

# 北京天源建筑工程有限责任公司

中兴财光华审会字（2023）第 217250 号



您可使用手机“扫一扫”或进入 [注册会计师行业统一监管平台 \(http://acc.mof.gov.cn\)](http://acc.mof.gov.cn) 进行查验。  
报告编码：京23JVQR03S9



## 目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-64





## 审计报告

中兴财光华审会字(2023)第217250号

北京天源建筑工程有限责任公司：

### 一、 审计意见

我们审计了北京天源建筑工程有限责任公司(以下简称天源建筑公司)财务报表,包括2023年9月30日的资产负债表,2023年1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照附注二财务报表的编制基础编制,公允反映了天源建筑公司单体2023年9月30日的财务状况以及2023年1-9月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,我们独立于天源建筑公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注二所述,2023年1-9月天源建筑公司发生净亏损8,595.91万元,截止2023年9月30日所有者权益-15,023.94万元。且天源建筑资产负债率113.74%,流动负债高于流动资产12,622.61万元。这些表明可能导致对持续经营能力产生影响的事项或情况仍存在重大不确定性。天源建筑拟采取降本增效、积极回收款项、改善融资环境等措施,以有效保障公司经营情况得到重大改善。该事项不影响已发表的审计意见。

### 四、 其他信息

天源建筑公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括天源建筑公司2023年1-9月报告中涵盖的信息,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

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

治理层负责监督天源建筑公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对天源建筑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天源建筑公司不能持续经营。

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

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。

## 七、其他事项

天源建筑公司编制财务报表是仅供基准日为 2023 年 9 月 30 日的债转股方案之用。因此，财务报表可能不适用于其他用途。我们的审计报告仅供本次债转股使用，而不应分发至除向工商、税务、金融机构、其他监管机构等按有关规定申报财务报表及对外投标、投资以外的其他方或为其使用。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 12 月 12 日







### 资产负债表

编制单位：北京天源建筑工程有限公司

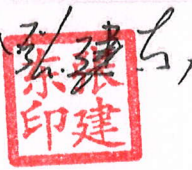
单位：人民币元

项 目	附注	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	31,226,146.62	8,176,126.17
应收票据	五、2		2,739,584.67
应收账款	五、3	243,881,554.25	160,456,856.41
预付款项	五、4	250,090.58	247,081.18
其他应收款	五、5	8,910,528.71	8,120,068.65
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、6	37,615,475.65	47,677,134.38
合同资产	五、7	680,656,678.67	656,078,975.11
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、8	28,149,550.82	20,496,630.76
流动资产合计		<b>1,030,690,025.30</b>	<b>903,992,457.33</b>
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	五、9	— 2,616,379.24	2,616,379.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、10	17,909,985.42	18,566,192.97
固定资产	五、11	14,103,087.40	24,370,380.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、12	6,729,239.97	11,309,623.68
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、13	1,421,518.72	2,679,211.23
递延所得税资产	五、14	19,959,716.59	21,104,812.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		<b>62,739,927.34</b>	<b>80,646,599.84</b>
资产总计		<b>1,093,429,952.64</b>	<b>984,639,057.17</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





## 资产负债表（续）

编制单位：北京天源建筑工程有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年9月30日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、15	130,323,666.67	206,112,747.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、16	395,377,844.01	338,571,258.45
预收款项	五、17	3,954,887.13	2,262,354.16
合同负债	五、18	92,753,138.40	99,890,320.72
应付职工薪酬	五、19		117,022.17
应交税费	五、20	21,451.03	2,757,608.86
其他应付款	五、21	512,259,457.21	380,323,397.57
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	22,225,632.04	8,634,396.54
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,156,916,076.49</b>	<b>1,038,669,105.69</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、23	83,333,333.34	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、24	1,737,657.12	7,422,829.53
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、14	1,682,309.99	2,827,405.92
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>86,753,300.45</b>	<b>10,250,235.45</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,243,669,376.94</b>	<b>1,048,919,341.14</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五、25	145,000,000.00	145,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	五、26	2,230,579.24	2,230,579.24
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、27	19,217,500.11	19,217,500.11
未分配利润	五、28	-316,687,503.65	-230,728,363.32
<b>所有者权益合计</b>		<b>-150,239,424.30</b>	<b>-64,280,283.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,093,429,952.64</b>	<b>984,639,057.17</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：







## 利 润 表

编制单位：北京天源建筑工程有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-9月	2022年度
一、营业收入	五、29	284,482,882.39	338,652,437.58
减：营业成本	五、29	312,129,822.89	361,206,680.71
税金及附加	五、30	2,349,819.32	839,242.97
销售费用			
管理费用	五、31	22,598,397.25	31,837,483.00
研发费用			
财务费用	五、32	22,353,407.48	26,431,410.89
其中：利息费用	五、32	22,083,680.01	25,695,732.70
利息收入	五、32	32,672.57	335,074.60
加：其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、33	-7,433,936.77	-9,917,255.78
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、34	-2,175,464.43	3,708,759.38
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、35	100,480.01	111,273.46
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		<b>-84,457,485.74</b>	<b>-87,759,602.93</b>
加：营业外收入	五、36	95,097.84	1,461,619.31
减：营业外支出	五、37	1,596,752.43	624,699.12
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		<b>-85,959,140.33</b>	<b>-86,922,682.74</b>
减：所得税费用	五、38		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		<b>-85,959,140.33</b>	<b>-86,922,682.74</b>
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-85,959,140.33	-86,922,682.74
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		<b>-85,959,140.33</b>	<b>-86,922,682.74</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

