际商业机器（中国）投资有限公司软件部销售经理；2008 年至 2010 年任埃森哲中国有限责任公司管理咨询部咨询业务经理；2010 年至本报告期末历任国开金融有限责任公司高级经理、总经理助理，现任股权三部副总经理；2019 年 8 月至本报告期末任公司董事。
韩 剑	2014 年 9 月至 2019 年 3 月任北京天竺空港经济开发公司党委委员、副总经理；2019 年 3 月至 2020 年 4 月任北京天竺空港经济开发公司党委委员、副经理、工会联合会主席；2020 年 4 月至本报告期末任北京空港经济开发有限公司党委委员、副经理、工会联合会主席；2020 年 6 月 16 日至本报告期末任公司董事。
李 斗	2014 年 9 月至 2016 年 6 月任北京天竺空港经济开发公司党委委员、副经理；2016 年 6 月至 2020 年 4 月任北京天竺空港经济开发公司党委委员、董事、副经理；2020 年 4 月至本报告期末任北京空港经济开发有限公司党委委员、董事、副经理；2020 年 6 月 16 日至本报告期末任公司董事。
吴 红	1999 年 7 月至 2004 年 9 月任北京公信会计师事务所有限责任公司董事长、法定代表人、主任会计师；2004 年 10 月至 2013 年 4 月任国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙人）业务合伙人、副主任会计师；2013 年 5 月至今任北京中宣育会计师事务所有限责任公司股东、副主任会计师；2016 年 9 月至本报告期末任公司独立董事。
李金通	律师；2007 年 1 月至 2008 年 12 月任北京市瀚通律师事务所律师；2009 年 1 月至 2016 年 12 月任北京市中瑞律师事务所律师；2016 年 12 月至今任北京市京师律师事务所律师；2015 年 4 月至本报告期末任本公司独立董事。
焦晓晶	2013 年 6 月至 2014 年 1 月任北京天竺空港经济开发公司招商一部副部长；2014 年 1 月至 2015 年 2 月任北京天竺空港经济开发公司招商三部副部长；2015 年 2 月至 2018 年 5 月任北京天竺空港经济开发公司招商一部副部长；2018 年 5 月至 2020 年 4 月任北京天竺空港经济开发公司资产管理部副部长；2020 年 4 月至本报告期末任北京空港经济开发有限公司资产管理部部长；2020 年 5 月至本报告期末任公司监事。
杜文武	2011 年 8 月至 2012 年 7 月任北京空港经济开发有限公司综合办公室副主任；2012 年 7 月至 2015 年 7 月任公司办公室副主任；2015 年 7 月至本报告期末任公司办公室主任；2020 年 6 月至本报告期末任公司监事。

薛 静	2011 年 4 月至 2013 年 4 月任本公司审计部职员；2013 年 4 月至 2019 年 6 月任本公司审计部副部长；2019 年 5 月至本报告期末任本公司监事；2019 年 6 月至本报告期末任本公司审计部部长。
王 鹏	2011 年 1 月至本报告期末任本公司副总经理；2013 年 10 月至本报告期末任北京空港亿兆地产开发有限公司董事长；2020 年 6 月至本报告期末任公司总经理。
赵云梅	2003 年 3 月至 2010 年 6 月任本公司人事总监；2010 年 6 月至本报告期末任本公司副总经理、人事总监；2020 年 6 月至本报告期末任公司财务总监。
刘彦明	2007 年 11 月至 2011 年 11 月任北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司副总经理、党支部副书记；2011 年 12 月至 2012 年 6 月任本公司副总经理、董事会秘书；2012 年 7 月至 2020 年 6 月任本公司董事、董事会秘书、副总经理；2020 年 6 月至本报告期末任本公司董事会秘书、副总经理。
曹广山	2003 年 1 月至本报告期末任本公司副总经理；2018 年 3 月至本报告期末任北京空港天瑞置业投资有限公司董事长。
姚仁杰	2009 年 10 月至 2013 年 4 月任北京金泰房地产开发有限责任公司投资管理部部长、天津区域公司副总经理，2013 年 4 月至 2020 年 8 月北京金泰中阳房地产开发有限公司董事长；2020 年 8 月至本报告期末任公司副总经理。

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵志齐	北京空港经济开发有限公司	党委书记、董事长	2020 年 10 月	
韩 剑	北京空港经济开发有限公司	党委委员、副经理、工会联合会主席	2019 年 2 月	
韩 剑	北京国门空港经济技术开发中心	法定代表人	2018 年 11 月	
李 斗	北京空港经济开发有限公司	党委委员、董事、副经理	2016 年 6 月	
焦晓晶	北京空港经济开发有限公司	资产管理部部长	2020 年 4 月	
王 鹏	北京空港亿兆地产开发有限公司	董事长	2013 年 10 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李金通	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司	独立董事	2020-02-14	
李金通	中国政法大学东亚企业并购与重组法制研究中心	研究员	2018-01-06	
薛 静	北京空港天地物业管理有限公司	监事	2017-11-07	
刘彦明	北京空港天慧科技发展有限公司	执行董事、经理	2018-04-04	2021-03-25
曹广山	北京空港天瑞置业投资有限公司	董事长	2018-03-26	2021-03-24
赵云梅	北京空港天瑞置业投资有限公司	董事	2016-10-10	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》的有关规定，由公司股东大会决定董事、监事的报酬事项；由公司董事会决定高级管理人员的报酬事项。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	主要依据公司年度经营情况、岗位职责及业绩完成情况来确定；独立董事的津贴标准根据公司经营情况，参照本地区同行业上市公司整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
卞云鹏	董事长	离任	个人原因
刘彦明	董事	离任	董事会换届
张成禄	董事、财务总监	离任	到达法定退休年龄

王再文	独立董事	离任	个人原因
张素琴	监事会主席	离任	监事会换届
杨大航	监事	离任	监事会换届
宣顺华	总经理	离任	任期届满
赵建志	副总经理	离任	个人原因
赵志齐	董事长	选举	董事会选举
熊 韬	副董事长	选举	董事会选举
韩 剑	董事	选举	董事会换届
李 斗	董事	选举	董事会换届
焦晓晶	监事会主席	选举	监事会换届
杜文武	监事	选举	职工代表监事
姚仁杰	副总经理	聘任	董事会聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐适用 ☒不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	179
主要子公司在职员工的数量	474
在职员工的数量合计	653
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	131
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	59
销售人员	15
技术人员	259
财务人员	29
行政人员	291
合计	653
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	192
大专	212
中专	138
中专以下	111
合计	653

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

根据公司发展需要及员工多样化需求，分层次、分类别的开展内容丰富、灵活多样的培训。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

2020 年，公司按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会相关文件的要求，不断完善公司法人治理结构，强化内部管理，规范公司运作。主要内容如下：

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

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

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

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

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

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020-02-12	www.sse.com.cn	2020-02-13
2019 年年度股东大会	2020-05-07	www.sse.com.cn	2020-05-08
2020 年第二次临时股东大会	2020-06-17	www.sse.com.cn	2020-06-17
2020 年第三次临时股东大会	2020-08-11	www.sse.com.cn	2020-08-12
2020 年第四次临时股东大会	2020-09-15	www.sse.com.cn	2020-09-16
2020 年第五次临时股东大会	2020-12-17	www.sse.com.cn	2020-12-18

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
赵志齐	否	1	1	0	0	0	否	1
卞云鹏	否	8	8	0	0	0	否	5
熊 韬	否	11	11	0	0	0	否	6
韩 剑	否	7	7	0	0	0	否	4
李 斗	否	7	7	0	0	0	否	4
刘彦明	否	4	4	0	0	0	否	2
张成禄	否	4	4	0	0	0	否	2
吴 红	是	11	11	0	0	0	否	6
李金通	是	11	11	3	0	0	否	5
王再文	是	11	11	0	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

√适用 □不适用

(一) 董事会审计委员会

详细内容请见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》。

(二) 董事会提名委员会

董事会提名委员会是董事会设立的专门工作机构，负责公司各项董事、高管人员的提名审核及评定。报告期内，董事会提名委员会审议通过了《关于公司董事会换届选举暨提名第七届董事会董事候选人的议案》《关于选举公司董事的议案》，经认真核查，公司董事会提名卞云鹏先生、熊韬先生、韩剑先生、李斗先生、吴红女士、李金通先生、王再文先生、赵志齐先生为公司第七届董事会董事候选人。提名委员会严格按照中国证监会、上交所有关法律法规和公司内部管理制度的有关规定执行各项人员的人选、条件、标准和程序提出建议，未有违反法律法规、公司管理制度情形发生。

(三) 董事会战略委员会

报告期内，公司董事会战略委员会根据公司总战略，本着适应公司战略发展需要，增强公司

核心竞争力，加强决策科学性的核心思想，审议通过了《关于修改<公司章程>部分条款的议案》《关于公司出售控股子公司股权暨关联交易的议案》《关于控股子公司收购股权暨关联交易的议案》等议案。

（四）董事会薪酬与考核委员会

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会按照《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的要求，审议通过了《关于公司董事薪酬方案的议案》。并对公司 2020 年度高管人员履职情况进行监督、考核，促进公司高管人员积极履职。

五、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司对高级管理人员实行年薪制，年薪由基薪和绩效年薪两部分构成。基薪每月发放，绩效年薪根据考评情况年终发放。

公司已经建立起了公正透明的高级管理人员的绩效评定标准和程序。对高级管理人员的考评由董事会薪酬与考核委员会负责。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒适用 ☐不适用

详细内容请见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《公司 2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

详细内容请见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《公司 2020 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

☐适用 ☒不适用

第十节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

中审亚太审字（2021）010169 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”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。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 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）建筑施工业务收入的确认

空港股份对建筑施工业务收入的披露见财务报表附注五、（三十八），附注七、（六十一）。

1、事项描述

2020 年度，空港股份的建筑施工业务收入 90,095.76 万元。空港股份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，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

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、评估和测试与建筑施工合同预算编制以及收入确认相关的内部控制；
- （2）通过核对采购合同、材料出入库单据及形象进度申报表等支持文件，对当年发生的工程成本进行抽样测试；
- （3）对本年度在建合同，选取合同样本执行测试，主要包括：复核合同条款，检查合同预计总收入和预计总成本的估计所依据的施工合同金额，预算资料，可能发生的合同变更等支持性文件，评价管理层所做估计是否适当；
- （4）对完工百分比，本年确认的收入和成本等数据进行重新计算，测试其准确性；
- （5）选取建筑施工合同样本，取得监理报告，检查监理报告工程进度，对工程形象进度进行现场查看，与工程管理部门讨论确认工程的完工进度。

基于以上程序，我们在执行工作过程中获取的证据支持了管理层针对上述建筑施工业务收入确认做出的重大估计和判断。

（二）金融资产公允价值估值

请参见财务报表附注五、（十）金融工具，财务报表附注七、（十八）其他权益工具投资、（十九）其他非流动金融资产、（五十七）其他综合收益、（七十）公允价值变动收益。附注十一“公允价值的披露”

1.事实描述

以公允价值计量的金融工具是空港股份的重要资产之一，公允价值变动对损益的影响重大，针对第三层次公允价值计量的金融工具，其估值模型中涉及不可观察输入值时，不可观察输入值的确定会使用到管理层估计，涉及管理层的重大判断，我们将对金融工具公允价值的计量作为关键审计事项。

2、审计应对

- （1）了解空港股份管理层关于金融工具估值模型及审批流程，评估与相关的关键财务报告内部控制设计与运行的有效性；

(2) 取得空港股份金融工具的投资协议、被投资单位的财务报表，了解该金融工具的实际运行情况，并与公开信息进行比较，判断估值的合理性；

(3) 评价空港股份采用估值模型的适当性，将关键参数与市场数据及其他支持行证据进行核对，对其合理性予以关注

(4) 评价相关披露是否符合相关企业会计准则的规定，是否恰当反映金融工具估值风险。

(三) 处置子公司确认投资收益

请参见财务报表附注五、(二十一) 长期股权投资，七、(十七) 长期股权投资及七、(六十八) 投资收益。

1、事实描述

空港股份处置子公司北京空港亿兆地产开发有限公司的股权，所取得的处置收益对财务报表影响重大，我们确定长期股权投资的处置为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 对空港股份股权处置相关的内部控制的设计的合理性和运行的有效性进行评估测试；

