

**中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）**  
**关于北京空港科技园区股份有限公司 2021 年年度报告的**  
**信息披露监管工作函的回复**

上海证券交易所上市公司管理一部：

根据贵部于 2022 年 5 月 12 日下发的《关于北京空港科技园区股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》上证公函[2022]0359 号(以下简称“工作函”)的要求，我们作为北京空港科技园区股份有限公司(以下简称“公司”、“空港股份”、“空港股份公司”)年度财务报表审计机构,对贵部工作函关注的事项进行反馈，具体内容如下：

**一、关于公司经营**

**1.关于持续盈利能力。**年报显示，公司 2021 年度实现营业收入 10.13 亿元，同比下滑 11.02%；归母净利润由盈转亏，报告期内亏损 2,519.4 万元，扣非后归属母公司股东的净利润连续三年为负。自 2018 年起，公司建筑施工板块营收占比超 8 成，成为公司主要营收来源，但毛利率逐年下滑，报告期内降至 0.96%，净利润亏损约 1.11 亿元。请公司：（1）结合行业背景、同行业可比公司情况及公司相关成本、定价等变化情况，说明建筑施工板块毛利率持续下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险；请年审会计师对毛利率下滑的原因及合理性发表意见。

（1）结合行业背景、同行业可比公司情况及公司相关成本、定价等变化情况，说明建筑施工板块毛利率持续下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险； 请年审会计师对毛利率下滑的原因及合理性发表意见；

**公司回复**

**（1）公司所处行业背景**

近三年随着国家对相关房地产行业调控政策的出台，房地产开发公司征地受到限制，建筑市场逐步萎缩，规模小、业务模式相对单一的建筑施工类公司在激烈的竞争环境中通过降低利润空间的方式竞争，这就导致工程项目在承接



阶段基本决定了项目毛利率较低的结果。

同时，公司所在北京市顺义区内建筑市场也承受了来自区外建筑施工公司的巨大冲击，顺义区开发建设的工程项目陆续被区外的建筑公司施工承接。据顺义区建委公司管理科统计，2020年顺义区属公司施工产值占顺义区建筑施工总产值的比例为40%，至2021年占比缩减为17%，众多区属建筑施工公司经营状况不佳。

## (2) 与同行业公司可比情况

根据中国证券监督管理委员会发布的《2021年3季度上市公司行业分类结果》公司被划分至建筑业，公司结合产品相似度和年报数据公布情况，选择太极实业、美丽生态、浦东建设和交建股份作为可比公司。

同行业公司2019年-2021年建筑施工收入、建筑施工成本、毛利及毛利率情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

可比公司	项目	2021年	2020年	2019年
太极实业	建筑施工收入	1,702,785.63	1,134,434.13	1,023,207.74
	建筑施工成本	1,655,587.21	1,095,254.83	985,519.81
	毛利	47,198.42	39,179.30	37,687.94
	毛利率	2.77%	3.45%	3.68%
美丽生态	建筑施工收入	155,541.50	137,963.28	184,147.46
	建筑施工成本	127,751.67	111,115.31	141,152.58
	毛利	27,789.83	26,847.97	42,994.89
	毛利率	17.87%	19.46%	23.35%
浦东建设	建筑施工收入	1,123,717.54	821,616.46	604,712.25
	建筑施工成本	1,037,154.04	746,121.88	546,782.12
	毛利	86,563.50	75,494.58	57,930.13
	毛利率	7.70%	9.19%	9.58%
交建股份	建筑施工收入	499,863.60	304,604.49	279,223.11
	建筑施工成本	466,516.76	281,227.68	253,586.73
	毛利	33,346.84	23,376.81	25,636.39
	毛利率	6.67%	7.67%	9.18%

近三年同行业可比公司毛利率呈现逐年下降趋势，与公司下降趋势相似，但公司的下降较为明显，主要系同行业可比公司与公司业务承接的区域、承接业务类型、业务规模及融资环境存在较大的差异。公司承接的业务具有较强的区域特征，主要集中于北京及环京地区，且承接的房地产建设项目以住房建设、

棚改、旧改、集体租赁型住房为主。与同行业可比公司对比存在一定的差异。

公司建筑板块近三年收入、成本、毛利及毛利率情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	项目	2021 年	2020 年	2019 年
空港股份	建筑施工收入	76,826.07	95,742.77	94,041.82
	建筑施工成本	76,091.64	91,280.56	87,865.13
	毛利	734.43	4,462.21	6,176.69
	毛利率	0.96%	4.66%	6.57%