国治印

印建

明马印艳





## 现金流量表

编制单位：北京天源建筑工程有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-9月	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		180,059,142.32	289,475,724.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	12,266,823.16	17,874,833.74
经营活动现金流入小计		192,325,965.48	307,350,558.05
购买商品、接受劳务支付的现金		219,889,432.42	338,187,228.42
支付给职工以及为职工支付的现金		23,696,057.59	39,438,790.05
支付的各项税费		6,428,394.76	5,880,636.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	20,952,326.18	61,668,638.47
经营活动现金流出小计		270,966,210.95	445,175,292.95
经营活动产生的现金流量净额		<b>-78,640,245.47</b>	<b>-137,824,734.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		12,460.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,460.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,800.00	369,980.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,800.00	369,980.00
投资活动产生的现金流量净额		<b>9,660.00</b>	<b>-369,980.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		360,000,000.00	276,550,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、39	12,900,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		372,900,000.00	476,550,000.00
偿还债务支付的现金		255,000,000.00	241,740,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,232,568.76	14,732,454.40
支付其他与筹资活动有关的现金	五、39	1,000,000.00	192,000,000.00
筹资活动现金流出小计		269,232,568.76	448,472,454.40
筹资活动产生的现金流量净额		<b>103,667,431.24</b>	<b>28,077,545.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额	五、40	<b>25,036,845.77</b>	<b>-110,117,169.30</b>
加：期初现金及现金等价物余额	五、40	4,305,858.59	114,423,027.89
六、期末现金及现金等价物余额	五、40	<b>29,342,704.36</b>	<b>4,305,858.59</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人

公司会计机构负责人：





# 所有者权益变动表

编制单位：北京天源建设工程有限责任公司

单位：人民币元

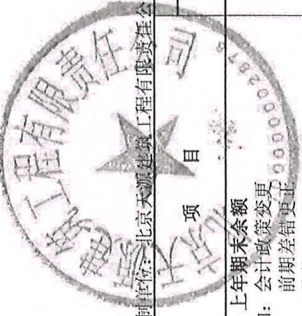
项目	2023年1-9月						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年期末余额	145,000,000.00	2,230,579.24				19,217,500.11	-64,280,283.97
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	145,000,000.00	2,230,579.24				19,217,500.11	-64,280,283.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年期末余额	145,000,000.00	2,230,579.24				19,217,500.11	-150,239,424.30

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

 马建

 马艳



# 股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年度						股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年期末余额	145,000,000.00	2,230,579.24				19,217,500.11	22,642,398.77
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	145,000,000.00	2,230,579.24				19,217,500.11	22,642,398.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本期末余额	145,000,000.00	2,230,579.24				19,217,500.11	-64,280,283.97

主管会计工作的公司负责人：张永刚  
张永刚印

主管会计工作的公司负责人：张永刚  
张永刚印

公司法定代表人：张永刚  
张永刚印



## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

北京天源建筑工程有限责任公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于1998年05月04日，经北京市工商行政管理局顺义分局批准注册的有限责任公司，取得统一社会信用代码为91110113633699173P的企业法人营业执照，注册资本为14,500.00万元人民币，法定代表人：李治国，经营期限：30年，注册地址：北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号。

本公司的母公司为北京空港科技园区股份有限公司，最终控制人为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司主要从事承装（承修、承试）电力设施、施工总承包、专业承包等业务。

本期财务报表于2023年12月12日经本公司董事会批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。本财务报表不包含合并财务报表。

本财务报表仅供本公司以2023年9月30日为基准日的债转股方案使用，不做其他用途。

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。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公



允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、持续经营

2023年1-9月天源建筑发生净亏损8,595.91万元，截止2023年9月30日所有者权益-15,023.94万元。且天源建筑资产负债率113.74%，流动负债高于流动资产12,622.61万元。这些情况表明可能导致公司持续经营能力存在的重大不确定性。

针对上述情况，公司采取了以下改善措施：

1、公司将通过降本、增效两方面重点入手，不断提高经营效益。降本方面包括：精简人员规模，最大化降低人员成本等；增效方面包括：打造专业的公司管理团队和项目经理团队；在项目实施前，通过加强项目管理工作中的事前控制、事中控制，匹配精细化、专业化的管理以提高施工项目的利润率；同时在项目实施过程优化作业流程，不断提高经营效益。

2、同时采取工作专班方式，由专人负责项目的进展汇总和沟通工作，采取每周召开工作专题会形式，有针对性地开展工作；将项目进行详细分类，协调公司经营部门、财务部门、风控部门联动的方式，对于重点项目缩短工程款项的回款周期。

3、此外在天源建筑股东的资金及业务方面支持下，公司资产负债结构将得到根本性改善。同时加强与金融机构长期稳定的合作关系，提高流动资金的安全边际，以满足公司经营所需资金，后续不断扩大业务规模，公司经营情况将得到有效改善。

上述措施正逐步实施，该等措施的有效落实将对公司经营的重大改善提供有效保障。

### 三、公司主要会计政策、会计估计

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司单体2023年9月30日的公司财务状况以及2023年1-9月的公司经营成果和现金流量。

#### 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个年度完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 6、金融工具

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



金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

#### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的商业模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的商业模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## （2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

## （3）金融负债



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及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

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

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、其他应付款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第14号—收入》确定的累计摊销额后的余额。

#### （4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且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；

③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的控制。

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

#### （5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司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。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损



失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，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。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤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。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶

段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和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。

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

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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，以上两种组合预期信用损失率为 0%。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合1 账龄组合

应收账款组合2 关联方组合

B.当单项其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款组合1 一般性往来

其他应收款组合2 关联方往来

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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时，使用不可观察输入值。

## 7、存货

### （1）存货的分类

存货分类为：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）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装领用时采用一次转销法摊销。