(2) 了解股权处置的原因，结合对空港股份经营状况和行业发展状况等方面的分析，评价交易合理性，以综合判断相关交易的商业价值；

(3) 检查相关股权受让方的工商登记信息，核实受让方控股股东、实际控制人与空港股份的关联关系；

(4) 检查与股权处置相关的董事会决议，股东会决议、股权转让协议、资产评估报告等资料，复核股权处置相关决策程序是否适当，作价依据是否合理；

(5) 检查相关股权处置标的的企业工商登记变更资料、董事会变更会议决议等，判断中国国安管理层所确认的相关股权处置完成时点是否准确；

(6) 检查股权处置相关会计处理，通过执行分析、重新计算等审计程序检查投资收益的确认及相关会计处理的准确性；

7、检查股权处置收益在财务报告中的列报和披露是否充分、适当。

四、其他信息

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

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何

形式的鉴证结论。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估空港股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算空港股份、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所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对空港股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重

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

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

（六）就空港股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就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。

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。

中审亚太会计师事务所

（特殊普通合伙）

（盖章）

中国注册会计师：袁振湘（项目合伙人）

（签名并盖章）

中国注册会计师：倪晓璐

（签名并盖章）

中国·北京

二〇二一年四月十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、（一）	344,885,059.67	257,000,238.62
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、（四）	1,000,000.00	500,000.00
应收账款	七、（五）	113,210,553.42	136,406,264.61
应收款项融资	七、（六）	300,000.00	18,921,137.82
预付款项	七、（七）	10,380,401.35	11,496,963.60
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、（八）	479,472,164.14	141,612,611.05
其中：应收利息		117,413,650.98	2,954,000.45
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、（九）	331,900,822.77	996,568,984.22
合同资产	七、（十）	775,011,653.76	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（十三）	40,719,297.16	29,451,125.89
流动资产合计		2,096,879,952.27	1,591,957,325.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（十七）	14,346,441.17	20,431,357.57
其他权益工具投资	七、（十八）	19,960,000.00	124,590,000.00
其他非流动金融资产	七、（十九）	92,315,609.29	76,215,192.43
投资性房地产	七、（二十）	653,170,539.06	717,408,947.39
固定资产	七、（二十一）	116,489,117.97	124,373,557.45

在建工程	七、(二十二)	75,161,673.90	49,472,259.99
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、(二十六)	13,167,752.76	15,673,813.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、(二十九)	40,693,254.65	42,739,183.44
递延所得税资产	七、(三十)	58,097,837.68	50,107,067.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,083,402,226.48	1,221,011,379.97
资产总计		3,180,282,178.75	2,812,968,705.78
流动负债：			
短期借款	七、(三十二)	652,000,000.00	604,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、(三十五)		1,200,000.00
应付账款	七、(三十六)	532,773,015.03	473,641,358.55
预收款项	七、(三十七)	211,581,216.12	248,956,651.72
合同负债	七、(三十八)	164,302,519.45	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、(三十九)	2,464,646.42	6,772,152.49
应交税费	七、(四十)	3,257,470.02	3,372,641.16
其他应付款	七、(四十一)	119,339,147.97	119,639,776.95
其中：应付利息		1,208,666.87	1,030,300.96
应付股利			2,395,807.92
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(四十三)	43,000,000.00	2,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,728,718,015.01	1,459,582,580.87
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	七、(四十五)	141,500,000.00	34,103,167.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、(五十一)	8,166,058.01	11,839,601.25
递延所得税负债	七、(三十)	8,631,613.16	3,928,798.11
其他非流动负债	七、(五十二)		
非流动负债合计		158,297,671.17	49,871,567.04
负债合计		1,887,015,686.18	1,509,454,147.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、(五十三)	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、(五十五)	502,932,858.35	501,862,884.37
减：库存股			
其他综合收益	七、(五十七)	-3,750,000.00	
专项储备			
盈余公积	七、(五十九)	79,132,057.00	79,132,057.00
一般风险准备			
未分配利润	七、(六十)	367,343,830.77	377,521,874.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,245,658,746.12	1,258,516,815.55
少数股东权益		47,607,746.45	44,997,742.32
所有者权益（或股东权益）合计		1,293,266,492.57	1,303,514,557.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,180,282,178.75	2,812,968,705.78

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:北京空港科技园区股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		140,992,998.71	39,261,666.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	十七、(一)	1,000,000.00	500,000.00
应收账款		25,953,133.97	15,839,321.75
应收款项融资			
预付款项		42,113,633.41	11,935,966.15
其他应收款	十七、(二)	1,026,280,410.63	988,641,838.13
其中: 应收利息		117,413,650.98	2,954,000.45
应收股利			
存货		125,069.81	181,247.69
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,996,802.05	5,031,960.90
流动资产合计		1,242,462,048.58	1,061,392,000.71
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、(三)	133,263,233.31	175,348,149.71
其他权益工具投资		19,960,000.00	24,960,000.00
其他非流动金融资产		2,500,000.00	2,500,000.00
投资性房地产		298,419,120.42	309,353,731.76
固定资产		30,651,363.97	33,081,613.10
在建工程		88,482,682.62	47,352,674.44
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		12,953,465.21	15,489,852.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		35,978,632.40	37,964,640.19
递延所得税资产		8,556,368.42	5,533,845.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		630,764,866.35	651,584,507.63
资产总计		1,873,226,914.93	1,712,976,508.34
流动负债:			
短期借款		500,000,000.00	334,000,000.00

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		28,039,462.89	60,628,794.38
预收款项		274,812.96	203,965.81
合同负债			
应付职工薪酬		2,343,825.54	6,540,944.07
应交税费		700,241.33	607,855.41
其他应付款		20,043,943.82	90,881,175.79
其中：应付利息		998,383.54	606,243.32
应付股利			2,395,807.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		43,000,000.00	2,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		594,402,286.54	494,862,735.46
非流动负债：			
长期借款		141,500,000.00	34,103,167.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		8,166,058.01	9,065,521.66
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		149,666,058.01	43,168,689.34
负债合计		744,068,344.55	538,031,424.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		509,010,075.77	508,763,069.83
减：库存股			
其他综合收益		-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		244,766,437.61	287,049,956.71
所有者权益（或股东权益）合计		1,129,158,570.38	1,174,945,083.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,873,226,914.93	1,712,976,508.34

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		1,117,911,396.39	1,095,013,465.27
其中:营业收入	七、(六十一)	1,117,911,396.39	1,095,013,465.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,135,384,616.58	1,108,207,978.00
其中:营业成本	七、(六十一)	1,003,674,807.45	958,586,764.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、(六十二)	11,865,815.46	11,013,338.91
销售费用	七、(六十三)		203,294.91
管理费用	七、(六十四)	88,263,097.63	105,020,721.97
研发费用			
财务费用	七、(六十六)	31,580,896.04	33,383,857.24
其中:利息费用		37,926,969.76	39,177,726.31
利息收入		6,894,317.56	6,066,218.42
加:其他收益	七、(六十七)	3,783,289.71	2,191,169.73
投资收益(损失以“—”号填列)	七、(六十八)	41,440,936.28	-7,947,598.88
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-6,331,922.34	-8,874,762.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	七、(七十)	20,375,478.41	8,831,129.58
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、(七十一)	-12,971,489.43	-8,836,062.10
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、(七十二)	-26,543,040.34	816,708.22
资产处置收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		8,611,954.44	-18,139,166.18
加:营业外收入	七、(七十四)	955,951.50	2,548,139.31
减:营业外支出	七、(七十五)	2,753,816.30	3,438,321.67
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		6,814,089.64	-19,029,348.54
减:所得税费用	七、(七十六)	2,166,247.85	3,626,673.64
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		4,647,841.79	-22,656,022.18

(一) 按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,647,841.79	-22,656,022.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		9,074,426.77	-17,271,504.53
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,426,584.98	-5,384,517.65
六、其他综合收益的税后净额		-3,750,000.00	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,750,000.00	
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-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	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		897,841.79	-22,656,022.18
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		5,324,426.77	-17,271,504.53
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-4,426,584.98	-5,384,517.65
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.03	-0.06
（二）稀释每股收益(元/股)		0.03	-0.06

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

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、(四)	82,117,039.63	89,308,449.43
减:营业成本	十七、(四)	46,892,531.48	48,285,115.64
税金及附加		5,325,322.07	5,389,695.53
销售费用			191,594.91
管理费用		37,301,897.71	41,414,461.36
研发费用			
财务费用		-9,769,393.66	-15,321,065.51
其中:利息费用		27,122,409.51	26,106,243.40
利息收入		37,290,803.07	41,642,585.11
加:其他收益		2,155,076.84	824,772.62
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、(五)	-41,134,922.34	-8,874,762.65
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-6,331,922.34	-8,874,762.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-7,989,554.76	-1,897,608.36
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-44,602,718.23	-598,950.89
加:营业外收入		557,164.82	624,558.74
减:营业外支出		10,463.46	238,911.31
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-44,056,016.87	-213,303.46
减:所得税费用		-1,772,497.77	2,117,418.69
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-42,283,519.10	-2,330,722.15
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-42,283,519.10	-2,330,722.15
(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		-3,750,000.00	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-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	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-46,033,519.10	-2,330,722.15
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		1,129,705,593.38	1,197,046,210.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、（七十八）	38,724,090.27	26,264,092.39
经营活动现金流入小计		1,168,429,683.65	1,223,310,303.30
购买商品、接受劳务支付的现金		936,959,695.28	931,361,718.14
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		91,136,707.75	105,826,627.16
支付的各项税费		32,408,202.66	45,488,919.97
支付其他与经营活动有关的现金	七、（七十八）	40,518,631.38	50,792,151.53
经营活动现金流出小计		1,101,023,237.07	1,133,469,416.80
经营活动产生的现金流量净额		67,406,446.58	89,840,886.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,710,843.37	
取得投资收益收到的现金		1,564,218.18	927,163.77

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,269.80	14,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-3,560,036.46	9,690,050.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、(七十八)		632,000,000.00
投资活动现金流入小计		721,294.89	642,631,733.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,963,591.65	28,143,103.13
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、(七十八)		632,000,000.00
投资活动现金流出小计		27,963,591.65	660,143,103.13
投资活动产生的现金流量净额		-27,242,296.76	-17,511,369.36
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		1,018,896,832.32	661,103,167.68
收到其他与筹资活动有关的现金	七、(七十八)	4,655,892.63	187,410,264.51
筹资活动现金流入小计		1,023,552,724.95	848,513,432.19
偿还债务支付的现金		822,500,000.00	739,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,582,142.38	42,834,441.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、(七十八)	114,847,814.00	165,254,253.39
筹资活动现金流出小计		979,929,956.38	947,088,694.96
筹资活动产生的现金流量净额		43,622,768.57	-98,575,262.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		83,786,918.39	-26,245,745.63
加：期初现金及现金等价物余额		256,688,571.53	282,934,317.16
六、期末现金及现金等价物余额		340,475,489.92	256,688,571.53

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

母公司现金流量表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019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		74,340,225.88	95,035,116.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,739,945.27	3,632,689.41
经营活动现金流入小计		83,080,171.15	98,667,806.22
购买商品、接受劳务支付的现金		52,359,376.48	36,129,871.38
支付给职工及为职工支付的现金		27,942,347.57	33,126,940.30
支付的各项税费		8,444,819.40	12,380,090.26
支付其他与经营活动有关的现金		6,351,757.85	6,737,980.11
经营活动现金流出小计		95,098,301.30	88,374,882.05
经营活动产生的现金流量净额		-12,018,130.15	10,292,924.17
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			6,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,197,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,197,000.00	6,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		93,269,370.69	52,047,737.87
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		93,269,370.69	52,047,737.87
投资活动产生的现金流量净额		-92,072,370.69	-52,041,237.87
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		816,896,832.32	371,103,167.68
收到其他与筹资活动有关的现金		148,546,385.31	367,410,264.51
筹资活动现金流入小计		965,443,217.63	738,513,432.19
偿还债务支付的现金		502,500,000.00	501,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		31,913,259.17	29,179,982.67
支付其他与筹资活动有关的现金		225,208,125.00	254,310,753.39
筹资活动现金流出小计		759,621,384.17	784,490,736.06
筹资活动产生的现金流量净额		205,821,833.46	-45,977,303.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		101,731,332.62	-87,725,617.57
加: 期初现金及现金等价物余额		39,261,666.09	126,987,283.66
六、期末现金及现金等价物余额		140,992,998.71	39,261,666.09