从公司 2019 年至 2021 年建筑施工收入、建筑施工成本、毛利及毛利率等数据可以看出，2019 年建筑施工板块毛利率 6.57%、2020 年毛利率 4.66%，与同行业公司毛利率水平相当，2021 年施工收入及施工成本相较 2019 年、2020 年出现下滑，毛利率同比降幅较大。

施工收入的下滑，与建筑市场的整体萎缩有着密不可分的关系，2021 年新签合同金额较之前两年有明显下降，同时受新冠疫情的影响，施工项目人员降效严重、材料供应得不到保证等原因使得实际工期延长，计划完成的施工内容未能如期进行和完成。施工成本较上年同期相应减少，是同期收入下降造成的，施工成本因为原材料及人工成本的增加实际上并未呈现降低的趋势。

为了保障公司的平稳发展，在当前的市场环境下保障公司最低限度的经营需求，公司将战略布局在政府工程、老旧小区改造、保障性住房等项目上，虽然这类工程普遍存在利润率低、结算周期长、施工成本较高等劣势，但工程款项结算风险方面较低。同时也导致公司毛利率下滑。随着市场环境的变化，公司积极寻求突破。

### （3）定价策略

近三年公司依据建设单位的招投标文件及中标后签订的施工总承包合同作为定价依据。同行业定价机制基本采用公开招投标或者邀请招投标方式，公司作为投标单位参加，以投标报价为基础，经二次磋商确定施工总承包合同价；近三年定价机制无重大变化，但为尽量争取业务量，存在部分项目采用合理低价的报价方式中标，影响公司毛利率。

（4）建设施工收入近年来毛利率由 2019 年度的 6.57% 下滑到 2021 年度 0.96%，主要受以下原因影响：

①建设施工行业市场近年受大环境及国家房地产行业政策出台影响，导致建筑公司竞争环境较为激烈，公司在保证施工产品质量的前提下，采取了低毛利政策，承接的部分工程项目毛利率较低。

②近年公司承接的房地产建设项目以住房建设、棚改、旧改、集体租赁型住房为主，较以前年度承接如：体育中心建设、环境改造等建筑工程业务相比利润空间收窄。

③公司承接的业务具有较强的区域特征。主要集中于北京及环京地区，近年来由于大型施工公司的介入，导致市场竞争不断加剧，进一步降低了利润空间。

④近年因环保因素，存在制造公司迁出北京或者限制产量等情况，导致部分施工材料采购成本上升，如材料采购单价上升，进一步导致公司利润下滑。

同种材料近三年同期价格对比（价格依据北京市造价信息）如下表所示：

单位：元 币种：人民币

序号	名称	2019.12	2020.12	相比上年 涨幅	2021.12	相比上年 涨幅
1	C20 细石混凝土	436.90	466.00	6.76%	480.60	3.13%
2	C30 预拌混凝土	456.30	485.40	6.38%	500.00	3.01%
3	钢筋 C10	4,062.00	4,204.00	3.50%	5,176.00	23.12%
4	钢筋 C22	3,770.00	3,761.00	-0.24%	4,677.00	24.36%
5	NH-YJV-3*25+2*16 电缆	72.61	79.87	10.00%	107.88	35.07%
6	WDZN-BV-2.5 电线	2.41	2.65	9.96%	3.56	34.34%
7	BV-2.5 电线	1.52	1.67	9.87%	2.26	35.33%
8	BV-4 电线	2.41	2.65	9.96%	3.54	33.59%

以天源建筑近三年签订的混凝土供应合同为例，2019 年国门公租房项目 C30 商品混凝土单价为 400 元/立方米，至 2021 年同样该项目 C30 商品混凝土单价为 450 元/立方米，涨幅 12.5%。商品混凝土的主要材料构成为水泥、砂石料、粉煤灰、外加剂，以上材料供应商均因北京市环保政策外迁到其他省市。

⑤近三年新冠疫情的发生，各地加强对人员流动性的管理，建筑工人到岗困难，导致人工成本增加。人工费近三年同期价格对比（价格依据北京市造价信息）如下表所示：

单位：元 币种：人民币

序号	名称	2019.12	2020.12	相比上年 涨幅	2021.12	相比上年 涨幅
1	建筑工程	124.00	138.00	11.29%	143.00	3.62%
2	装饰工程	125.00	139.00	11.20%	147.00	5.76%
3	安装工程	109.00	118.00	8.26%	122.00	3.39%

随着劳务成本上涨，公司的劳务成本负担上升。劳务成本不断上涨已成为包括公司在内的国内建筑行业的一大挑战。

综上所述，公司的建筑施工收入基于上述原因导致近三年毛利率下滑具有合理性，受经济环境、疫情及承接工程项目性质等因素影响，存在毛利率进一步下滑的风险，但公司将积极采取有利措施，以保障及提高业绩的稳定性。