### （3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### （4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

#### （5）开发成本的核算方式

本公司开发项目的成本包括：

①土地征用及拆迁补偿费用：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、拍卖服务费等。

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察、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。

#### （6）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的成本摊销方法

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。

#### （7）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”。

#### （8）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。

#### 8、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

## 9、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

## 10、固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资



产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### （3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 11、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 12、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态

所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### 13、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。



（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。新租赁准则第十二条规定了采用简化处理情形，承租人可以按照租赁资产的类别选择是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。选择不分拆的，将各租赁部分及其相关的非租赁部分分别合并成租赁。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号—存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

## ②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。



### ③ 租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

### ④ 短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

### ⑤ 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

## （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司

作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### ①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

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

### ②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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



### （3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

## 14、无形资产

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

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 15、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；

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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

#### 16、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### 17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折



现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议

所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

#### 19、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，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。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。



## 20、股份支付

### （1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

## 21、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认

收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司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，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，直至履约进度能够合理确定。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。

#### （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。本公司在确认收入时，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) 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。

(3) 房屋出租收入：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。

#### (4) 提供劳务收入

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### (5) 工程建造收入

本公司对外提供工程建造劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，根据合同履约成本初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关减值准备后的净额，列示为存货或其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

## 22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。



当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

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。

### 23、递延所得税资产和递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。



## 24、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

## 25、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。



## 26、重要会计政策和会计估计变更

### 会计政策变更

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称解释16号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行。执行解释16号的相关规定对本公司报告期内财务报表影响如下：

报表项目	2022年12月31日	
	变更前	变更后
递延所得税资产	18,277,406.60	21,104,812.52
递延所得税负债		2,827,405.92

### （2）会计估计变更

本报告期本公司重要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值税应税金额	13、9、6、5、3
教育费附加	应纳流转税额	3
城市维护建设税	应纳流转税额	5
企业所得税	应纳税所得额	25
地方教育费附加	应纳流转税额	2

## 五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指2022年12月31日，期末指2023年9月30日，本期指2023年1-9月，上期指2022年度。

北京天源建筑工程有限责任公司  
 财务报表附注  
 2023年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	68,601.43	66,700.04
银行存款	29,274,102.93	4,239,158.55
其他货币资金	1,883,442.26	3,870,267.58
<b>合计</b>	<b>31,226,146.62</b>	<b>8,176,126.17</b>

注：本公司期末银行账户资金受限 1,883,442.26 元，其中：1,748,936.97 元因涉及诉讼法院冻结，134,505.29 元因账户信息变更等中止收付。使用权受限的资产详见附注五、41、所有权或使用权受到限制的资产。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

类别	期末余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
商业承兑汇票			

类别	期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
商业承兑汇票	2,739,584.67		2,739,584.67

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(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。

无。

(4) 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

本公司按照整个存续期预期信用损失计量商业承兑汇票坏账准备，结合对方付款安排及保障措施公司所持有的商业承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。



## 3、应收账款

## (1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	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
按单项计提坏账准备	33,888,656.31	33,888,656.31		34,078,281.94	34,078,281.94	
按组合计提坏账准备	279,473,024.83	35,591,470.58	243,881,554.25	188,189,059.92	27,732,203.51	160,456,856.41
其中：账龄组合	278,166,872.51	35,581,015.68	242,585,856.83	141,537,296.76	27,265,730.62	114,271,566.14
关联方组合	1,306,152.32	10,454.90	1,295,697.42	46,651,763.16	466,472.89	46,185,290.27
<b>合计</b>	<b>313,361,681.14</b>	<b>69,480,126.89</b>	<b>243,881,554.25</b>	<b>222,267,341.86</b>	<b>61,810,485.45</b>	<b>160,456,856.41</b>

## (2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

## ①2023年9月30日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	理由
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05	100.00	17,122,387.05	预计无法收回
北京斐瑞康通信技术有限公司	11,921,623.57	100.00	11,921,623.57	预计无法收回
北京长城华冠汽车技术开发有限公司	4,844,645.69	100.00	4,844,645.69	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>33,888,656.31</b>	<b>100.00</b>	<b>33,888,656.31</b>	

## ②2023年9月30日，组合计提坏账准备：

## 组合——账龄组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	196,342,205.62	6.66	13,076,390.88
1至2年	52,718,532.81	11.16	5,883,388.26
2至3年	4,234,735.47	19.60	830,008.15

## 北京天源建筑工程有限责任公司

## 财务报表附注

2023年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备
3至4年	15,059,356.15	39.72	5,981,576.27
4至5年	17,811.79	86.58	15,421.45
5年以上	9,794,230.67	100.00	9,794,230.67
<b>合计</b>	<b>278,166,872.51</b>	<b>12.79</b>	<b>35,581,015.68</b>

## 组合——关联方组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备
关联方应收账款	1,306,152.32	0.80	10,454.90

## (3) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	61,810,485.45	7,669,641.44			69,480,126.89

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京金隅空港开发有限公司	135,646,843.76	1年以内	43.29	9,034,079.79
北京市顺义区北小营镇人民政府	24,339,324.18	1至2年	7.77	2,716,268.58
北京市顺义区南彩镇人民政府	23,588,031.60	1至2年	7.53	2,632,424.33
北京绿竺科技发展有限公司	17,122,387.05	5年以上	5.46	17,122,387.05
北京瑞德医疗投资股份有限公司	13,632,802.91	3至4年	4.35	5,414,949.32
<b>合计</b>	<b>214,329,389.50</b>		<b>68.40</b>	<b>36,920,109.07</b>