法定代表人: 王鹏 主管会计工作负责人: 王鹏 会计机构负责人: 赵云梅

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	300,000,000.00				501,862,884.37				79,132,057.00		377,521,874.18		1,258,516,815.55	44,997,742.32	1,303,514,557.87
加：会计政策变更											-19,252,470.18		-19,252,470.18	-4,813,117.55	-24,065,587.73
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	300,000,000.00				501,862,884.37				79,132,057.00		358,269,404.00		1,239,264,345.37	40,184,624.77	1,279,448,970.14
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,069,973.98						9,074,426.77		6,394,400.75	7,423,121.68	13,817,522.43

2020 年年度报告

(一) 综合收益总额						-3,750,000.00				9,074,426.77		5,324,426.77	-4,426,584.98	897,841.79
(二) 所有者投入和减少资本					247,005.94							247,005.94		247,005.94
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					247,005.94							247,005.94		247,005.94
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转														

2020 年年度报告

增资本 (或股本)															
2. 盈余 公积转 增资本 (或股本)															
3. 盈余 公积弥 补亏损															
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益															
5. 其他 综合收 益结转 留存收 益															
6. 其他															
(五) 专项储 备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
(六) 其他					822,968.04							822,968.04	11,849,706.66	12,672,674.70	
四、本 期期末 余额	300,000,000.00				502,932,858.35		-3,750,000.00		79,132,057.00		367,343,830.77	1,245,658,746.12	47,607,746.45	1,293,266,492.57	

2020 年年度报告

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	300,000,000.00				637,390,773.03				79,132,057.00		394,430,331.57		1,410,953,161.60	50,382,259.97	1,461,335,421.57
加：会计政策变更							5,163,047.14						5,163,047.14		5,163,047.14
前期差错更正							-5,163,047.14				5,163,047.14				
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	300,000,000.00				637,390,773.03				79,132,057.00		399,593,378.71		1,416,116,208.74	50,382,259.97	1,466,498,468.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-135,527,888.66						-22,071,504.53		-157,599,393.19	-5,384,517.65	-162,983,910.84
（一）综合收益总额											-17,271,504.53		-17,271,504.53	-5,384,517.65	-22,656,022.18
（二）所有者投入和减少资本					1,083,500.00								1,083,500.00		1,083,500.00

1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					1,083,500.00							1,083,500.00			1,083,500.00
(三) 利润分配										-4,800,000.00		-4,800,000.00			-4,800,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-4,800,000.00		-4,800,000.00			-4,800,000.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															

3. 盈余公 积 弥 补 亏 损															
4. 设定 受 益 计 划 变 动 额 结 转 留 存 收 益															
5. 其他 综 合 收 益 结 转 留 存 收 益															
6. 其他															
(五) 专 项 储 备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
(六) 其 他					-136,611,388.66							-136,611,388.66			-136,611,388.66
四、本 期 期 末 余 额	300,000,000.00				501,862,884.37			79,132,057.00		377,521,874.18		1,258,516,815.55	44,997,742.32		1,303,514,557.87

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	300,000,000.00				508,763,069.83				79,132,057.00	287,049,956.71	1,174,945,083.54
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	300,000,000.00				508,763,069.83				79,132,057.00	287,049,956.71	1,174,945,083.54
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					247,005.94		-3,750,000.00			-42,283,519.10	-45,786,513.16
(一) 综合收益总额							-3,750,000.00			-42,283,519.10	-46,033,519.10
(二) 所有者投入和减少资本					247,005.94						247,005.94
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					247,005.94						247,005.94
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	300,000,000.00				509,010,075.77		-3,750,000.00		79,132,057.00	244,766,437.61	1,129,158,570.38

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	300,000,000.00				644,290,958.49				79,132,057.00	294,180,678.86	1,317,603,694.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	300,000,000.00				644,290,958.49				79,132,057.00	294,180,678.86	1,317,603,694.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-135,527,888.66					-7,130,722.15	-142,658,610.81
（一）综合收益总额										-2,330,722.15	-2,330,722.15
（二）所有者投入和减少资本					1,083,500.00						1,083,500.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					1,083,500.00						1,083,500.00
（三）利润分配										-4,800,000.00	-4,800,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-4,800,000.00	-4,800,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-136,611,388.66						-136,611,388.66
四、本期期末余额	300,000,000.00				508,763,069.83				79,132,057.00	287,049,956.71	1,174,945,083.54

法定代表人：王鹏 主管会计工作负责人：王鹏 会计机构负责人：赵云梅

三、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

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

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]18号《关于核准北京空港科技园区股份有限公司公开发行股票的通知》文核准，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，执行对价安排股份共计1,440.00万股。2006年2月6日，公司股权分置改革的对价股份上市流通，同日，公司股票复牌。

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

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

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

经过上述历次股票发行及过往年度的红股派发，截至2019年12月31日，本公司累计发行股本总数30,000万股，详见附注七（五十三）股本。

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

公司主要从事房地产二级开发、建筑施工、土地一级开发和仓储租赁等业务。

2020年11月04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：王鹏。

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

本财务报告于 2021 年 4 月 16 日由本公司董事会批准报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并范围的子公司共 5 家，其中直接控股子公司有 4 家，本期将持股 80% 的北京空港亿兆地产开发有限公司的股权转让给了关联方北京空港物流基地开发有限公司，期末不在纳入合并范围，间接控股三级子公司有 1 家，其中北京天源建筑工程有限公司下属子公司北京空港乾朗电力运维科技服务有限公司、北京天原盛安安全管理咨询有限责任公司本期注销。具体见“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 持续经营

√适用 □不适用

本公司自本报告期末起 12 个月内，在财务方面和经营方面，不存在可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项，因此本财务报表系在持续经营假设基础上编制的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

√适用 □不适用

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

(四) 记账本位币

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

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

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

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积(资本溢价或股本溢价)不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注五、(六)。

2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

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

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产

确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注五、（六）。

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

（六）合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

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

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者

权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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

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

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

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

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

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

(十) 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类和计量

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

(1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

A、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

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

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

B、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融工具的减值

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(a) 对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(b) 对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

(c) 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为本公司在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

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

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

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见（十一）、（十二）应收账款、（十三）应收款项融资、（十四）其他应收款、（十六）合同资产。

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

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

（1）信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

B、金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

C、对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

E、债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F、债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

G、债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

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

（2）已发生信用减值的金融资产

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

A、发行方或债务人发生重大财务困难；

B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

F、以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90日，本公司推定该金融工具已发生违约。

3、金融资产转移确认依据和计量

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

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终

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

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

4、金融负债的分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

5、金融负债的终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

（十一） 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

✓适用 □不适用

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

应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

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

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

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

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十二) 应收账款**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(2) 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十三) 应收款项融资

√适用 □不适用

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

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

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

(十四) 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十五) 存货

√适用 □不适用

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、工程施工、周转材料、库存商品、原材料、低值易耗品等。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

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

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

9、公共配套设施费用的核算方法

(1) 不能有偿转让的公共配套设施:各配套设施项目成本按照一定标准分配计入房屋等开发项目成本及能有偿转让的公共配套设施产品成本之中。

(2) 能有偿转让的公共配套设施:以各配套设施项目独立作为成本核算对象,归集成本。

(十六) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

合同资产,是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法【以下是一份确定预期信用损失:本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产(无论是否包含重大融资成分),按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

组合名称	组合内容
合同资产[组合 1]	工程施工

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

(十七) 持有待售资产

√适用 □不适用

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

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

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别:

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

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

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

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

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

(1) 对于持有待售的固定资产,应当调整该项固定资产的预计净残值,使该项固定资产的预计

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

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

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

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

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

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

②决定不再出售之日的再收回金额。

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

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

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

(十八) 债权投资

1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

(十九) 其他债权投资

1. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十) 长期应收款

1. 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十一) 长期股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注五、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注五、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整

长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

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

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

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

(二十二) 投资性房地产

1. 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

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

(2) 投资性房地产的后续计量

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

(二十三) 固定资产

1. 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2. 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5%	2.38%
机器设备	年限平均法	2-10	5%	9.50%-47.50%
运输设备	年限平均法	6	5%	15.83%
其他设备	年限平均法	5	5%	19%

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

(二十四) 在建工程

√适用 □不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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

(二十五) 借款费用

√适用 □不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

(2) 借款费用已经发生;

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,来确定借款费用的资本化金额。

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

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

(二十六) 生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十七) 油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十八) 使用权资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十九) 无形资产

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 无形资产的计价方法

① 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

不适用。

2. 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

(1) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

(2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

时计入当期损益。

(三十) 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

(三十一) 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

(三十二) 合同负债

1. 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(三十三) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

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

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

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

3. 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(三十四) 租赁负债

□适用 √不适用

(三十五) 预计负债

√适用 □不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价

值的增加金额，确认为利息费用。

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

1、亏损合同

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

2、重组义务

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

3、质量保证及维修

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

4、回购担保

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

(三十六) 股份支付

√适用 □不适用

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

2、权益工具公允价值的确定方法

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

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4、修改和终止股份支付计划的处理

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

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

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

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

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

(三十七) 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(三十八) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称“商品”）的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产；③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。本公司采用投入法确定恰当的履约进度，即根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断

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

(1) 具体收入确认标准

① 建筑施工收入

本公司与客户之间的工程承包合同主要为房屋建筑等履约业务，由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外，公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定的，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止，合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入，如果合同成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

提供房屋建筑建设等服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本集团在确认收入时，按照已完工的进度将合同履约成本结转计入主营业务成本。

② 商品房销售收入：在工程已经竣工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，办理了房屋移交手续，并且符合前述“销售商品收入”的规定时，确认收入的实现。

③ 土地销售收入：土地开发完毕，具备入市条件，在签订有关转让和销售合同(或者相关协议)后，并且符合前述“销售商品收入”的规定时，确认收入的实现。

④ 物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

⑤ 出租物业收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

2. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

☐适用 ☒不适用

(三十九) 合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(四十) 政府补助

☒适用 ☐不适用

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，并在相关资产使用寿命

命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

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

(四十一) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

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

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

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

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

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

(四十二) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

(四十三) 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1、长期待摊费用摊销

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括预付的房租款、广告费、服务费等、公司持有的正在出租的房产较大规模修缮、公司租用房产的维修改造，长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销，其中预付款项按照预付年限进行摊销，公司租用房产的维修改造按照租赁合同期间进行摊销，公司在租房较大规模修缮按照 10 年进行摊销。

(四十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)	经 2020 年 4 月 15 日召开的第六届董事会第二十八次会议、第六届监事会第十五次会议审议通过	合并资产负债表项目
		存货减少 548,022,679.97 元;
		合同资产增加 778,710,784.82 元;
		流动资产合计增加 230,688,104.85 元;
		递延所得税资产增加 8,021,862.58 元;
		非流动资产合计增加 8,021,862.58 元;
		资产总计增加 238,709,967.44 元;
		预收款项减少 45,445,086.78 元;
		合同负债增加 308,220,641.94 元;
		流动负债合计增加 262,775,555.16 元;
		负债合计增加 262,775,555.16 元;
		未分配利润减少 19,252,470.18 元;
		归母所有者权益减少 19,252,470.18 元;
		少数股东权益减少 4,813,117.55 元;
		所有者权益合计减少 24,065,587.73 元;
		负债和所有者权益合计增加 238,709,967.43 元。
		母公司资产负债表项目
		预收款项减少 42,118.78 元;
		合同负债增加 42,118.78 元;

其他说明

修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

2. 重要会计估计变更

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	257,000,238.62	257,000,238.62	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	500,000.00	500,000.00	
应收账款	136,406,264.61	136,406,264.61	