#### 年审会计师回复：

我们在 2021 年度财务报表审计过程中针对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

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

(2) 获取公司与建筑施工板块毛利率相关数据，对建筑施工板块毛利率变动进行分析性复核；

(3) 访谈主要公司负责人及项目负责人，了解定价及相关成本的变化情况，分析毛利率变动的合理性；

(4) 查阅同行业可比上市公司年度报告等公开资料，对可比公司建筑施工收入及成本的变动、毛利率变动情况进行对比分析；

(5) 结合可比公司与公司毛利率变动趋势及相关信息分析是否存在进一步下滑的趋势或风险。

经过核查，结合公司上述回复的情况，公司建筑施工板块毛利率下滑主要系公司战略及市场定位的调整、市场环境的变化、材料及人工成本增加导致。我们认为公司建筑施工板块毛利率下滑原因的回复符合实际情况，与公司业务发生相匹配，下滑原因具有合理性。

2.关于资金周转及流动性。年报显示，2021 年公司经营活动产生的现金流量净额同比由正转负，大幅下降 337.81%，近三年投资活动现金流量净额持续为负。请公司：（1）结合应收账款回款、销售信用政策、经营收付现情况等因素，说明报告期内经营活动产生的现金流量净额下滑的具体原因及下降幅度远高于营业收入下降幅度的合理性；请年审会计师发表意见。

（1）结合应收账款回款、销售信用政策、经营收付现情况等因素，说明报告期内经营活动产生的现金流量净额下滑的具体原因及下降幅度远高于营业收入下降幅度的合理性；

公司回复：

2021 年度，公司实现营业收入 10.13 亿元，同比下降 1.25 亿元，下降幅度 11.02%，经营净现金流-1.70 亿元，同比下降 2.42 亿元，下降幅度 337.81%，报告期内经营活动产生的现金流量净额下降幅度远高于营业收入下降幅度，租赁板块收入和现金流均较为平稳，主要是由于建筑施工板块经营净现金流下降幅度较大造成。

（1）建筑施工板块情况

建筑施工板块近三年应收账款余额情况如下表所示：

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年度 12 月 31 日	2020 年度 12 月 31 日	2021 年度 12 月 31 日	2022 年度 4 月 30
应收账款	9,750.77	8,385.52	7,533.09	7,229.46

建筑施工板块近三年经营收付现情况：

单位：万元 币种：人民币

项目	2021 年	2020 年	2019 年
销售商品、提供劳务收到的现金	74,489.99	100,630.69	103,428.61
购买商品、接受劳务支付的现金	84,532.85	86,942.22	84,988.30
经营活动现金流入	77,240.12	103,856.01	105,133.01
经营活动现金流出	92,593.02	95,438.75	94,810.56
经营活动现金流量净额	-15,352.90	8,417.26	10,322.44

由上表可见，2021 年度，建筑施工板块实现营业收入 82,587.01 万元，较

去年同期营业收入 99,243.90 万元下降 16,656.89 万元，降幅 16.78%；经营活动现金流量净额-15,352.90 万元,较去年同期 8,417.26 万元下降 23,770.16 万元;降幅 282.40%；销售商品、提供劳务收到的现金为 74,489.99 万元,较去年同期 100,630.69 万元下降 26,140.70 万元，降幅 25.98%。主要原因为：

①2021 年建筑施工的工程收入下降，受业主最终结算审核及疫情影响，部分项目回款周期延长。

②2021 年受疫情及整体经济形势影响，部分建设单位的资金紧张，工程款采取票据结算方式增加，2021 年度收到票据 106 张,金额共计 4,447.87 万元，导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。商业票据明细如下：

单位：元 币种：人民币

票据类型	出票单位	票据张数	票据金额
商业承兑汇票	北京当代久运置业有限公司	15	9,800,000.00
商业承兑汇票	荣盛房地产发展股份有限公司	91	34,678,710.90
合计		106	44,478,710.90

## （2）租赁板块情况

公司在 2021 年制定并发布了《租金及物业费收取办法》，明确规定了相关费用的收取原则和方式，要求相关收费部门和人员严格执行，为顺利、及时、准确收取各项费用提供制度保证。公司在租赁经营活动中不存在大额欠款无法回收的情况，公司租赁板块经营收入稳定。

公司为了良性发展、保障股东的权益，建筑施工板块在签订建筑施工总承包合同时，针对预付款、进度款、结算款等付款节点进行严格审核。项目实施阶段严格按照合同条款向甲方单位结算价款，如不能及时回收，将对拖欠款项按照银行同期借款利率加计利息、诉讼等方式确保款项结算的工作，以维护上市公司及股东利益。