## 4、预付款项

## (1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	95,474.18	38.18	92,464.78	37.42
3年以上	154,616.40	61.82	154,616.40	62.58
<b>合计</b>	<b>250,090.58</b>	<b>100.00</b>	<b>247,081.18</b>	<b>100.00</b>



(2) 按预付对象归集的年末余额重大的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	非关联方	28,474.30	11.39	1年以内	未到结算期
支付宝（中国）网络技术有限公司	非关联方	66,999.88	26.79	1年以内	未到结算期
北京港源建筑装饰工程有限公司第三分公司	非关联方	154,616.40	61.82	5年以上	未到结算期
<b>合计</b>		<b>250,090.58</b>	<b>100.00</b>		

## 5、其他应收款

项目	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
其他应收款	20,951,860.12	12,041,331.41	8,910,528.71	20,397,104.73	12,277,036.08	8,120,068.65

## ①坏账准备

A. 2023年9月30日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12个月内预期信用损失率 (%)	坏账准备	理由
组合：关联方其他应收账款	3,869,012.69	1.00	32,690.12	非合并范围内关联方往来按照百分之一计提坏账

B. 2023年9月30日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	理由
组合：账龄分析	16,762,847.43	69.73	11,688,641.29	预期回收可能性

C. 2023年9月30日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	理由
北京双彩农业生态园有限公司	300,000.00	100.00	300,000.00	预期无法收回
北京天海顺房地产开发有限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	预期无法收回
<b>合计</b>	<b>320,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>320,000.00</b>	

## ② 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 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)	
2022年12月31日余额	22,695.26	11,934,340.82	320,000.00	12,277,036.08
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	9,994.86			9,994.86
本期转回		245,699.53		245,699.53
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年9月30日余额	<b>32,690.12</b>	<b>11,688,641.29</b>	<b>320,000.00</b>	<b>12,041,331.41</b>

## ③ 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	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
廊坊开发区荣盛房地 产开发有限公司	保证金	7,920,385.00	1至5年	37.80	5,566,952.97
荣盛房地产发展股份 有限公司霸州分公司	保证金	2,831,878.00	4至5年	13.52	2,831,878.00
南和县清理拖欠建设 领域工程款和农民工 工资领导小组办公室	其他	1,945,000.00	3至4年	9.28	1,285,061.50
霸州市财政局	保证金	1,455,800.00	2至3年	6.95	642,298.96
霸州市荣进房地产开 发有限责任公司	其他	836,632.00	1年以内	3.99	121,227.98
<b>合计</b>		<b>14,989,695.00</b>		<b>71.54</b>	<b>10,447,419.41</b>



## 6、存货

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	跌价准备	
原材料	5,702,616.34		5,702,616.34
合同履约成本	31,912,859.31		31,912,859.31
<b>合计</b>	<b>37,615,475.65</b>		<b>37,615,475.65</b>

(续)

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	跌价准备	
原材料	1,742,104.43		1,742,104.43
合同履约成本	45,935,029.95		45,935,029.95
<b>合计</b>	<b>47,677,134.38</b>		<b>47,677,134.38</b>

## 7、合同资产

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	765,039,768.10		738,286,600.11	
减：合同资产减值准备	84,383,089.43		82,207,625.00	
<b>合计</b>	<b>680,656,678.67</b>		<b>656,078,975.11</b>	

合同资产无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。2023年9月30日，计提减值准备的合同资产如下：

## ①单项计提减值准备的合同资产：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	减值准备	理由
牛山职工宿舍	18,815,293.26	100.00	18,815,293.26	甲方单位吊销

## ②组合计提减值准备的合同资产：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	理由
组合-账龄分析	746,224,474.84	8.79	65,567,796.17	预期信用损失

## 8、其他流动资产

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
待抵扣增值税	28,144,281.32		20,496,630.76	
预缴企业所得税	5,269.50			
<b>合计</b>	<b>28,149,550.82</b>		<b>20,496,630.76</b>	

## 9、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

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	2,616,379.24		2,616,379.24	2,616,379.24		2,616,379.24

## (2) 对子公司投资

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
北京空港天阳电气安 装工程有限公司	2,616,379.24		2,616,379.24	2,616,379.24		2,616,379.24

## 10、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	23,130,869.70	23,130,869.70
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	<b>23,130,869.70</b>	<b>23,130,869.70</b>
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	<b>4,564,676.73</b>	<b>4,564,676.73</b>
2、本年增加金额	656,207.55	656,207.55
计提	656,207.55	656,207.55



## 北京天源建筑工程有限责任公司

## 财务报表附注

2023年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	合计
3、本年减少金额		
4、年末余额	5,220,884.28	5,220,884.28
三、账面价值		
1、年末账面价值	17,909,985.42	17,909,985.42
2、年初账面价值	18,566,192.97	18,566,192.97

注：使用权受限的资产详见附注五、23、长期借款。

## 11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	14,103,087.40	24,370,380.20

## 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	11,343,502.49	13,831,123.88	2,398,099.58	66,632,441.39	94,205,167.34
2、本年增加金额				27,964.60	27,964.60
购置				27,964.60	27,964.60
3、本年减少金额	5,392,500.19		143,376.07	253,829.05	5,789,705.31
处置	5,392,500.19		143,376.07	253,829.05	5,789,705.31
4、年末余额	<b>5,951,002.30</b>	<b>13,831,123.88</b>	<b>2,254,723.51</b>	<b>66,406,576.94</b>	<b>88,443,426.63</b>
二、累计折旧					
1、年初余额	7,944,868.95	9,045,548.41	1,946,626.75	50,897,743.03	69,834,787.14
2、本年增加金额	1,300,538.97	1,816,907.56	139,024.61	6,176,562.90	9,433,034.04
计提	1,300,538.97	1,816,907.56	139,024.61	6,176,562.90	9,433,034.04
3、本年减少金额	4,550,137.08		136,207.26	241,137.61	4,927,481.95
处置	4,550,137.08		136,207.26	241,137.61	4,927,481.95
4、年末余额	<b>4,695,270.84</b>	<b>10,862,455.97</b>	<b>1,949,444.10</b>	<b>56,833,168.32</b>	<b>74,340,339.23</b>
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	<b>1,255,731.46</b>	<b>2,968,667.91</b>	<b>305,279.41</b>	<b>9,573,408.62</b>	<b>14,103,087.40</b>