应收款项融资	18,921,137.82	18,921,137.82	
预付款项	11,496,963.60	11,496,963.60	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	141,612,611.05	141,612,611.05	
其中：应收利息	2,954,000.45	2,954,000.45	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	996,568,984.22	448,546,304.25	-548,022,679.97
合同资产		778,710,784.82	778,710,784.82
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	29,451,125.89	29,451,125.89	
流动资产合计	1,591,957,325.81	1,822,645,430.66	230,688,104.85
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	20,431,357.57	20,431,357.57	
其他权益工具投资	124,590,000.00	124,590,000.00	
其他非流动金融资产	76,215,192.43	76,215,192.43	
投资性房地产	717,408,947.39	717,408,947.39	
固定资产	124,373,557.45	124,373,557.45	
在建工程	49,472,259.99	49,472,259.99	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	15,673,813.85	15,673,813.85	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	42,739,183.44	42,739,183.44	
递延所得税资产	50,107,067.85	58,128,930.43	8,021,862.58
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,221,011,379.97	1,229,033,242.55	8,021,862.58
资产总计	2,812,968,705.78	3,051,678,673.21	238,709,967.43
流动负债：			
短期借款	604,000,000.00	604,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,200,000.00	1,200,000.00	
应付账款	473,641,358.55	473,641,358.55	
预收款项	248,956,651.72	203,511,564.94	-45,445,086.78
合同负债		308,220,641.94	308,220,641.94
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	6,772,152.49	6,772,152.49	
应交税费	3,372,641.16	3,372,641.16	
其他应付款	119,639,776.95	119,639,776.95	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,459,582,580.87	1,722,358,136.03	262,775,555.16
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	34,103,167.68	34,103,167.68	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	11,839,601.25	11,839,601.25	
递延所得税负债	3,928,798.11	3,928,798.11	
其他非流动负债			
非流动负债合计	49,871,567.04	49,871,567.04	
负债合计	1,509,454,147.91	1,772,229,703.07	262,775,555.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	501,862,884.37	501,862,884.37	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	79,132,057.00	79,132,057.00	
一般风险准备			
未分配利润	377,521,874.18	358,269,404.00	-19,252,470.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,258,516,815.55	1,239,264,345.37	-19,252,470.18
少数股东权益	44,997,742.32	40,184,624.77	-4,813,117.55
所有者权益（或股东权益）合计	1,303,514,557.87	1,279,448,970.14	-24,065,587.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,812,968,705.78	3,051,678,673.21	238,709,967.43

各项目调整情况的说明：

□适用 √ 不适用

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	39,261,666.09	39,261,666.09	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	500,000.00	500,000.00	
应收账款	15,839,321.75	15,839,321.75	
应收款项融资			
预付款项	11,935,966.15	11,935,966.15	
其他应收款	988,641,838.13	988,641,838.13	
其中: 应收利息	2,954,000.45	2,954,000.45	
应收股利			
存货	181,247.69	181,247.69	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,031,960.90	5,031,960.90	
流动资产合计	1,061,392,000.71	1,061,392,000.71	
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	175,348,149.71	175,348,149.71	
其他权益工具投资	24,960,000.00	24,960,000.00	
其他非流动金融资产	2,500,000.00	2,500,000.00	
投资性房地产	309,353,731.76	309,353,731.76	
固定资产	33,081,613.10	33,081,613.10	
在建工程	47,352,674.44	47,352,674.44	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	15,489,852.78	15,489,852.78	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	37,964,640.19	37,964,640.19	
递延所得税资产	5,533,845.65	5,533,845.65	
其他非流动资产			
非流动资产合计	651,584,507.63	651,584,507.63	
资产总计	1,712,976,508.34	1,712,976,508.34	
流动负债:			
短期借款	334,000,000.00	334,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	60,628,794.38	60,628,794.38	

预收款项	203,965.81	161,847.03	-42,118.78
合同负债		42,118.78	42,118.78
应付职工薪酬	6,540,944.07	6,540,944.07	
应交税费	607,855.41	607,855.41	
其他应付款	90,881,175.79	90,881,175.79	
其中：应付利息	606,243.32	606,243.32	
应付股利	2,395,807.92	2,395,807.92	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	494,862,735.46	494,862,735.46	
非流动负债：			
长期借款	34,103,167.68	34,103,167.68	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	9,065,521.66	9,065,521.66	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	43,168,689.34	43,168,689.34	
负债合计	538,031,424.80	538,031,424.80	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	508,763,069.83	508,763,069.83	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	79,132,057.00	79,132,057.00	
未分配利润	287,049,956.71	287,049,956.71	
所有者权益（或股东权益）合计	1,174,945,083.54	1,174,945,083.54	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,712,976,508.34	1,712,976,508.34	

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(四十五) 其他

□适用 √不适用

六、税项**(一) 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税金额	16%、10%、13%、9%；6%、5%、3%【详见备注 5】
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应交流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
房产税	自用物业的房产税,以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
房产税	对外租赁物业的房产税,以物业租赁收入为计税依据	25%、10%
土地增值税	土地增值额	四级超率累进税率

备注：本公司主要营业收入的增值税税率具体如下：

- 1、租赁业务，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计税。
- 2、房产销售业务，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计税。
- 3、土地开发收入，选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率计税。
- 4、工程施工收入，针对新项目，适用增值税税率为 9%；老项目，选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率计税。
- 5、物业管理业务，适用增值税率为 6%；
- 6、根据国家税务总局发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(以下简称《公告》)。自 2019 年 4 月 1 日起执行增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。
- 7、根据税务总局发布的财税 2019 年 13 号文件，北京空港天地物业管理有限公司 2020 年度月经营成果适用企业所得税税率 10%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

(二) 税收优惠

√适用 □不适用

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 2 号)规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司北京空港天地物业管理有限公司属于小规模纳税人，享受该项税收优惠政策。

(三) 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	86,343.11	108,901.82
银行存款	340,389,146.81	256,579,669.71
其他货币资金	4,409,569.75	311,667.09
合计	344,885,059.67	257,000,238.62
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	4,409,569.75	311,667.09
履约保证金		
合计	4,409,569.75	311,667.09

(二) 交易性金融资产

□适用 √不适用

(三) 衍生金融资产

□适用 √不适用

(四) 应收票据

1. 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,000,000.00	500,000.00
商业承兑票据		
合计	1,000,000.00	500,000.00

2. 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据	26,322,700.07	
合计	26,322,700.07	

4. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

5. 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

6. 坏账准备的情况

□适用 √不适用

7. 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(五) 应收账款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
	42,109,656.30
1 年以内小计	42,109,656.30
1 至 2 年	68,785,722.79
2 至 3 年	7,206,903.93
3 年以上	
3 至 4 年	11,045,357.66
4 至 5 年	4,096,898.25
5 年以上	29,143,335.71
减: 坏账准备	-49,177,321.22
合计	113,210,553.42

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,189,215.31	13.66	22,189,215.31	100.00		22,253,318.51	12.16	22,253,318.51	100.00	
按组合计提坏账准备	140,198,659.33	86.34	26,988,105.91	19.25	113,210,553.42	160,699,883.26	87.84	24,293,618.65	15.12	136,406,264.61
其中：										
组合 1	133,190,325.41	82.02	26,918,022.57	20.21	106,272,302.84	149,152,557.24	81.52	24,293,618.65	16.29	124,858,938.59
组合 2	7,008,333.92	4.32	70,083.34	1.00	6,938,250.58	11,547,326.02	6.32			11,547,326.02
合计	162,387,874.64	/	49,177,321.22	/	113,210,553.42	182,953,201.77	/	46,546,937.16	/	136,406,264.61

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
奥达空港生物技术有限公司	9,651,304.00	9,651,304.00	100.00	预计收回可能性很小
北京绿竺科技发展有限公司	12,537,911.31	12,537,911.31	100.00	预计收回可能性很小
合计	22,189,215.31	22,189,215.31	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 1

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	35,196,394.40	1,759,819.68	5.00
1—2 年	68,690,650.77	6,869,065.07	10.00
2—3 年	7,206,903.93	2,162,071.18	30.00
3—4 年	11,045,357.66	5,522,678.83	50.00
4—5 年	2,233,154.25	1,786,523.41	80.00
5 年以上	8,817,864.40	8,817,864.40	100.00
合计	133,190,325.41	26,918,022.57	20.21

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	22,253,318.51		64,103.20			22,189,215.31
按组合计提坏账准备	24,293,618.65	6,690,861.15			-3,996,373.89	26,988,105.91
合计	46,546,937.16	6,690,861.15	64,103.20		-3,996,373.89	49,177,321.22

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用**4. 本期实际核销的应收账款情况**☐适用 ☒不适用**5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**☒适用 ☐不适用

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 100,346,302.41 元，占应收账款期末余额合计数的比例 61.79%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 38,867,271.71 元。

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款☐适用 ☒不适用**7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**(六) 应收款项融资**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	300,000.00	18,921,137.82
应收账款		
合计	300,000.00	18,921,137.82

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(七) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	190,004.64	1.83	5,340,870.18	46.46
1 至 2 年	4,534,303.31	43.68	4,297,977.37	37.38
2 至 3 年	4,297,977.37	41.41	516,517.08	4.49
3 年以上	1,358,116.03	13.08	1,341,598.97	11.67
合计	10,380,401.35	100.00	11,496,963.60	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

序号	单位名称	期末余额	未及时结算的原因
1	浙江新空间建筑设计有限公司	3,676,886.80	尚未达到结算条件
2	北京大通正大建设工程有限公司	1,005,978.40	尚未达到结算条件
2	北京中燕通华工程造价咨询有限公司	651,396.21	尚未达到结算条件
3	北京中地大工程勘察设计院有限责任公司	606,535.90	尚未达到结算条件
4	北京祥和七彩房地产经纪有限公司	594,339.62	尚未达到结算条件
	合计	6,535,136.93	

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
浙江新空间建筑设计有限公司	非关联方	3,676,886.80	35.42	2017 年 5 月、2018 年 5 月、2019 年 9 月	未到结算期
北京大通正大建设工程有限公司	非关联方	1,005,978.40	9.69	2019 年 7 月	未到结算期
北京中地大工程勘察设计院有限责任公司	非关联方	708,305.71	6.82	2018 年 5 月、2019 年 5 月、2020 年 6 月	未到结算期
北京中燕通华工程造价咨询有限公司	非关联方	651,396.21	6.28	2019 年 6 月	未到结算期
北京中外建建筑设计有限公司	非关联方	632,075.47	6.09	2018 年 5 月、2019 年 5 月、2020 年 6 月	未到结算期
合计		6,674,642.59	64.30		

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(八) 其他应收款

项目列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	117,413,650.98	2,954,000.45
应收股利		
其他应收款	362,058,513.16	138,658,610.60
合计	479,472,164.14	141,612,611.05

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

应收利息

1. 应收利息分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
资金占用应收利息	117,413,650.98	2,954,000.45
合计	117,413,650.98	2,954,000.45

2. 重要逾期利息

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 坏账准备计提情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额				
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	117,531.18		21,868.29	139,399.47

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	117,531.18		21,868.29	139,399.47

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

1. 应收股利

☐适用 ☒不适用

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

3. 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

1. 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	7,550,443.88
1 年以内小计	7,550,443.88
1 至 2 年	109,449,865.11
2 至 3 年	17,375,994.77
3 年以上	
3 至 4 年	20,877,816.52
4 至 5 年	52,000,000.00
5 年以上	168,527,000.00
减：坏账准备	-13,722,607.12
合计	362,058,513.16

2. 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	346,134,983.66	106,134,983.66

保证金	22,621,592.02	29,650,242.51
押金	317,000.00	17,000.00
股权转让款	3,000,000.00	5,000,000.00
其他	3,707,544.60	5,373,659.54
合计	375,781,120.28	146,175,885.71

3. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		7,197,275.11	320,000.00	7,517,275.11
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	352,936.64	1,000,290.10	4,852,105.27	6,205,332.01
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	352,936.64	8,197,565.21	5,172,105.27	13,722,607.12