综上所述，报告期内经营活动产生的现金流量净额下滑及下降幅度远高于营业收入下降幅度是合理的。

年审会计师回复：

我们在 2021 年度财务报表审计过程中针对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

(1) 了解销售与收款相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 获取公司编制的现金流量表以及现金流量表补充资料的基础数据，复核编制是否正确，检查经营性活动产生的现金净流量数据是否准确；

(3) 对公司财务部、风险管理部负责人进行访谈，了解报告期内经营活动产生的现金流量净额下滑的具体原因；

(4) 检查公司报告期内应收账款回款，复核回款金额及方式是否准确；

(5) 执行分析性程序，结合公司账面记录，了解报告期内现金流量表重要项目的付现、收现情况，经营活动产生的现金流量净额与营业收入的匹配性，经营活动现金流量净额与营业收入的差异情况的合理性。

经过核查，结合公司上述回复的情况，公司经营活动产生的现金流量净额下降幅度远高于营业收入下降幅度，主要系工程收入下降、疫情影响回款周期放缓、票据结算方式增加等原因导致建筑施工板块经营净现金流下降幅度较大造成。我们认为公司经营活动产生的现金流量净额下降幅度远高于营业收入下降幅度原因符合公司的实际经营情况，具有合理性。

## 二、关于资产及减值

**3.关于应收类款项。**年报显示，公司应收账款期末账面余额 **1.68** 亿元，本期新增单项计提减值准备 **2,620.81** 万元（上年同期未计提），主要对北京绿竺科技发展有限公司等 4 家公司，至今已全额计提；同时，报告期末公司对应收关联方的应收账款按照 **1%** 的比例组合计提减值准备。其他应收款方面，报告期末公司其他应收款余额 **3.69** 亿元，包括其他应收款 **2.73** 亿元，主要



系非合并报表范围内的关联方借款；以及应收资金占用利息 9,579.91 万元，其中公司本期计入当期损益的对非金融公司收取的资金占用费 1,393.33 万元。请公司补充披露：（1）结合应收账款单项计提减值准备的对象及其与上市公司的关联关系、形成原因和减值迹象出现的时点，说明前期计提的充分性；（3）结合对关联方的应收款项和其他应收款的具体情况，包括发生背景、具体应收对象及其关联关系、账龄和结算情况等，核实相关减值准备是否充分，并自查是否存在关联方资金占用情况，说明具体原因。请会计师就问题(1)和(3)发表意见。

（1）结合应收账款单项计提减值准备的对象及其与上市公司的关联关系、形成原因和减值迹象出现的时点，说明前期计提的充分性；

公司回复：

应收账款单项计提减值准备：

单位：万元 币种：人民币

客户	账面余额	减值准备	与本公司关系	减值迹象出现的时点	形成原因
北京绿竺科技发展有限公司	1,823.05	1,823.05	非关联方	2018年	子公司天源建筑承建绿竺公司“绿竺一期”、“绿竺改扩建工程”签订建筑工程项目。
北京长城华冠汽车技术开发有限公司	540.39	540.39	非关联方	2021年	子公司天源建筑承建长城华冠公司订了“长城华冠一期”、“长城华冠改造”、“长城华冠三期”建筑工程项目。
北京斐瑞康通信技术有限公司	1,192.16	1,192.16	非关联方	2021年	子公司天源建筑承建斐瑞康公司签订了“斐瑞康厂房改造-019”、“斐瑞康外立面-165”、“斐瑞康立面幕墙改造工程-289”建筑工程项目。
奥达空港生物技术有限公司	319.00	319.00	非关联方	2018年	公司对奥达公司出租厂房。
合计	3,874.60	3,874.60			

（1）北京绿竺科技发展有限公司（以下简称绿竺公司）成立于 2003 年 11 月 20 日，注册资本 5000.00 万元，法定代表人为代修平，主要经营范围包括：专业承包、室内装饰设计、体育项目经营、销售日用百货、建筑材料、物业管理、家居装饰。

子公司天源建筑与绿竺公司“绿竺一期”、“绿竺改扩建工程”签订建筑工程合同，合计结算价款 5,170.05 万元。截止 2018 年 12 月 31 日累计收回款项 3,347.00 万元，尚余 1,823.05 万元未收回。公司针对该款项积极进行催收，并于 2018 年通过司法强制执行的方式，收回工程款约 213.40 万元。截止 2018 年剩余 1,823.05 万元，预计款项无法收回，全额计提减值准备，截至 2021 年度减值准备未发生变化。

(2) 北京长城华冠汽车技术开发有限公司（以下简称长城华冠公司）成立于 2003 年 08 月 13 日，注册资本 6,490.00 万元，法定代表人为吴朴，主要经营范围包括：汽车技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训。