## 北京天源建筑工程有限责任公司

## 财务报表附注

2023年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
2、年初账面价值	3,398,633.54	4,785,575.47	451,472.83	15,734,698.36	24,370,380.20

注：使用权受限的资产详见附注五、23、长期借款。

## 12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	19,153,786.97	19,153,786.97
2、本年增加金额	3,294,006.10	3,294,006.10
3、本年减少金额	6,652,753.66	6,652,753.66
4、年末余额	15,795,039.41	15,795,039.41
二、累计折旧		
1、年初余额	7,844,163.29	7,844,163.29
2、本年增加金额	3,624,019.41	3,624,019.41
3、本年减少金额	2,402,383.26	2,402,383.26
4、年末余额	9,065,799.44	9,065,799.44
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	6,729,239.97	6,729,239.97
2、年初账面价值	11309623.68	11,309,623.68

## 13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期摊销	其他减少	期末余额
北小营现场道路费用	1,014,688.50	480,641.85		534,046.65
天外天装修款	777,937.93	189,228.15		588,709.78
北小营集装箱房及室内外水电工程	452,889.29	452,889.29		
南彩库库旺铝合金篷房	174,929.21	39,359.07		135,570.14
北小营固废集装箱9栋	130,546.92	28,656.63		101,890.29
北小营固废资源化租赁费	113,040.98	63,585.63		49,455.35
库库旺固废集装箱1栋	15,178.40	3,331.89		11,846.51
合计	2,679,211.23	1,257,692.51		1,421,518.72



## 14、递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预期信用减值损失	10,203,616.20	40,814,464.74	10,203,616.20	40,814,464.74
资产减值准备	8,073,790.40	32,295,161.59	8,073,790.40	32,295,161.59
租赁	1,682,309.99	6,729,239.97	2,827,405.92	11,309,623.68
<b>合计</b>	<b>19,959,716.59</b>	<b>79,838,866.30</b>	<b>21,104,812.52</b>	<b>84,419,250.01</b>

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
房屋租赁	1,682,309.99	6,729,239.97	2,827,405.92	11,309,623.68

## 15、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	130,323,666.67	206,112,747.22

注：本公司 70,000,000.00 元保证借款的保证人为母公司北京空港科技园区股份有限公司。本公司 60,000,000.00 元保证借款的保证人为母公司北京空港经济开发有限公司。使用权受限的资产详见附注五、41、所有权或使用权受到限制的资产。

## 16、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款等	395,377,844.01	338,571,258.45

## (2) 账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭萧钢构建设有限公司	7,095,406.51	未到结算期
北京潼潮混凝土有限公司	5,876,120.00	未到结算期
合 计	12,971,526.51	

## 17、预收款项

项目	期末余额	期初余额
租金	3,954,887.13	2,262,354.16

## 18. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	92,753,138.40	99,890,320.72

## 19、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	117,022.17	20,302,693.95	20,419,716.12	
二、离职后福利-设定提存计划		3,379,261.81	3,379,261.81	
合 计	117,022.17	23,681,955.76	23,798,977.93	

## (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		15,263,207.63	15,263,207.63	
2、职工福利费		1,339,414.00	1,339,414.00	
3、社会保险费		2,104,053.86	2,104,053.86	
其中：医疗保险费		1,917,042.62	1,917,042.62	
工伤保险费		187,011.24	187,011.24	
4、住房公积金		1,443,553.00	1,443,553.00	
5、工会经费和职工教育经费	117,022.17	152,465.46	269,487.63	
合 计	117,022.17	20,302,693.95	20,419,716.12	



## (3) 设定提存计划列示

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		3,277,628.59	3,277,628.59	
2、失业保险费		101,633.22	101,633.22	
<b>合计</b>		<b>3,379,261.81</b>	<b>3,379,261.81</b>	
20、应交税费				
税项		期末余额		期初余额
增值税				2,474,596.36
城市维护建设税				123,729.82
教育费附加				123,729.82
个人所得税		21,451.03		35,552.86
<b>合计</b>		<b>21,451.03</b>		<b>2,757,608.86</b>
21、其他应付款				
项目		期末余额		期初余额
其他应付款		512,259,457.21		380,323,397.57

## ①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	299,857,910.46	278,390,953.50
国资中心委贷	130,000,000.00	50,000,000.00
京信链	66,739,399.39	26,968,349.92
非关联方借款		12,500,002.00
保证金	746,000.00	1,164,292.40
其他	14,916,147.36	11,299,799.75
<b>合计</b>	<b>512,259,457.21</b>	<b>380,323,397.57</b>

## ②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京空港开发有限公司	15,747,242.73	未到结算期

注：国资委贷 130,000,000.00 元保证借款的保证人为北京空港经济开发有限公司；京

信链保证借款 66,739,399.39 的保证人为北京空港科技园区股份有限公司。

## 22、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	4,921,465.38	8,634,396.54
1年内到期的长期借款	17,304,166.66	
<b>合计</b>	<b>22,225,632.04</b>	<b>8,634,396.54</b>