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

4. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
未来 12 个月预期信用损失		352,936.64				352,936.64
整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	7,197,275.11	1,000,290.10				8,197,565.21
整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	320,000.00	4,852,105.27				5,172,105.27

合计	7,517,275.11	6,205,332.01				13,722,607.12
----	--------------	--------------	--	--	--	---------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

5. 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京空港亿兆地产开发有限公司	借款	240,000,000.00	3-5 年	63.87	240,000.00
北京电子城空港有限公司	借款	92,972,878.39	2-3 年	24.74	92,972.88
北京金隅空港开发有限公司	借款	13,162,105.27	1-2 年	3.50	4,852,105.27
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	保证金	8,680,374.00	2-3 年、3-4 年	2.31	1,981,933.20
荣盛城西区二期荣盛房地产发展股份霸州分公司	保证金	7,299,549.92	2-3 年、3-4 年	1.94	3,649,774.96
合计	/	362,114,907.58	/	96.36	10,816,786.31

7. 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(九) 存货

1. 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备/合同履约 成本减值准 备	账面价值
原材料	12,409,535.08		12,409,535.08	27,613,289.87		27,613,289.87
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	297,672,731.33		297,672,731.33	442,622,477.77	21,689,463.39	420,933,014.38
合同履约成本	21,818,556.36		21,818,556.36			
合计	331,900,822.77		331,900,822.77	470,235,767.64	21,689,463.39	448,546,304.25

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金 额		本期减少金额		期末 余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	21,689,463.39			1,973,346.62	19,716,116.77	
合计	21,689,463.39			1,973,346.62	19,716,116.77	

注：开发成本中本期其他减少为公司处置子公司北京空港亿兆房地产开发有限公司相应的减值。

建造合同形成的已完成未结算的资产相应的减值准备调整至合同资产减值准备。

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转出存货额	其他减少		
空港C区兆丰产业基地	42,808,147.22			42,808,147.22		
木林产业基地	22,168,158.51			22,168,158.51		
计算机软件产业园	2,970,550.59				2,970,550.59	
合计	67,946,856.32			64,976,305.73	2,970,550.59	

注：本期减少的借款费用资本化金额为公司处置子公司北京空港亿兆房地产开发有限公司相应的减值

4. 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十) 合同资产

1. 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包项目合同资产	807,306,815.35	32,295,161.59	775,011,653.76	811,144,649.29	32,433,864.47	778,710,784.82
减：计入其他非流动资产						
合计	807,306,815.35	32,295,161.59	775,011,653.76	811,144,649.29	32,433,864.47	778,710,784.82

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

3. 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
工程承包项目合同资产		138,702.88		
合计		138,702.88		/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(十一) 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

(十二) 一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(十三) 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴所得税	799,140.58	
待抵扣增值税	39,138,514.99	28,450,698.20
预交的城建税	383,948.97	493,342.00
预交的教育费附加（含地方教育费附加）	397,692.62	507,085.69
合计	40,719,297.16	29,451,125.89

其他说明

无

(十四) 债权投资

1. 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

2. 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

3. 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(十五) 其他债权投资

1. 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

2. 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

3. 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十六) 长期应收款

1. 长期应收款情况

□适用 √不适用

2. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

3. 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

4. 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十七) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计 提 减 值 准 备	其 他		
联营企业											
北京电子城 空港有限公 司	8,752,285.56			-6,291,912.48						2,460,373.08	
哈工大(北京) 工业技术创 新研究院有 限公司	11,679,072.01			-40,009.86		247,005.94				11,886,068.09	
合计	20,431,357.57			-6,331,922.34		247,005.94				14,346,441.17	

其他说明

本期的长期股权投资权益其他变动为公司投资的联营企业哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司新增其他股东投资, 公司持股比例变化导致的变化。

(十八) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
伟光汇通旅游产业发展有限公司	19,960,000.00	19,960,000.00
北京金隅空港开发有限公司		5,000,000.00
北小营项目开发合作款		99,630,000.00
合计	19,960,000.00	124,590,000.00

2. 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
伟光汇通旅游产业发展有限公司					非重大的“三无”股权投资, 不符合本金加利息的合同现金流量特征	
北京金隅空港开发有限公司					非重大的“三无”股权投资, 不符合本金加利息的合同现金流量特征	
北小营项目开发合作款					非重大的“三无”股权投资, 不符合本金加利息的合同现金流量特征	

其他说明:

□适用 √不适用

(十九) 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
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		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	92,315,609.29	76,215,192.43
合计	92,315,609.29	76,215,192.43

其他说明:

☐适用 ☒不适用

(二十) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	814,156,717.13	152,361,098.83		966,517,815.96
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	814,156,717.13	152,361,098.83		966,517,815.96
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	212,132,892.09	36,975,976.48		249,108,868.57
2.本期增加金额	31,899,382.10	3,683,936.39		35,583,318.49
(1) 计提或摊销	31,899,382.10	3,683,936.39		35,583,318.49
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	244,032,274.19	40,659,912.87		284,692,187.06
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额	28,655,089.84			28,655,089.84
(1) 计提	28,655,089.84			28,655,089.84
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	28,655,089.84			28,655,089.84
四、账面价值				
1.期末账面价值	541,469,353.10	111,701,185.96		653,170,539.06
2.期初账面价值	602,023,825.04	115,385,122.35		717,408,947.39

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(二十一) 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	116,489,117.97	124,373,557.45
固定资产清理		
合计	116,489,117.97	124,373,557.45

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

1. 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	79,082,894.32	33,509,071.33	6,809,268.25	57,529,787.46	176,931,021.36
2.本期增加金额	2,840,085.11	1,655,868.21	154,778.76	9,810,953.27	14,461,685.35
(1) 购置		1,655,868.21	154,778.76	9,810,953.27	11,621,600.24
(2) 在建工程转入	2,840,085.11				2,840,085.11
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		32,446.00	1,390,658.89	1,656,454.20	3,079,559.09
(1) 处置或报废		32,446.00	391,620.59	498,434.58	922,501.17
(2) 合并范围变化减少			999,038.30	1,158,019.62	2,157,057.92
4.期末余额	81,922,979.43	35,132,493.54	5,573,388.12	65,684,286.53	188,313,147.62
二、累计折旧					
1.期初余额	11,384,283.11	15,039,850.85	4,013,982.66	22,119,347.29	52,557,463.91
2.本期增加金额	4,495,820.11	3,249,055.66	605,129.35	13,698,875.80	22,048,880.92
(1) 计提	4,495,820.11	3,249,055.66	605,129.35	13,698,875.80	22,048,880.92
3.本期减少金额		36,238.70	1,212,720.55	1,533,355.93	2,782,315.18
(1) 处置或报废		36,238.70	372,039.56	467,742.06	876,020.32
(2) 合并范围变化减少			840,680.99	1,065,613.87	1,906,294.86
4.期末余额	15,880,103.22	18,252,667.81	3,406,391.46	34,284,867.16	71,824,029.65
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加					

金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	66,042,876.21	16,879,825.73	2,166,996.66	31,399,419.37	116,489,117.97
2. 期初账面价值	67,698,611.21	18,469,220.48	2,795,285.59	35,410,440.17	124,373,557.45

2. 暂时闲置的固定资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4. 通过经营租赁租出的固定资产

☐ 适用 ☒ 不适用

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

固定资产清理

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十二) 在建工程

项目列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	75,161,673.90	49,472,259.99
工程物资		
合计	75,161,673.90	49,472,259.99

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

在建工程

1. 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
监控系统改造工程	427,441.17		427,441.17	400,691.17		400,691.17
北京 MAX 空港研发创新园 B 区工程	74,734,232.73		74,734,232.73	46,231,483.71		46,231,483.71
物资材料基地				2,840,085.11		2,840,085.11
合计	75,161,673.90		75,161,673.90	49,472,259.99		49,472,259.99

2. 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
北京 MAX 空港研发创新园 B 区工程	110,473,100.00	46,231,483.71	28,502,749.02			74,734,232.73	67.65		4,964,377.90	4,096,001.94	4.9875	自筹资金及银行借款
监控系统改造工程	460,000.00	400,691.17	26,750.00			427,441.17	92.92					自筹资金
物资材料基地	3,000,000.00	2,840,085.11		2,840,085.11				已完工				自筹资金
合计	113,933,100.00	49,472,259.99	28,529,499.02	2,840,085.11		75,161,673.90	/	/	4,964,377.90	4,096,001.94	/	/

3. 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

1. 工程物资情况

□适用 √不适用

(二十三) 生产性生物资产

1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

2. 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十四) 油气资产

□适用 √不适用

(二十五) 使用权资产

□适用 √不适用

(二十六) 无形资产

1. 无形资产情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	29,268,494.00			1,710,168.21	30,978,662.21
2. 本期增加金额				206,829.64	206,829.64
(1) 购置				206,829.64	206,829.64
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				118,801.42	118,801.42
(1) 处置					
(2) 合并范围变化				118,801.42	118,801.42
4. 期末余额	29,268,494.00			1,798,196.43	31,066,690.43
二、累计摊销					
1. 期初余额	14,809,694.39			495,153.97	15,304,848.36
2. 本期增加金额	2,334,153.48			294,155.65	2,628,309.13
(1) 计提	2,334,153.48			294,155.65	2,628,309.13

(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				34,219.82	34,219.82
(1) 处置				34,219.82	34,219.82
(2) 转入存货					
4. 期末余额	17,143,847.87			755,089.80	17,898,937.67
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	12,124,646.13			1,043,106.63	13,167,752.76
2. 期初账面价值	14,458,799.61			1,215,014.24	15,673,813.85

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十七) 开发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

(二十八) 商誉

1. 商誉账面原值

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 商誉减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

5. 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十九) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
投影、弱电系统工程	994,833.35		174,747.73	500,618.28	319,467.34
软件服务费	65,360.76		40,028.82	14,150.98	11,180.96
B 标 5-6#楼外墙改造工程款	2,377,995.11		409,482.40		1,968,512.71
广告制作费	150,943.38	905,660.38	452,830.18		603,773.58
室外外挂钢梯加建工程	1,724,041.71		196,318.24	67,221.68	1,460,501.79
B 标 8-11#屋面防水改造工程款	149,209.91		16,733.84		132,476.07
综保区多功能厂房 AB 库屋面防水工程	3,736,232.31		426,997.92		3,309,234.39
B 区标厂共 9 栋厂房的外墙保温改造工程	10,775,589.18	127,621.87	1,169,120.16		9,734,090.89
综保区三区多功能厂房消防系统改造工程 AB 库	13,148,057.18	1,021,326.74	1,408,868.28		12,760,515.64
办公楼装修工程	3,272,945.80		538,018.56		2,734,927.24
北小营固废资源化租赁费	367,383.50		84,780.84		282,602.66
南彩现场水泥路面基础设施	1,551,738.21		532,024.56		1,019,713.65
北小营现场道路费用	2,937,255.90		640,855.80		2,296,400.10
工程改造费	222,597.14		47,087.81	175,509.33	
综保区三区 1-2 号厂房视频监控工程	1,265,000.00		138,000.00		1,127,000.00
2020 年办公区域维修		565,713.92	15,714.28		549,999.64
北小营集装箱房及室内外水电工程		2,012,841.53	352,247.28		1,660,594.25
南彩厂区室内外水电工程		1,003,144.13	280,880.39		722,263.74
合计	42,739,183.44	5,636,308.57	6,924,737.09	757,500.27	40,693,254.65

其他说明：

无

(三十) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	32,295,161.59	8,073,790.40	54,123,327.86	13,530,831.96
内部交易未实现利润	51,771,642.00	12,942,910.50	45,035,738.64	11,258,934.66
可抵扣亏损	35,553,605.19	8,888,401.30	38,021,796.06	9,505,449.02
预期信用减值损失	63,039,327.81	15,727,583.82	54,064,212.27	13,495,534.00
递延收益	8,166,058.01	2,041,514.50	11,839,601.25	2,959,900.32
投资性房地产折旧年限	36,694,548.62	9,173,637.16	29,513,121.86	7,378,280.47
其他权益工具投资公允价值变动	5,000,000.00	1,250,000.00		
合计	232,520,343.22	58,097,837.68	232,597,797.94	58,128,930.43