子公司天源建筑与长城华冠公司订了“长城华冠一期”、“长城华冠改造”、“长城华冠三期”建筑工程施工合同，合计结算金额共计 4,799.17 万元。截止 2020 年 12 月 31 日累计收回款项 4,258.78 万元，尚余 540.39 万元未收回，公司针对该款项采取了发送律师函进行催收并提起诉讼，2021 年 3 月北京市顺义区人民法院下达（2021）京 0113 民初 4923 号判决书。2021 年通过咨询专业律师，得知长城华冠公司涉诉多个案件，预期申请强制执行无法收回拖欠款项。公司基于谨慎性原则，对剩余 540.39 万元工程款于 2021 年度当期计提减值准备 390.89 万元，累计计提减值准备 540.39 万元。

(3) 北京斐瑞康通信技术有限公司（以下简称斐瑞康公司）成立于 2013 年 06 月 24 日，注册资本 13,000.00 万元，法定代表人为顾云锋，主要经营范围包括：计算机系统服务、软件开发、销售计算机及辅助设备、计算机软件产品、生产计算机软硬件、仓储服务。

子公司天源建筑与斐瑞康公司签订了“斐瑞康厂房改造-019”、“斐瑞康外立面-165”、“斐瑞康立面幕墙改造工程-289”建筑工程施工合同，合计结算金额共计 4,399.50 万元。截止 2020 年 12 月 31 日累计收回款项 3,207.34 万元，尚

余 1,192.16 万元未收回，公司针对该款聘请了专业律师进行催收，根据 2021 年 10 月咨询专业律师出具的法律意见书，获悉斐瑞康公司的实际控制人由于非法集资案被公安机关采取刑事强制措施，斐瑞康公司已无法进行正常经营活动，且已被多家供应商起诉保全财产。该公司及股东公司已濒临破产。经公司研判，预期剩余欠款无法收回，对剩余款项 1,192.16 万元工程款于 2021 年度当期计提减值准备 1,033.99 万元，累计计提减值准备 1,192.16 万元。

(4) 奥达空港生物技术有限公司（以下简称奥达公司）成立于 2012 年 05 月 23 日，注册资本 5000.00 万元，法定代表人为黎志良，主要经营范围：生物工程技术开发、销售化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备、玻璃仪器、I 类医疗器械、仓储服务（不含危险化学品）。

公司与奥达公司签订厂房租赁合同。截止 2018 年应收款项 965.13 万元，由于奥达公司资金紧张，催收未果，于 2018 年 12 月 31 日对尚未收款 965.13 万元，全额计提减值准备。公司计提减值准备后仍未放弃对款项追索，于 2021 年 6 月北京市第三中级人民法院民事判决，对奥达公司采取申请强制执行并收回部分款项，截止 2021 年 12 月 31 日仍有 319.00 万元未收回，预计无法收回，对款项余额 319.00 万元全额计提减值准备。

综上所述，单项减值对象与公司不存在关联关系，依据款项形成原因、减值迹象出现的时点，公司前期已计提减值准备充分。

#### 年审会计师回复：

我们在 2021 年度财务报表审计过程中对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

(1) 了解与应收账款可收回性相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 访谈公司财务负责人及相关项目负责人，了解单项计提减值准备的项

目信息，款项形成原因、减值迹象出现的时点判断合理性；

(3) 检查涉及项目的相关款项的收回情况；

(4) 通过企查查网络查询等方式对涉及相关客户信息进行核查、是否属于关联方的欠款；

(5) 评价计提应收账款单项计提减值准备所依据的资料、假设及计提方法是否合理，与上期相比是否发生变更，前期减值计提是否充分。

经过核查，结合公司上述回复的情况，我们了解公司本期应收账款采用单项计提的具体原因和依据。单项计提的对象与公司不存在关联关系、形成原因和减值迹象出现的时点与实际情况相符，前期计提减值准备是充分的。

(3) 结合对关联方的应收款项和其他应收款的具体情况，包括发生背景、具体应收对象及其关联关系、账龄和结算情况等，核实相关减值准备是否充分，并自查是否存在关联方资金占用情况，说明具体原因。

公司回复：

2021 年末，公司应收关联公司款项合计 39,226.08 万元，其中经营性往来 13,951.02 万元，非经营性占用 25,275.06 万元。详细情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021 年期末占用资金余额	形成原因	性质
现大股东及其附属公司	北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	其他应收款	25,275.06	项目借款移出公司合并范围被动形成	非经营性占用
小计				25,275.06		
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021 年期末往来资金余额	往来形成原因	性质
大股东及其附属公司	北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	应收账款	0.44	工程施工	经营性往来
	北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	应收账款	1,024.69	房租及物业费	经营性往来
	北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制	应收账款	239.25	工程施工	经营性往来
	北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东	应收账款	1.53	工程施工	经营性往来