## 23、长期借款

项目	期末余额	期初余额
国资委贷	50,522,500.00	
抵押借款	50,115,000.00	
小计	100,637,500.00	
减：一年内到期部分（附注五、22）	17,304,166.66	
<b>合计</b>	<b>83,333,333.34</b>	

注：国资委贷 50,000,000.00 元保证借款的保证人为北京空港经济开发有限公司；

2023年4月13日，本公司与北京农投融资租赁有限公司于2023年4月13日签订《融资租赁协议》，约定以本公司自身的8套强电设备、4套消防系统设备、28套空调设备、11套自动灭火设备、6套给排水设备及名下位于南彩镇、北小营镇的全部建筑垃圾处理设备设施等原值合计66,694,127.79元的资产作为抵押物，取得了期限为2023年4月18日至2026年4月17日的借款50,000,000.00元。使用权受限的资产详见附注五、41、所有权或使用权受到限制的资产。

## 24、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	7,038,836.53	16,852,808.96
减：未确认融资费用	379,714.03	795,582.89
小计	6,659,122.50	16,057,226.07
减：一年内到期的租赁负债	4,921,465.38	8,634,396.54
<b>合计</b>	<b>1,737,657.12</b>	<b>7,422,829.53</b>



北京天源建筑工程有限责任公司

财务报表附注

2023年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

25、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京空港科技园区股份有限公司	116,000,000.00			116,000,000.00
北京空港天宏人才服务中心有限公司	29,000,000.00			29,000,000.00
<b>合计</b>	<b>145,000,000.00</b>			<b>145,000,000.00</b>

26、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,230,579.24			2,230,579.24

27、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	19,217,500.11			19,217,500.11

28、未分配利润

项目	金额
调整前上期末未分配利润	-230,728,363.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	-230,728,363.32
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-85,959,140.33
减：提取法定盈余公积	
<b>期末未分配利润</b>	<b>-316,687,503.65</b>

29、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2023年1-9月		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	279,849,949.70	311,473,615.34	332,897,850.65	360,331,737.31
其他业务	4,632,932.69	656,207.55	5,754,586.93	874,943.40
<b>合计</b>	<b>284,482,882.39</b>	<b>312,129,822.89</b>	<b>338,652,437.58</b>	<b>361,206,680.71</b>

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2023年1-9月		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
建筑施工	255,017,817.75	291,000,902.14	321,860,322.84	350,928,272.61
其他	24,832,131.95	20,472,713.20	11,037,527.81	9,403,464.70
<b>合计</b>	<b>279,849,949.70</b>	<b>311,473,615.34</b>	<b>332,897,850.65</b>	<b>360,331,737.31</b>

(3) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2023年1-9月		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	258,134,022.02	287,917,871.63	278,766,259.55	304,682,211.44
其他地区	21,715,927.68	23,555,743.71	54,131,591.10	55,649,525.87
<b>合计</b>	<b>279,849,949.70</b>	<b>311,473,615.34</b>	<b>332,897,850.65</b>	<b>360,331,737.31</b>

## 30、税金及附加

项目	2023年1-9月	2022年度
房产税	1,958,585.11	194,467.30
资源税	181,344.60	15,019.20
印花税	125,748.57	220,832.93
城市维护建设税	32,201.80	198,725.27
教育费附加	31,147.90	183,819.90
城镇土地使用税	15,115.18	15,115.18
车船使用税	5,676.16	8,294.78
环境保护税		2,968.41
<b>合计</b>	<b>2,349,819.32</b>	<b>839,242.97</b>

## 31、管理费用

项目	2023年1-9月	2022年度
工资	6,686,133.23	11,543,814.45
中介费	3,652,035.75	3,810,529.79
折旧与摊销	3,238,722.71	4,509,000.63
社保	2,671,839.19	3,331,297.49
职工福利费	1,171,131.69	2,104,492.83
办公费	904,559.99	1,715,032.45



项目	2023年1-9月	2022年度
住房公积金	767,732.00	1,035,080.00
水电费	333,781.09	332,584.98
工会经费、教育经费	152,465.46	733,257.30
汽车费用	98,380.13	166,142.48
其他	2,921,616.01	2,556,250.60
<b>合计</b>	<b>22,598,397.25</b>	<b>31,837,483.00</b>

## 32、财务费用

项目	2023年1-9月	2022年度
利息费用	22,083,680.01	25,695,732.70
减：利息收入	32,672.57	335,074.60
手续费	23,336.66	510,109.57
其他	279,063.38	560,643.22
<b>合计</b>	<b>22,353,407.48</b>	<b>26,431,410.89</b>

## 33、信用减值损失

项目	2023年1-9月	2022年度
应收账款坏账损失	-7,669,641.44	-5,801,293.46
其他应收款坏账损失	235,704.67	-4,115,962.32
<b>合计</b>	<b>-7,433,936.77</b>	<b>-9,917,255.78</b>

## 34、资产减值损失

项目	2023年1-9月	2022年度
合同资产减值损失	-2,175,464.43	3,708,759.38

## 35、资产处置收益

项目	2023年1-9月	2022年度
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	100,480.01	111,273.46
其中：固定资产处置	100,480.01	111,273.46
<b>合计</b>	<b>100,480.01</b>	<b>111,273.46</b>

## 36、营业外收入

项目	2023年1-9月	2022年度
政府补助		75,000.00
其他	95,097.84	1,386,619.31
<b>合计</b>	<b>95,097.84</b>	<b>1,461,619.31</b>

## 37、营业外支出

项目	2023年1-9月	2022年度
非流动资产处置损失合计	885,128.67	140,271.94
其中：固定资产报废损失	885,128.67	140,271.94
滞纳金	711,623.76	21.74
其他		484,405.44
<b>合计</b>	<b>1,596,752.43</b>	<b>624,699.12</b>