2. 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
其他非流动金融资产公允价值变动	34,526,452.66	8,631,613.16	15,715,192.43	3,928,798.11
合计	34,526,452.66	8,631,613.16	15,715,192.43	3,928,798.11

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4. 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	7,163,772.46	
可抵扣亏损	11,020,972.44	27,627,836.69
合计	18,184,744.90	27,627,836.69

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021		14,728,235.94	
2022	2,302,470.03	55,489,502.05	
2023	1,940,566.64	17,331,867.81	
2024	2,124,510.39	22,961,740.96	
2025	35,999,084.11		
合计	42,366,631.17	110,511,346.76	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三十一) 其他非流动资产

□适用 √不适用

(三十二) 短期借款

1. 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	552,000,000.00	504,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	652,000,000.00	604,000,000.00

短期借款分类的说明：

本公司400,000,000.00元保证借款的保证人为公司母公司北京空港经济开发有限公司，本公司子公司天源建筑工程有限公司152,000,000.00元的保证人为本公司北京空港科技园区股份有限公司。

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十三) 交易性金融负债

□适用 √不适用

(三十四) 衍生金融负债

□适用 √不适用

(三十五) 应付票据**1. 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

(三十六) 应付账款**1. 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款等	506,453,215.03	420,292,552.26
应付加工区多功能厂房款	26,202,800.00	49,202,800.00
其他	117,000.00	4,146,006.29
合计	532,773,015.03	473,641,358.55

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京空港经济开发有限公司	26,202,800.00	未达到支付时间
合计	26,202,800.00	/

其他说明

□适用 √不适用

(三十七) 预收款项**1. 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	211,581,216.12	203,511,564.94
合计	211,581,216.12	203,511,564.94

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京临空经济核心区管理委员会	170,947,886.41	房屋租金按合同约定分期确认收入
合计	170,947,886.41	/

其他说明

□适用 √不适用

(三十八) 合同负债**1. 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	3,161,779.68	5,445,086.78
工程合同相关的合同负债	161,140,739.77	302,775,555.16
合计	164,302,519.45	308,220,641.94

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三十九) 应付职工薪酬**1. 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,418,948.65	82,907,316.72	86,861,915.22	2,464,350.15
二、离职后福利-设定提存计划	353,203.84	3,825,476.12	4,178,383.69	296.27
三、辞退福利		187,034.64	187,034.64	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,772,152.49	86,919,827.48	91,227,333.55	2,464,646.42

2. 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,948,331.76	64,401,476.87	68,307,970.69	2,041,837.94
二、职工福利费		5,592,635.50	5,592,635.50	
三、社会保险费	250,235.93	5,683,642.44	5,693,834.32	240,044.05
其中：医疗保险费	225,039.84	5,515,026.79	5,500,022.58	240,044.05
工伤保险费	7,201.55	167,893.61	175,095.16	
生育保险费	17,994.54	722.04	18,716.58	
补充医疗费				
四、住房公积金		5,867,347.00	5,867,347.00	
五、工会经费和职工教育经费	220,380.96	1,362,214.91	1,400,127.71	182,468.16
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	6,418,948.65	82,907,316.72	86,861,915.22	2,464,350.15

3. 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	336,391.44	3,645,021.46	3,981,123.86	289.04
2、失业保险费	16,812.40	180,454.66	197,259.83	7.23
3、企业年金缴费				
合计	353,203.84	3,825,476.12	4,178,383.69	296.27

其他说明：

□适用 √不适用

(四十) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,031,288.19	105,794.50
消费税		
营业税		
企业所得税	2,068,888.93	3,184,185.13
个人所得税	71,179.52	49,244.70
城市维护建设税	40,190.09	12,878.10
教育费附加	40,190.09	12,878.13
印花税	5,733.20	7,660.60
房产税		
合计	3,257,470.02	3,372,641.16

其他说明：

无

(四十一) 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,208,666.87	1,030,300.96
应付股利		2,395,807.92
其他应付款	118,130,481.10	116,213,668.07
合计	119,339,147.97	119,639,776.95

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

1. 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	129,536.46	53,495.76
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,079,130.41	976,805.20
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	1,208,666.87	1,030,300.96

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

1. 分类列示

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
借款	17,747,242.73	87,747,242.73
押金	18,689,147.25	18,024,687.45
土地出让金	2,005,646.54	2,005,646.54
保证金	758,959.76	1,509,759.65
代扣五险一金	263,724.08	346,071.42
应付大孙各庄地块税费	54,744,240.68	
应付信用证	8,000,000.00	
其他	15,921,520.06	6,580,260.28
合计	118,130,481.10	116,213,668.07

2. 账龄超过1年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十二) 持有待售负债

□适用 √不适用

(四十三) 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	43,000,000.00	2,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	43,000,000.00	2,000,000.00

其他说明：

无

(四十四) 其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十五) 长期借款**1. 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	141,500,000.00	34,103,167.68
信用借款		
合计	141,500,000.00	34,103,167.68

长期借款分类的说明：

此借款为公司向中国建设银行北京空港支行取得的长期借款，由公司的控股股东北京空港经济开发有限公司提供担保，利率为浮动利率，中国建设银行北京分行（财务会计部）建京财【2019】9 号文件要求整 5 年期贷款需调整为按 1 年 LPR 定价，即该笔长期借款执行一年期 LPR 利率加 113.75 基点（1 基点=0.01%，精确至 0.01 基点），即 3.85%加 1.1375%，实际执行利率为 4.9875%。

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

(四十六) 应付债券**1. 应付债券**

☐适用 ☒不适用

2. 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

☐适用 ☒不适用

3. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

☐适用 ☒不适用

4. 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(四十七) 租赁负债

☐适用 ☒不适用

(四十八) 长期应付款**项目列示**

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

长期应付款**1. 按款项性质列示长期应付款**

☐适用 ☒不适用

专项应付款**1. 按款项性质列示专项应付款**

☐适用 ☒不适用

(四十九) 长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

(五十) 预计负债

☐适用 ☒不适用

(五十一) 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,839,601.25		3,673,543.24	8,166,058.01	政府拨款
合计	11,839,601.25		3,673,543.24	8,166,058.01	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
企业三期贴息	3,278,345.75			629,468.28		2,648,877.47	与资产相关
企业一二期贴息	5,787,175.91			269,995.37		5,517,180.54	与资产相关
兆丰产业基地财政贴息	2,774,079.59			776,769.30	1,997,310.29		与资产相关
合计	11,839,601.25			1,676,232.95	1,997,310.29	8,166,058.01	

其他说明：

□适用 √不适用

(五十二) 其他非流动负债

□适用 √不适用

(五十三) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	300,000,000.00						300,000,000.00

其他说明：

无

(五十四) 其他权益工具**1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五十五) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	633,341,480.90			633,341,480.90
其他资本公积	-131,478,596.53	247,005.94	-822,968.04	-130,408,622.55
合计	501,862,884.37	247,005.94	-822,968.04	502,932,858.35

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期的资本公积变动为公司投资的联营企业哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司其他股东投资形成的资本溢价本公司所持有的部分及公司出资子公司北京空港亿兆房地产有限公司相应的资产公积冲回。

(五十六) 库存股

□适用 √不适用

(五十七) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-5,000,000.00			-1,250,000.00	-3,750,000.00		-3,750,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动		-5,000,000.00			-1,250,000.00	-3,750,000.00		-3,750,000.00
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计		-5,000,000.00			-1,250,000.00	-3,750,000.00		-3,750,000.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

(五十八) 专项储备

□适用 √不适用

(五十九) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

(六十) 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	377,521,874.18	394,430,331.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-19,252,470.18	5,163,047.14
调整后期初未分配利润	358,269,404.00	399,593,378.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,074,426.77	-17,271,504.53
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		4,800,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	367,343,830.77	377,521,874.18

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-19,252,470.18 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 11,786,394.32 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

(六十一) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,038,792,210.63	945,333,720.59	1,017,575,186.53	902,112,167.29
其他业务	79,119,185.76	58,341,086.86	77,438,278.74	56,474,597.68
合计	1,117,911,396.39	1,003,674,807.45	1,095,013,465.27	958,586,764.97

2. 营业收入具体情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,117,911,396.39	1,095,013,465.27
减：与主营业务无关的业务收入	7,715,768.73	4,719,064.84
其中：委托管理费收入	1,886,792.45	1,886,792.46
房租收入	1,730,831.94	
运输费收入	3,622,294.04	2,284,582.99
其他	475,850.30	547,689.39
减：不具备商业实质的收入		/
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,110,195,627.66	/

3. 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
建筑施工	900,957,607.75
房地产开发	22,841,262.14
租赁	51,955,702.01
物业费管理及其他	63,037,638.73
按经营地区分类	
北京地区	935,659,293.72
其他地区	103,132,916.91
合计	1,038,792,210.63

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

4. 履约义务的说明

□适用 √不适用

5. 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,451,680,115.78 元，其中：1,007,329,600.00 元预计将于 2022 年度确认收入。

其他说明：

无

(六十二) 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	769,333.80	1,094,714.45
教育费附加	756,408.74	1,074,865.86
资源税		
房产税	8,282,582.28	7,591,438.04
土地使用税	641,009.51	641,009.51
车船使用税	21,531.50	20,991.59
印花税	1,135,746.40	456,883.30
环境保护税	259,203.23	133,436.16
合计	11,865,815.46	11,013,338.91

其他说明：

无

(六十三) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费		154,751.22
其他		48,543.69
合计		203,294.91

其他说明：

无

(六十四) 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	41,758,761.59	50,875,279.94
社保	6,002,141.56	11,532,493.73
职工福利费	4,978,963.18	5,921,858.07
工会经费、教育经费	1,357,638.91	1,982,243.37
办公费	3,374,953.52	2,786,075.35
汽车费用	667,490.65	956,081.51
差旅费	39,977.31	62,524.37
招待费	8,196.13	20,255.89
中介费	4,871,649.10	3,919,964.30
无形资产、长期待摊费用摊销	3,724,636.45	3,717,418.41
绿化费		
保安费	1,106,498.29	1,007,431.48
日常维护费	582,156.70	710,554.78
折旧费	6,594,293.56	6,572,511.15
住房公积金	4,584,988.00	4,246,368.00
董事会费	189,705.87	189,705.87
物业管理费		342,556.87
其他	8,421,046.81	10,177,398.88
合计	88,263,097.63	105,020,721.97

其他说明：

无

(六十五) 研发费用

□适用 √不适用

(六十六) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	37,926,969.76	39,177,726.31
利息收入	-6,894,317.56	-6,066,218.42
手续费支出	548,243.84	272,349.35
合计	31,580,896.04	33,383,857.24

其他说明：

无

(六十七) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业园一二期贴息	269,995.37	664,301.27
企业园三期贴息	629,468.28	85,428.38
兆丰产业基地贴息增值税加计扣除	776,769.30	1,218,064.32
增值税加计扣除	357,451.29	223,375.76
代扣个人所得税手续费返回	40,397.25	
稳岗补贴	800,377.05	
免房租国资委补贴	908,831.17	
合计	3,783,289.71	2,191,169.73

其他说明：

无

(六十八) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,331,922.34	-8,874,762.65
处置长期股权投资产生的投资收益	47,772,858.62	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		927,163.77
合计	41,440,936.28	-7,947,598.88

其他说明：

无

(六十九) 净敞口套期收益

□适用 √不适用

(七十) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	20,375,478.41	8,831,129.58
合计	20,375,478.41	8,831,129.58

其他说明：

无

(七十一) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-6,626,757.95	-5,953,303.06
其他应收款坏账损失	-6,344,731.48	-2,882,759.04
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-12,971,489.43	-8,836,062.10

其他说明：

无

(七十二) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	2,112,049.5	816,708.22
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-28,655,089.84	
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-26,543,040.34	816,708.22

其他说明：

无

(七十三) 资产处置收益

□适用 √不适用

(七十四) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	3,527.43		3,527.43
其中：固定资产处置利得	3,527.43		3,527.43
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
与企业日常活动无关的政府补助	936,723.51	807,210.72	936,723.51
其他	15,700.56	1,740,928.59	15,700.56
合计	955,951.50	2,548,139.31	955,951.50