	限公司	控制				
	北京空港经济开发有限公司	控股股东	应收账款	0.03	工程施工	经营性往来
	北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	应收账款	1.66	工程施工	经营性往来
	北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制	应收账款	37.75	工程施工	经营性往来
	北京空港物祥科技有限公司	受同一大股东控制	应收账款	15.65	工程施工	经营性往来
	北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	预付账款	364.20	蒸汽费	经营性往来
	北京空港经济开发有限公司	控股股东	其他应收款	184.13	代垫转工安置费	经营性往来
	北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	其他应收款	15.82	代垫社保	经营性往来
	北京空港天龙绿化工程有限公司	受同一大股东控制	其他应收款	320.00	工程施工	经营性往来
上市公司的子公司及其附属公司	北京电子城空港有限公司	联营公司	其他应收款	10,411.72	项目开发向股东同比例借款及利息	经营性往来
其他关联方及其附属公司	北京金隅空港开发有限公司	参股公司	其他应收款	1,334.15	项目开发向股东同比例借款及利息临时借款	经营性往来
小计				<b>13,951.02</b>		
总计				<b>39,226.08</b>		

以上关联方应收款项及其他应收款项，经营性往来账龄在一年以上至五年以上，随着业务开展陆续结算，非经营性占用根据公司与亿兆地产签署的《还款协议》，亿兆地产按期偿还借款。

经查阅美丽生态、交建股份、京蓝科技等同行可比公司关联方应收款项减值准备计提政策为：根据业务性质，除非有客观证据表明发生坏账损失，否则不计提减值准备，一般不计提减值准备。结合同行业上市公司的计提政策，公司按照企业会计准则的规定参考历史信用损失经验，依据关联方当前财务状况以及对未来经济状况的预测，基于谨慎性原则考虑，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。以预期信用损失为基础，结合前瞻性分析，按照关联方经营性往来 1%、关联方借款 0.1%的比例计提相关减

值准备。公司认为减值准备计提充分。

年审会计师回复：

我们在 2021 年度财务报表审计过程中对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

(1) 获取公司管理层认定的关联方清单及书面声明，通过企查查等网络平台查询关联方信息并检查、核实关联方清单的完整性；

(2) 检查关联方销售合同，识别履约义务、定价原则、结算条款等相关信息，检查公司向关联方销售的产品与关联方的业务相关性及其商业合理性；

(3) 对于关联方应收款项余额实施函证，对未回函的样本执行替代检查程序并对往来账龄执行了分析性复核；

(4) 了解并评价公司关联方应收款项减值计提会计政策，检查该会计政策是否一贯执行；

(5) 分析关联方应收款项与关联方销售收入的匹配性，检查是否存在将非经营性资金占用的往来款项以经营性资金往来形式体现的情况。

经过核查，结合公司上述回复的情况，我们认为关联方应收款项、其他应收计提减值充分，未发现资金占用情形。

**4.关于合同资产。**报告期末,公司合同资产账面余额为 **7.84** 亿元，本期单项计提减值准备 **3,505.57** 万元、组合计提 **1,880.85** 万元。另外，报告期末公司投资性房地产账面价值 **6.45** 亿元，存货账面余额为 **3.15** 亿元，主要系开发成本 **2.98** 亿元，公司本期均未对上述资产计提减值准备。请公司补充披露：

(1) 合同资产账面余额前五大项目的具体情况，包括但不限于项目名称、对应客户、完工进度等，并说明已完工资产未能结算的原因，是否存在逾期情况，对应的收入确认是否符合会计准则的相关规定；(2) 本期单项计提大额减值准备对应的具体项目名称、形成背景、起止时间、金额及减值迹象出现的时点，前期减值是否充分；(3) 结合开发成本和投资性房地产对应的具体项目、所

在区位、价格变化等，说明公司未予减值的合理性。请会计师发表意见。

(1) 合同资产账面余额前五大项目的具体情况，包括但不限于项目名称、对应客户、完工进度等，并说明已完工资产未能结算的原因，是否存在逾期情况，对应的收入确认是否符合会计准则的相关规定；