## 38、所得税费用

## (1) 所得税费用表

项目	2023年1-9月	2022年度
递延所得税费用		
调整以前年度所得税费用		
<b>合计</b>		

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-85,959,140.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	-21,489,785.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	711,623.76
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	-20,778,161.32
加计扣除	
所得税费用	



## 39、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-9月	2022年度
往来款及其他	11,514,150.59	14,439,759.14
押金、定金及保证金	720,000.00	3,100,000.00
利息收入	32,672.57	335,074.60
<b>合计</b>	<b>12,266,823.16</b>	<b>17,874,833.74</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-9月	2022年度
费用付现	12,939,086.53	8,004,262.28
往来款及其他	7,358,967.89	50,474,266.62
支付的投标保证金、押金	630,935.10	2,680,000.00
手续费	23,336.66	510,109.57
<b>合计</b>	<b>20,952,326.18</b>	<b>61,668,638.47</b>

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年1-9月	2022年度
与关联方的有息借款	12,500,000.00	30,000,000.00
内部往来	400,000.00	170,000,000.00
<b>合计</b>	<b>12,900,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年1-9月	2022年度
内部往来	1,000,000.00	190,000,000.00
归还开发公司借款		2,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>192,000,000.00</b>

## 40、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023年1-9月	2022年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-85,959,140.33	-86,922,682.74
加：信用减值损失	7,433,936.77	9,917,255.78
资产减值损失	2,175,464.43	-3,708,759.38
固定资产折旧、投资性房地产折旧	10,089,241.59	17,707,750.85
使用权资产折旧	3,624,019.41	4,786,705.58
长期待摊费用摊销	1,257,692.51	2,766,795.31
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-100,480.01	-111,273.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	884,278.67	140,271.94
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	22,083,680.01	25,695,732.70
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,145,095.93	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,145,095.93	
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,061,658.73	-30,812,402.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-76,170,418.17	-113,411,706.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	25,979,820.92	36,127,577.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-78,640,245.47	-137,824,734.90
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
确认使用权资产的租赁		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	29,342,704.36	4,305,858.59
减：现金的期初余额	4,305,858.59	114,423,027.89
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	<b>25,036,845.77</b>	<b>-110,117,169.30</b>



## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	2023年1-9月	2022年度
一、现金	29,342,704.36	4,305,858.59
其中：库存现金	68,601.43	66,700.04
可随时用于支付的银行存款	29,274,102.93	4,239,158.55
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	<b>29,342,704.36</b>	<b>4,305,858.59</b>

## 41、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,883,442.26	详见本附注五、1
固定资产及投资性房地产	66,694,127.79	抵押借款

注：上表中固定资产及投资性房地产列示金额系原值。

## 六、关联方及其交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京空港科技园股份有限公司	北京市	从事建筑施工、房屋出租、物业管理、提供劳务等	30,000.00	80.00	80.00

注：本公司最终控制方为北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2、本公司的子公司情况

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	
北京空港天阳电气安装工程有限责任公司	北京市	北京市	承装（承修、承试）电力设施	100.00		同一控制下企业合并

### 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京空港经济开发有限公司	母公司之母公司
北京国门空港经济技术开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京国门金桥置业有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港物馨科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港绿博源园艺有限公司	受同一最终控制方控制
北京天利动力供热有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京国门空港经济技术开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港鸿图智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港天龙绿化工程有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港物馨科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港物博物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港物流基地开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港天瑞置业投资有限公司	受同一最终控制方控制
北京空港天阳电气安装工程有限公司	受同一最终控制方控制

### 4、关联方交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2023年1-9月	2022年度
北京空港物馨科技有限公司	保洁费用	8.70	
北京空港物博物业管理有限公司	租赁及物业	4.86	69.76
北京空港物流基地开发有限公司	租赁及物业	68.63	

#### ②出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2023年1-9月	2022年度
北京空港科技园区股份有限公司	建筑施工	574.12	942.01
北京空港科技园区股份有限公司	租赁	280.75	281.93
北京空港天瑞置业投资有限公司	建筑施工		



北京天源建筑工程有限责任公司  
 财务报表附注  
 2023年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2023年1-9月	2022年度
北京空港经济开发有限公司	建筑施工	309.89	
北京空港经济开发有限公司	租赁及服务	280.75	288.46
北京国门空港经济技术开发有限公司	建筑施工	2,803.35	7,276.58
北京国门金桥置业有限公司	建筑施工		
北京空港物馨科技有限公司	服务费		
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	出售废料	6.47	116.33
北京越洋永杰再生资源科技有限公司	服务费	30.80	114.47
北京空港绿博源园艺有限公司	建筑施工		77.56

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
		账面余额	账面余额
应收账款	北京空港科技园区股份有限公司	26.07	0.45
应收账款	北京天利动力供热有限公司	0.44	0.44
应收账款	北京空港亿兆地产开发有限公司	1.53	1.53
应收账款	北京越洋永杰再生资源科技有限公司	102.40	95.08
应收账款	北京国门空港经济技术开发有限公司		4,245.93
应收账款	北京空港经济开发有限公司	0.18	321.75
其他应收款	北京空港亿兆地产开发有限公司	15.82	15.82
其他应收款	北京空港经济开发有限公司	306.56	211.13
其他应收款	北京空港物博物业管理有限公司	4.51	
其他应收款	北京空港天阳电气安装工程有限公司	60.00	

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
		账面余额	账面余额
应付账款	北京空港鸿图智能科技有限公司		4.23
其他应付款	北京空港经济开发有限公司	6,570.39	5,154.13
其他应付款	北京空港科技园区股份有限公司	23,415.40	22,764.37
其他应付款	北京空港物博物业管理有限公司		185.91