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴		215,183.80	与收益相关
社会保险事业管理中心培训补助	323,000.00		与收益相关
防汛抢险应急款	94,339.62	94,339.62	与收益相关
北京市顺义区人力资源和社会保障局农转非补贴		4,020.00	与收益相关
车辆报废补贴款		42,000.00	与收益相关
残疾人岗位补贴	24,094.99		与收益相关
滞留湖北未返京人员临时性岗位补贴	9,240.00		与收益相关
安全生产标准化创建补助资金		2,000.00	与收益相关
光伏发电项目装机容量补贴	486,048.90	449,667.30	与收益相关
合计	936,723.51	807,210.72	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(七十五) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	598,621.98	3,191,200.00	598,621.98
非流动资产毁损报废损失	42,468.51	211,954.40	42,468.51
其他	2,112,725.81	35,167.27	2,112,725.81
合计	2,753,816.30	3,438,321.67	2,753,816.30

其他说明：

无

(七十六) 所得税费用**1. 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,609,790.26	5,498,474.54
递延所得税费用	-443,542.41	-1,871,800.90
合计	2,166,247.85	3,626,673.64

2. 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	6,814,089.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,703,522.41
子公司适用不同税率的影响	-465,936.80
调整以前期间所得税的影响	2,469.58
非应税收入的影响	-20,643,964.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	697,007.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	19,315,317.54
加计扣除	-25,148.38
权益法核算投资收益	1,582,980.59
所得税费用	2,166,247.85

其他说明：

□适用 √不适用

(七十七) 其他综合收益

□适用 √不适用

(七十八) 现金流量表项目**1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金、定金及保证金	12,805,816.43	17,138,159.50
补贴收入	2,206,566.09	805,081.50
往来款及其他	22,230,921.49	6,353,384.05
利息收入	1,480,786.26	1,027,467.34
罚款收入		940,000.00
合计	38,724,090.27	26,264,092.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的投标保证金、押金	13,271,616.97	17,979,248.71
管理费、销售费付现	24,770,869.37	12,202,974.94
往来款及其他	1,926,478.05	17,104,619.55
营业外支出	5,511.81	3,226,300.25
财务费用	544,155.18	279,008.08
合计	40,518,631.38	50,792,151.53

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财收回		632,000,000.00
合计		632,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财		632,000,000.00
合计		632,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到借款本金	3,928,275.00	184,931,578.94
收到借款利息	727,617.63	2,478,685.57
合计	4,655,892.63	187,410,264.51

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费等其他		43,500.00
归还开发公司借款	71,308,125.00	60,387,875.00
支付借款本金	43,539,689.00	104,822,878.39
合计	114,847,814.00	165,254,253.39

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(七十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,647,841.79	-22,656,022.18
加：资产减值准备	26,543,040.34	-816,708.22
信用减值损失	12,971,489.43	8,836,062.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,632,199.41	50,807,454.31
使用权资产摊销		
无形资产摊销	2,628,309.13	2,549,545.93
长期待摊费用摊销	6,924,737.09	3,432,023.23
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）	38,941.08	211,954.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-20,375,478.41	-8,831,129.58
财务费用（收益以“-”号填列）	37,926,969.76	39,177,726.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-41,440,936.28	7,947,598.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,418,220.04	-4,079,583.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,702,815.05	2,207,782.40
存货的减少（增加以“-”号填列）	-38,570,810.11	90,777,475.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-321,640,948.09	-150,214,788.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	349,836,496.43	70,491,495.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	67,406,446.58	89,840,886.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	340,475,489.92	256,688,571.53
减：现金的期初余额	256,688,571.53	282,934,317.16
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	83,786,918.39	-26,245,745.63

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,197,000.00
其中：北京空港亿兆地产开发有限公司	1,197,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,757,036.46
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	-3,560,036.46

其他说明：

无

4. 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	340,475,489.92	256,688,571.53
其中：库存现金	86,343.11	108,901.82
可随时用于支付的银行存款	340,389,146.81	256,579,669.71
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	340,475,489.92	256,688,571.53
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 □不适用

无

(八十) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

(八十一) 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,409,569.75	见本附注七、（一）
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	4,409,569.75	/

其他说明：

无

(八十二) 外币货币性项目**1. 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(八十三) 套期

□适用 √不适用

(八十四) 政府补助**1. 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

(八十五) 其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**(一) 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

(二) 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(三) 反向购买

□适用 √不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京空港亿兆房地产开发有限公司	1,197,000.00	80	出售	2020年11月	公司控制权变更	48,595,826.66						

其他说明:

√适用 □不适用

除以上原因导致的合并范围变动,北京天源建筑工程有限公司下属子公司北京空港乾朗电力运维科技服务有限公司、北京天原盛安安全管理咨询有限责任公司本期注销。

(五) 其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

(六) 其他

☐适用 ☒不适用

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京空港天瑞置业投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京空港天地物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		设立
北京天源建筑工程有限责任公司	北京市	北京市	建筑施工	80.00		同一控制下企业合并
北京空港天慧科技发展有限公司【备注(1)】	北京市	北京市	技术开发转让、房地产信息咨询	100.00		设立
北京诺丁山置业有限公司(间接控股公司)【备注(2)】	北京市	北京市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并

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

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据:

不适用

其他说明:

无

2. 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京天源建筑工程有限责任公司	20.00	211,539.97		26,270,318.33
北京诺丁山置业有限公司	49.00	-2,540,043.42		21,337,428.12
北京空港亿兆房地产开发有限公司	20.00	-2,098,081.53		
合计		-4,426,584.98		47,607,746.45

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京天源建筑工程有限公司	112,246.41	9,584.34	121,830.75	108,695.59		108,695.59	115,024.60	10,105.50	125,130.10	112,100.72		112,100.72
北京空港亿兆地产开发有限公司							21,404.16	10,800.98	32,205.14	36,803.54	277.41	37,080.95
北京诺丁山置业有限公司	7,513.65	170.22	7,683.87	7,840.74		7,840.74	7,420.32	171.64	7,591.96	7,230.46		7,230.46

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天源建筑工程有限公司	99,243.90	105.77	105.77	8,417.26	94,726.03	197.64	197.64	113,346.94
北京空港亿兆地产开发有限公司北京空港亿兆地产开发有限公司					3,001.10	-2,094.37	-2,094.37	20.26
北京诺丁山置业有限公司		-518.38	-518.38	-335.67		-324.71	-324.71	-762.47

其他说明:

无

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

1. 重要的合营企业或联营企业

☐适用 ☒不适用

2. 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

3. 重要联营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
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	14,346,441.17	20,431,357.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-6,331,922.34	-8,874,762.65
--其他综合收益		
--综合收益总额	-6,331,922.34	-8,874,762.65
--其他权益变动	247,005.94	-135,527,888.66

其他说明

无

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

(四) 重要的共同经营

□适用 √不适用

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

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

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

(二) 市场风险

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

1、利率风险

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

于 2019 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则公司的利息支出将增加或减少 836.50 万元。董事会认为 100 个基点合理反

映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(三) 外汇风险：不适用。

(四) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的计划财务部集中控制，审计部进行监督。计划财务部通过监控现金余额以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	652,000,000.00			652,000,000.00
应付票据				
应付账款	532,773,015.03			532,773,015.03
合同负债	164,302,519.45			164,302,519.45
其他应付款	119,339,147.97			119,339,147.97
一年内到期的非流动负债	43,000,000.00			43,000,000.00
其他流动负债				
长期借款		141,500,000.00		141,500,000.00
合计	1,511,414,682.45	141,500,000.00		1,652,914,682.45

(续表)

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

(五) 金融工具其他信息

1、公允价值

详见本附注十一、公允价值的披露。

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			19,960,000.00	19,960,000.00
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			92,315,609.29	92,315,609.29
持续以公允价值计量的资产总额			112,275,609.29	112,275,609.29
(七) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				

二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资主要为本公司持有的未上市公司股权投资，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。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(九) 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易**(一) 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京空港经济开发有限公司	北京市	工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务；土地开发等	18,800	49.32	49.32

本企业的母公司情况的说明

北京空港经济开发有限公司是北京市顺义区的国有企业，经营范围为：工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务、土地开发、销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工、百货、建筑材料、自营和代理各类商品及技术的进出口（国家限定公司经营或禁止的商品和技术除外）。

2019 年 12 月 18 日由北京天竺空港经济开发公司变更为北京空港经济开发有限公司。

本企业最终控制方是北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、（一）。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、（三）。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京电子城空港有限公司	参股企业
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	参股企业

其他说明

□适用 √不适用

(四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京天利动力供热有限公司	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
北京天竺空港物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京空港天阳电气安装工程有限公司	母公司的全资子公司
北京空港绿博源园艺有限公司	母公司的全资子公司
北京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
北京空港物博物业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京空港睿海科技有限公司	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
北京航济国际物流有限公司	母公司的全资子公司
北京国门空港经济技术开发中心	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
北京金隅空港开发有限公司	其他
北京空港亿兆地产开发有限公司	母公司的全资子公司

其他说明

无

(五) 关联交易情况**1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京空港经济开发有限公司	电费	47.07	49.53
北京空港鸿图智能科技有限公司	弱电维网服务	46.18	19.44
北京空港鸿图智能科技有限公司	网络服务	37.46	37.19
北京空港绿博源园艺有限公司	服务	47.62	93.21
北京天利动力供热有限公司	供热	1,152.03	932.14
北京空港天阳电气安装工程有限公司	工程施工	360.52	292.30
北京空港睿海科技有限公司	服务	33.00	23.30
北京天竺空港物业管理有限公司	物业服务	45.33	32.06
北京空港物博物业管理有限公司	物业服务	214.29	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京航济国际物流有限公司	租赁服务	588.88	409.42
北京航济国际物流有限公司	物业服务	240.64	69.25
北京空港经济开发有限公司	建筑施工	91.64	
北京空港经济开发有限公司	委托管理费	75.47	75.47
北京空港经济开发有限公司	租赁服务	165.46	
北京国门空港经济技术开发中心	委托管理费	113.21	113.21
北京天竺临空物业管理集团有限公司	建筑施工		0.08
北京国门空港经济技术开发中心	建筑施工	5,376.57	513.92
北京空港亿兆地产开发有限公司	建筑施工	461.12	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

3. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京航济国际物流有限公司	房屋租赁	5,888,827.26	4,094,174.46
北京空港经济开发有限公司	房屋租赁	1,654,631.94	

本公司作为承租方：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京空港绿博源园艺有限公司	房屋租赁	476,190.52	932,125.98

关联租赁情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为被担保方

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京空港经济开发有限公司	10,000	2019.03.27	2020.03.18	是
北京空港经济开发有限公司	10,000	2019.05.10	2020.05.09	是
北京空港经济开发有限公司	3,400	2019.09.29	2020.09.29	是
北京空港经济开发有限公司	6,600	2020.02.17	2021.11.18	是
北京空港经济开发有限公司	9,950	2020.03.24	2022.03.24	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2020.03.30	2021.03.30	否
北京空港经济开发有限公司	10,000	2020.05.15	2021.05.14	否
北京空港经济开发有限公司	20,000	2020.08.24	2021.08.23	否
北京空港经济开发有限公司	50	2019.01.22	2019.05.30	是
北京空港经济开发有限公司	50	2019.01.22	2019.11.28	是
北京空港经济开发有限公司	100	2019.01.22	2020.05.29	是
北京空港经济开发有限公司	100	2019.01.22	2020.11.27	是
北京空港经济开发有限公司	150	2019.01.22	2021.05.28	否
北京空港经济开发有限公司	150	2019.01.22	2021.11.26	否
北京空港经济开发有限公司	844.72	2019.01.22	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	195.7	2019.05.13	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	576	2019.09.27	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	433.58	2019.11.22	2022.02.25	否
北京空港经济开发有限公司	370.92	2019.11.22	2022.08.30	否
北京空港经济开发有限公司	689.4	2019.12.17	2022.08.30	否
北京空港经济开发有限公司	989.68	2020.02.10	2022.08.30	否
北京空港经济开发有限公司	50	2020.02.10	2023.05.29	否
北京空港经济开发有限公司	2,000	2020.02.10	2023.11.30	否
北京空港经济开发有限公司	2,050	2020.02.10	2024.01.21	否