公司回复：

合同资产账面余额前五大项目的具体情况：

单位：万元 币种：人民币

项目名称	合同金额	客户名称	完工进度	累计确认收入	合同资产余额	客户性质	未结算的原因	是否存在逾期情况
金隅空港项目	56,792.34	北京金隅空港开发有限公司	94%	53,384.80	9,408.25	国有公司	涉及项目为共有产权住宅项目，2020年12月完工，项目已竣工验收。项目结算报告已按合同要求时间节点上报，由于甲方单位结算审批流程涉及多个部门，导致结算流程较长。作为国有企业，经营正常，回款风险较低。	否
荣盛城西区二期	20,167.26	永清荣恒房地产开发有限公司	100%	20,167.26	6,798.56	非国有公司上市公司子公司	涉及项目为普通商品房住宅项目，2021年11月完工，项目已竣工验收。项目结算报告已按合同要求的时间节点上报，因河北疫情居家办公，影响了结算审核进度，建设单位进行结算审核中。	否
霸州枫景苑	13,577.98	霸州市荣进房地产开发有限责任公司	53.06%	7,204.48	3,987.03	非国有公司上市公司子公司	涉及项目为住宅项目，项目在建中。	否
永清紫竹苑	17,903.83	廊坊东领房地产开发有限公司	100.00%	17,903.83	4,343.99	非国有公司上市公司子公司	涉及项目整体为住宅项目，公司建筑项目已于2020年1月完成五方质量验收。由于建设单位与政府验收方对整体项目中幼儿园项目未完成交接手续，导致未完成整体竣工验收，使得结算进度相应拉长。	否
当代久运办公楼等4项	12,129.10	北京当代久运置业有限公司	100.00%	12,129.10	3,347.73	国有公司	涉及项目为养老地产项目，2021年9月完工，项目已竣工验收。项目结算报告已按合同要求时间的节点上报，建设单位进行结算审核中。	否

公司按照建筑施工业务收入在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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，直至履约进度能够合理确定。公司对应的收入确认符合会计准则的相关规定。

**年审会计师回复：**

我们在 2021 年度财务报表审计过程中对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

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

(2) 获取合同资产明细表，访谈公司财务负责人及项目负责人，了解未结算原因；

(3) 获取建筑合同台账，重新计算建筑合同履行进度的准确性；

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

(5) 选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试；

(6) 执行截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间；

(7) 选取建筑合同样本，对工程进度进行现场查看，与工程管理部门讨论工程的履约进度，并与账面记录进行比较；

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

经过核查，结合公司上述回复的情况，我们认为公司关于合同资产前五大的具有情况描述与实际相符，相关收入确认符合准则规定。

(2) 本期单项计提大额减值准备对应的具体项目名称、形成背景、起止时间、金额及减值迹象出现的时点，前期减值是否充分；

**公司回复：**



本报告期内单项计提减值准备的合同资产：

单位：万元 币种：人民币

客 户	起止时间	合同资产余额	资产减值准备	与本公司关系	形成背景
北京怡宁歌工艺品有限公司	2017年6月至2021年12	1,881.53	1,881.53	非关联方	子公司天源公司承接怡宁歌公司“牛山职工宿舍”建筑工程施工项目。

北京怡宁歌工艺品有限公司（以下简称怡宁歌公司或甲方）成立于 2010 年 05 月 19 日，注册资本 480.00 万元，法定代表人为刘莹莹，主要经营范围：房地产开发、物业管理、销售自行开发的商品房。

天源建筑与怡宁歌公司签订“牛山职工宿舍”建筑工程施工合同，合计结算金额共计 2,422.07 万元。

由于甲方涉及案件并于 2021 年度被北京市顺义区市场监督管理局吊销企业营业执照，法人代表刘莹莹失联，公司预计该项目无法继续实施，款项无法收回，由于 2021 年度出现减值迹象将全额计提坏账准备。公司认为前期资产减值准备计提是充分的。

年审会计师回复：

我们在 2021 年度财务报表审计过程中对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

- （1）访谈公司财务负责人及项目负责人，了解涉及项目的合同资产形成原因、减值迹象出现的时点；
- （2）通过企查查网络查询等对涉及项目的客户信息进行核查；
- （3）取得并检查合同资产相关合同、结算单等，复核、检查并分析减值准备计提的充分性；
- （4）实地查看、监盘重要项目施工现场；
- （5）检查减值准备计提方法是否合理，计提金额是否充分。

经过核查，结合公司上述回复的情况，我们认为公司本期采用单项计提减值准备减值迹象出现时点的判断合理，合同资产单项计提减值准备前期计提减

值准备是充分的。

(3) 结合开发成本和投资性房地产对应的具体项目、所在区位、价格变化等，说明公司未予减值的合理性。

## 公司回复：

### (1) 开发成本项目相关情况

公司开发成本主要是由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）所有的科技大厦 B 座、大孙各庄地块及计算机软件产业园三个项目构成，项目具体情况如下：