项目名称	关联方名称	期末余额 账面余额	期初余额 账面余额
其他应付款	北京空港天龙绿化工程有限公司	0.50	0.50
预收账款	北京空港科技园区股份有限公司	187.78	110.12
预收账款	北京空港经济开发有限公司	187.78	110.12

### （3）关联担保情况

#### 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
北京空港科技园区股份有限公司	29,185,568.33	2023.1.17	2024.1.16	否
北京空港科技园区股份有限公司	10,814,431.67	2023.2.20	2024.2.7	否
北京空港科技园区股份有限公司	30,000,000.00	2023.9.25	2024.9.24	否
北京空港科技园区股份有限公司	66,739,400.00	2022.11.8	2024.1.18	否
北京空港经济开发有限公司	50,000,000.00	2023.3.24	2026.3.29	否
北京空港经济开发有限公司	50,000,000.00	2023.4.18	2026.4.17	否
北京空港经济开发有限公司	30,000,000.00	2023.7.17	2024.7.16	否
北京空港经济开发有限公司	100,000,000.00	2023.8.7	2024.8.6	否
北京空港经济开发有限公司	60,000,000.00	2023.8.15	2024.8.15	否

## 七、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重要的承诺事项。



## 2、重要的或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

### (1) 北京万顺德工程有限公司

2023年9月18日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京万顺德工程有限公司诉本公司租赁机器合同纠纷一案，诉讼请求判令本公司支付原告北京万顺德工程有限公司机械设备租金 2,442,997.09 元；利息 459,507.00 元及律师费 145,125.00 元；保险费 7,500.00 元；保全费 15,000.00 元；要求本公司承担诉讼费。该案件尚在进一步审理中。

### (2) 北京业正宏建筑工程有限公司

2023年8月22日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京业正宏建筑工程有限公司诉本公司施工合同纠纷一案，诉讼请求判令本公司立即给付原告北京业正宏建筑工程有限公司工程 2,186,290.31 元；其中 1,375,707.75 元自 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 8 月 20 日期间按同期同类贷款利率支付利息损失、2019 年 8 月 20 日始按 LPR 支付利息损失至付清日止；544,047.76 元自 2018 年 12 月 1 日至 2019 年 8 月 20 日期间按同期同类贷款利率支付利息损失、2019 年 8 月 20 日始按 LPR 支付利息损失至付清日止；266,534.80 元自 2020 年 9 月 1 日起按 LPR 支付利息损失至付清之日止。要求本公司承担诉讼费。该案件尚在进一步审理中。

### (3) 北京顺平畅通道路养护有限公司

2023年10月15日，本公司收到北京市顺义区人民法院民事起诉状，原告北京顺平畅通道路养护有限公司诉本公司施工合同纠纷一案，诉讼请求判令立即给付原告北京顺平畅通道路养护有限公司工程款 1,801,371.93 元；利息 1,040,291.00 元及律师费 142,083.00 元；其中 1,801,371.93 元自 2023 年 9 月 25 日起按 4 倍同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价汇率即 15.4% 支付利息损失至付清之日止；要求本公司承担诉讼费。该案件尚在进一步审理中。

## 八、资产负债表日后事项

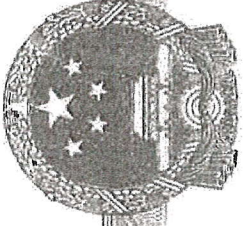
截至本报告报出日，本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

## 九、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的其他重要事项。

北京天源建筑工程有限责任公司

2023年12月12日



# 营业执照

统一社会信用代码  
9111010208376569XD



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

(副本)<sup>(5-1)</sup>

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行合伙人 姚庚春

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；承接其他会计业务；代理记账、纳税申报；法律、行政法规规定的其他经营活动；(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范围开展经营活动；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。)

成立日期 2013年11月13日  
合伙期限 2013年11月13日至2033年11月12日  
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致



登记机关

2021年12月07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

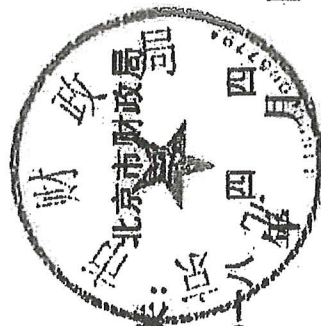
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000187

# 说明

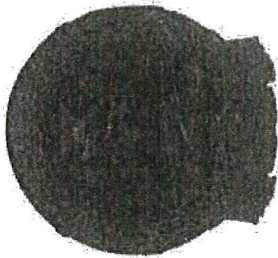
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2014年4月4日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号


批准执业日期: 2014年03月28日



**THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS**  
中国注册会计师协会

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

姓名: 侯胜利  
性别: 男  
出生日期: 1980-02-05  
工作单位: 北京正义会计师事务所  
身份证号: 421800205001  
身份证号: 421800205001



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110000642307  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004-12-01  
Date of Issuance

2011年3月4日

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

2013  
2014  
2017

2009年3月20日

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

2010  
2011  
2012

2011年3月4日

与原件一致

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2011年11月14日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2012年8月7日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2012年12月30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2012年12月30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2012年4月16日





姓 名 韦宇  
Full name \_\_\_\_\_  
性 别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1994-01-09  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 信永中和会计师事务所(特  
殊普通合伙)  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 346825199401095013  
Identity card No. \_\_\_\_\_

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



与原件一致

证书编号: 110101360866  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年 09月 17日  
Date of Issuance

年 月 日  
Year Month Day

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
Year Month Day

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
Year Month Day

事务所  
CPAs