关联担保情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5. 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
北京电子城空港有限公司	92,972,878.39	2020.4.15	2021.12.31	
北京金隅空港开发有限公司	13,162,105.27	2020.8.14	2021.8.13	
北京空港亿兆地产开发有限公司	240,000,000.00	2020.11.30	2023.10.31	

6. 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京空港物流基地开发有限公司	北京空港亿兆地产开发有限公司	47,772,858.62	

公司8月27日公告了关于出售控股子公司北京空港亿兆地产开发有限公司80%股权的公告，将其转让给关联方北京空港物流基地开发有限公司。2020年10月21日顺义区国资委核准了亿兆地产评估结果，2020年11月4日通过北京产权交易所非公开交易完成交易，2020年11月23日亿兆地产完成工商登记并公告，2020年11月20日北京空港亿兆第四届董事会第二十二次会议决议通过了董事长王鹏辞职的议案，并聘任张政为公司经理，完成了控制权转移，2020年12月30日支付了股权转让款。

7. 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	231.06	458.80

8. 其他关联交易

□适用 √不适用

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	4,443.45	44.43	5,683,894.62	
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制			472,893.07	
北京空港物语园林绿化工程有限公司	受同一大股东控制			799,284.67	
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制			65,394.77	
北京天竺临空物业管理集团有限公司	受同一大股东控制	95,072.02	950.72	95,072.02	
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	4,893,560.34	48,935.60	2,183,868.00	
北京空港经济开发有限公司	控股股东	800,000.00	8,000.00	800,000.00	
国门空港经济技术开发中心	受同一大股东控制	1,200,000.00	12,000.00	1,200,000.00	
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	15,258.11	152.58		
预付账款					
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	628,079.70		160,325.97	
北京空港绿博源园艺有限公司	受同一大股东控制			500,000.02	
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制			11,567.53	
其他应收款					
北京电子城空港有限公司	联营企业	100,016,736.11	100,016.74	95,905,010.55	
北京金隅空港开发有限公司	参股企业	13,183,973.56	4,873,973.56	13,183,973.56	
北京空港经济开发有限公司	控股股东	1,838,136.02	18,381.36	2,018,075.24	
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	350,487,324.44	350,487.32		

2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
北京空港经济开发有限公司	控股股东	26,202,800.00	49,202,800.00
北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制		4,325,000.00
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一大股东控制	220,917.04	15,000.00
北京空港天阳电气安装工程有限公司	受同一大股东控制	467,724.97	2,962,500.00
北京空港物馨科技有限公司	受同一大股东控制		13,000.00
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制		231,840.00
其他应付款			
北京空港经济开发有限公司	控股股东	17,747,242.73	28,385,853.84
北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	20,071.39	
北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制		4,628,301.89
北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	1,332,369.00	1,432,369.00
北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制		60,000,000.00
预收账款			
北京空港经济开发有限公司	控股股东		40,000,000.00

(七) 关联方承诺

□适用 √不适用

(八) 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付**(一) 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项**

□适用 √不适用

(二) 或有事项**1. 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(三) 其他

□适用 √不适用

十五、 资产负债表日后事项**(一) 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

(二) 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	3,000,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	3,000,000.00

(三) 销售退回

□适用 √不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

截止审计报告日，公司无重要的资产负债表日后说明事项。

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项**(一) 前期会计差错更正****1. 追溯重述法**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
2019 年, 公司开始执行财政部于 2017 年度修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。因对新金融工具准则理解不准确, 将公司持有的北京元和云鼎创业投资中心(有限合伙)、公司全资子公司北京空港天慧科技发展有限公司持有的潍坊高精尖股权投资基金合伙企业(有限合伙)、北京元和云鼎投资基金合伙企业(有限合伙)的份额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工具, 列报于其他权益工具投资, 累计公允价值计量变动计入其他综合收益, 当期公允价值变动计入其他权益工具公允价值变动。本期将其变更为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 列报于其他非流动金融资产, 累计公允价值计量变动调整至留存收益, 当期公允价值变动计入公允价值变动收益。	经公司第七届董事会第六次会议、第七届监事会第四次会议审议通过	2019 年度合并资产负债表项目	
		其他权益工具投资	-76,215,192.43
		其他非流动金融资产	76,215,192.43
		其他综合收益	-11,786,394.32
		未分配利润	11,786,394.32
		2019 年度合并利润表项目	
		公允价值变动收益	8,831,129.58
		营业利润	8,831,129.58
		利润总额	8,831,129.58
		所得税费用	2,207,782.40
		净利润	6,623,347.18
		归属于母公司的净利润	6,623,347.18
		其他综合收益税后金额	-6,623,347.18
		其他权益工具投资公允价值变动	-6,623,347.18
		2019 年度母公司资产负债表项目	
		其他权益工具投资	-2,500,000.00
		其他非流动金融资产	2,500,000.00

对其他财务指标影响:

(一) 每股收益

项目	基本每股收益			稀释每股收益		
	调整前	调整额	调整后	调整前	调整额	调整后
归属于公司普通股股东的净利润	-0.08	0.02	-0.06	-0.08	0.02	-0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.10		-0.10	-0.10		-0.10

(二) 加权平均净资产收益率

项目	加权平均净资产收益率(%)		
	调整前	调整额	调整后
归属于公司普通股股东的净利润	-1.82	0.51	-1.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.25		-2.25

2. 未来适用法

☐适用 ☒不适用

(二) 债务重组

☐适用 ☒不适用

(三) 资产置换

1. 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

2. 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

(四) 年金计划

☐适用 ☒不适用

(五) 终止经营

☐适用 ☒不适用

(六) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

2. 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4. 其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

(八) 其他

☐适用 ☒不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	21,304,642.51
1 年以内小计	21,304,642.51
1 至 2 年	
2 至 3 年	416,236.90
3 年以上	
3 至 4 年	10,284,430.69
4 至 5 年	1,885,744.00
5 年以上	7,787,560.00
坏账准备	-15,725,480.13
合计	25,953,133.97

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	9,651,304.00	23.16	9,651,304.00	100.00		9,715,407.20	33.61	9,715,407.20	100.00	
按组合计提坏账准备	32,027,310.10	76.84	6,074,176.13	18.97	25,953,133.97	19,191,555.22	66.39	3,352,233.47	17.47	15,839,321.75
其中：										
组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款	25,133,749.76	60.30	6,005,240.53	23.89	19,128,509.23	15,007,687.22	51.92	3,352,233.47	22.34	11,655,453.75
组合 2：应收关联方的应收账款	6,893,560.34	16.54	68,935.60	1.00	6,824,624.74	4,183,868.00	14.47			4,183,868.00
合计	41,678,614.10	/	15,725,480.13	/	25,953,133.97	28,906,962.42	/	13,067,640.67	/	15,839,321.75

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
奥达空港生物技术 有限公司	9,651,304.00	9,651,304.00	100.00	按预计可收回金 额计提
合计	9,651,304.00	9,651,304.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 组合 1: 按账龄计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	14,411,082.17	720,554.11	5.00
1—2 年			10.00
2—3 年	416,236.90	124,871.07	30.00
3—4 年	10,284,430.69	5,142,215.35	50.00
4—5 年	22,000.00	17,600.00	80.00
5 年以上			100.00
合计	25,133,749.76	6,005,240.53	23.89

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销 或核 销	其 他 变 动	
按单项计提坏账 准备	9,715,407.20		64,103.20			9,651,304.00
按组合计提坏账 准备	3,352,233.47	2,721,942.66				6,074,176.13
合计	13,067,640.67	2,721,942.66	64,103.20			15,725,480.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

4. 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 32,151,987.13 元，占应收账款期末余额合计数的比例 77.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 15,206,199.29 元。

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二)其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	117,413,650.98	2,954,000.45
应收股利		
其他应收款	908,866,759.65	985,687,837.68
合计	1,026,280,410.63	988,641,838.13

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**1. 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
资金占用应收利息	117,413,650.98	2,954,000.45
合计	117,413,650.98	2,954,000.45

2. 重要逾期利息

□适用 √不适用

3. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额				
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	117,531.18		21,868.29	139,399.47
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	117,531.18		21,868.29	139,399.47

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**1. 应收股利**

□适用 √不适用

2. 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

3. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	173,929,883.25
1 年以内小计	173,929,883.25
1 至 2 年	179,824,386.82
2 至 3 年	116,254,461.74
3 年以上	
3 至 4 年	116,954,624.69
4 至 5 年	69,944,135.18
5 年以上	257,153,804.05
坏账准备	-5,194,536.08
合计	908,866,759.65

2. 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部抵消单位往来款	567,760,510.52	879,532,679.27
借款本金及利息	346,134,983.66	106,134,983.66
保证金及押金	1,000.00	17,000.00
其他	164,801.55	5,395.00
往来款		
合计	914,061,295.73	985,690,057.93

3. 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		2,220.25		2,220.25
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	332,972.88	7,237.68	4,852,105.27	5,192,315.83
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	332,972.88	9,457.93	4,852,105.27	5,194,536.08

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

☐适用 ☒不适用

4. 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
未来 12 个月预期信用损失		332,972.88				332,972.88
整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	2,220.25	7,237.68				9,457.93
整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		4,852,105.27				4,852,105.27
合计	2,220.25	5,192,315.83				5,194,536.08

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

5. 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京空港天瑞置业投资有限公司	往来款	267,496,714.56	一年以内至五年以上	29.26	
北京空港亿兆地产开发有限公司	往来款	240,000,000.00	一年以内至五年以上	26.26	240,000.00
北京天源建筑工程有限公司	往来款	210,088,215.10	一年以内、一至两年	22.98	
北京电子城空港有限公司	往来款	92,972,878.39	一至二年	10.17	92,972.88
北京诺丁山置业有限公司	往来款	61,429,452.58	一年以内、一至三年	6.72	
合计	/	871,987,260.63	/	95.39	332,972.88

7. 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	118,916,792.14		118,916,792.14	154,916,792.14		154,916,792.14
对联营、合营企业投资	14,346,441.17		14,346,441.17	20,431,357.57		20,431,357.57
合计	133,263,233.31		133,263,233.31	175,348,149.71		175,348,149.71

1. 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京天源建筑工程有限责任公司	50,075,137.48			50,075,137.48		
北京空港天瑞置业投资有限公司	36,335,200.00			36,335,200.00		
北京空港天地物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京空港天慧科技发展有限公司	29,506,454.66			29,506,454.66		
北京空港亿兆地产开发有限公司	36,000,000.00		36,000,000.00			
合计	154,916,792.14		36,000,000.00	118,916,792.14		

2. 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
北京电子城空港有限公司	8,752,285.56			-6,291,912.48						2,460,373.08	
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	11,679,072.01			-40,009.86		247,005.94				11,886,068.09	
合计	20,431,357.57			-6,331,922.34		247,005.94				14,346,441.17	

其他说明：

本期的长期股权投资权益其他变动为公司投资的联营企业哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司其他股东投资导致的公司股权变动引起的变化。

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,324,061.87	31,754,173.67	68,289,179.19	32,992,501.74
其他业务	19,792,977.76	15,138,357.81	21,019,270.24	15,292,613.90
合计	82,117,039.63	46,892,531.48	89,308,449.43	48,285,115.64

2. 合同产生的收入的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 履约义务的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

不适用

(五) 投资收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-6,331,922.34	-8,874,762.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-34,803,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-41,134,922.34	-8,874,762.65

其他说明：

无

(六) 其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	47,733,917.54	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,720,013.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,441,806.30	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	20,375,478.41	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	1,886,792.45	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,695,647.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-5,364,663.28	
少数股东权益影响额	454,575.98	
合计	72,552,273.39	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.73	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.11	-0.21	-0.21

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

(四) 其他

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长亲笔签名的2020年年度报告文本；
备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报告；
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：赵志齐

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 16 日

修订信息

☐适用 ☒不适用