#### ①科技大厦 B 座

科技大厦 B 座位于北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号，土地证号为京顺国用（2007 出）第 00093 号，证载土地面积为 7,781.30 平方米，土地用途为综合用地。科技大厦 B 座开发成本账面价值 297.67 万元。

通过对周边土地进行成交价格查询，2021 年顺义区成交一宗工业用地项目，该用地位于顺义科创功能区临空国际板块，宗地名称为北京市顺义临空国际（科创功能区）6-1-1 地块 M1 一类工业用地项目，成交单价为 86.80 万元/亩。2005 年科技大厦 B 座取得时成本价格为 50.43 万元/亩，且用地性质为综合用地，成交价格会高于工业用地项目，科技大厦 B 座项目无需计提减值准备。

#### ②大孙各庄地块

大孙各庄地块位于北京市顺义区龙塘路大孙各庄段 240 号院，土地证号为京（2017）顺不动产权第 0000010 号，证载土地面积为 112,236.70 平方米。土地用途为工业用地。大孙各庄地块是天瑞置业通过北京市顺义区人民法院司法拍卖竞得的待开发的项目，并与顺义区人民法院签署了《司法拍卖成交确认书》，支付了拍卖成交款项。2021 年 12 月 31 日该地块的账面成本共计 17,503.80 万元。

通过对周边土地进行成交价格查询，2021 年顺义区未有成交记录，但距离

大孙各庄地块约 20 公里的平谷区马坊物流园区在 2021 年成交了两宗物流用地，宗地名称为北京市平谷区马坊物流园区 PG05-0202-6017、6018 地块、PG05-0202-6017、6018 地块 W1 物流用地国有建设用地使用权项目，这两宗物流用地的成交单价约 125 万元/亩。截止目前大孙各庄地块自取得后成本价格为 104 万元/亩，该地块所处的物流园区整体规划完成后，将会按物流用地的成交单价进行交易，成交价格高于成本价格，大孙各庄地块项目无需计提存货减值准备。

### ③计算机软件产业园

计算机软件产业园项目位于北京市顺义区南法信镇南陈路西側，证载土地面积 25,700.00 平方米，土地用途为工业用地。

计算机软件产业园项目分两期进行，总建筑面积为 74,815.00 平方米，一期建筑面积为 17,820.00 平方米，地上建筑面积 14,870.00 平方米、地下建筑面积 2,950.00 平方米。

项目二期建筑面积 56,995.00 平方米，地上建筑面积 36,280.00 平方米，地下建筑面积 20,715.00 平方米。目前已经取得二期工程规划许可证。

账面成本共计 11,978.53 万元，北京天健兴业资产评估有限公司出具了天兴评报字（2020）第 1711 号评估报告，评估值为 15,779.75 万元，无需计提减值准备。

### （2）投资性房地产相关情况

公司投资性房地产项目主要是临空核心区和天竺综合保税区开发建设标准厂房、仓库、写字楼等系列楼宇产品总计 21.43 万平方米，全资子公司天瑞置业投资性房地产项目位于原顺义区天竺空港工业区 B 区，为自行开发建设的空港融慧园剩余未售项目及科技大厦 A 座 1-B 办公室，房屋面积约 5.96 万平方米。

投资性房地产项目均为自行开发建设，均采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，公司自持物业的整体出租率一直保持在 81%至 86%之间，且出租率及租金呈逐年上涨趋势。报告期末投资性房地产账面原值 9.96 亿元，折旧和摊

销 3.22 亿元，减值准备 0.29 亿元，净值 6.45 亿元。经资产减值测算 2021 年度不存在减值迹象，无需计提减值准备。

综上所述，2021 年末公司各项目存货及投资性房地产未予计提减值准备是合理的。

#### 年审会计师回复：

我们在 2021 年度财务报表审计过程中对上述事项执行了相应的审计程序，主要为：

- (1) 了解和评价与开发成本、投资性房地产资产减值相关内控的有效性；
- (2) 取得并检查存货明细表，复核、检查并分析；
- (3) 访谈公司财务负责人及项目负责人，了解影响资产减值的事项，分析是否存在资产减值迹象及资产利用情况；
- (4) 对公司重要投资性房地产实施现场查看，观察其使用情况，利用率，是否存在停用、损坏等；
- (5) 检查分析投资性房地产的构成情况，与管理层讨论；
- (6) 取得了公司为确定可收回金额的相关资料，与估值专家讨论了估值方法运用的适当性，对估值报告中投资性房地产可收回金额关键参数、测算方法和计算过程进行了复核；
- (7) 分析并判断开发成本和投资性房地产减值准备计提的充分性。

经过核查，我们认为开发成本及投资性房地产本期不存在减值迹象，未予减值具有合理性。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

2022 年 5 月 30 日

