

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
2023 年度、2024 年度  
专项审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 目 录

专项审计报告

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 7-59

## 审计报告

致同专字（2025）第 110C013739 号

北京城建投资发展股份有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称北科建公司）个别财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度利润表、现金流量表、所有者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财务报表附注二所述的编制基础编制。

### 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，我们独立于北科建公司，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、编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。按照财务报表附注二所述的编制基础编制个别财务报表是北科建公司为满足监管机构的要求而编制的。因此，上述财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、其他事项

我们的报告仅供北科建公司和监管机构使用，而不应发送至除北科建公司和监管机构以外的其他方或为其使用。

北科建公司已经按照企业会计准则的规定编制了合并财务报表。我们已于 2025 年 5 月 15 日针对合并财务报表向北科建公司出具了无保留意见的审计报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

北科建公司管理层（以下简称管理层）负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估北科建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北科建公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北科建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，根据所获取的审计证据，就可能导致对北科建公司的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北科建公司不能持续经营。

(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。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年五月二十三日

# 资产负债表

编制单位：北京科技园建设（集团）股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,357,246,597.96	1,995,700,728.55
△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			
应收账款	七、2	27,006,880.54	36,857,524.67
应收款项融资			
预付款项	七、3	6,569,625.98	7,960,799.09
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款	七、4	310,728,333.33	10,015,000.00
其他应收款	七、5	13,965,472,631.74	12,844,846,513.54
其中：应收股利		319,897,438.51	412,797,438.51
△买入返售金融资产			
存货	七、6	753,065,777.30	764,185,583.82
其中：原材料			
库存商品（产成品）		656,308,477.52	667,428,284.04
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	七、7	1,739,889.01	701,347,240.66
流动资产合计		<b>16,421,829,735.86</b>	<b>16,360,913,390.33</b>
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、8	9,239,081,609.45	9,408,642,068.96
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、9	1,700,548,245.07	1,619,674,631.06
投资性房地产			
固定资产	七、10	33,400,347.09	36,610,502.77
其中：固定资产原价		129,682,740.03	129,295,903.23
累计折旧		96,282,392.94	92,685,400.46
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、11	15,763,347.29	10,403,663.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、12	232,532.11	40,647.29
递延所得税资产	七、13	334,749,235.36	334,803,421.13
其他非流动资产	七、14	236,953,494.54	826,287,221.88
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		<b>11,560,728,810.91</b>	<b>12,236,462,156.79</b>
资产总计		<b>27,982,558,546.77</b>	<b>28,597,375,547.12</b>



## 资产负债表（续）

编制单位：北京科技园建设（集团）股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、15		540,775,500.00
△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			
应付账款	七、16	26,508,884.91	27,705,127.20
预收款项			
合同负债	七、17		899,082.57
△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、18	382,039.82	581,879.24
其中：应付工资		96,028.93	96,028.93
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	七、19	195,921.21	21,590,328.94
其中：应交税金		195,212.91	20,632,090.79
其他应付款	七、20	7,395,908,270.24	7,383,146,311.26
其中：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	七、21	802,779,509.70	101,055,044.27
其他流动负债	七、22	1,087,456,814.30	1,087,700,346.41
流动负债合计		9,313,231,440.18	9,163,453,619.89
非流动负债：			
△保险合同准备金			
长期借款	七、23	5,950,000,000.00	5,950,000,000.00
应付债券	七、24	4,350,000,000.00	3,987,500,000.00
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、25	3,153,287.23	
递延所得税负债	七、13	151,013,998.21	143,098,666.50
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		10,454,167,285.44	10,080,598,666.50
负 债 合 计		19,767,398,725.62	19,244,052,286.39
所有者权益：			
实收资本	七、26	3,029,281,648.00	3,029,281,648.00
国家资本			
国有法人资本		2,500,674,683.00	2,500,674,683.00
集体资本			
民营资本		528,606,965.00	528,606,965.00
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本净额		3,029,281,648.00	3,029,281,648.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、27	4,244,060,716.32	4,244,060,716.32
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、28	506,499,538.31	506,499,538.31
其中：法定公积金		506,499,538.31	506,499,538.31
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	七、29	435,317,918.52	1,573,481,358.10
所有者权益合计		8,215,159,821.15	9,353,323,260.73
负债和所有者权益总计		27,982,558,546.77	28,597,375,547.12

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

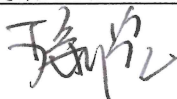
# 利润表

编制单位：北京科技园建设(集团)股份有限公司

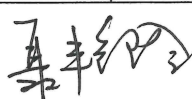
金额单位：元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		85,476,923.13	23,417,300.85
其中：营业收入	七、30	85,476,923.13	23,417,300.85
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		773,212,601.67	431,735,213.70
其中：营业成本	七、30	11,805,484.88	2,200,627.21
△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		2,084,152.78	3,787,038.23
销售费用	七、31	16,727,770.26	27,575,227.55
管理费用	七、32	74,029,584.19	82,683,898.48
研发费用			
财务费用	七、33	668,565,609.56	315,488,422.23
其中：利息费用		714,722,623.64	770,946,859.20
利息收入		105,667,274.30	518,450,214.91
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	七、34	165,852.09	161,243.92
投资收益（损失以“-”号填列）	七、35	-374,689,524.37	237,088,415.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-388,610,343.27	34,308,691.94
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、36	31,661,326.85	127,941,903.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、37	-15,124,297.02	-1,502,894.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、38		-30,874.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,045,722,320.99	-44,660,118.47
加：营业外收入	七、39	0.21	
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、40	399,689.61	9,930.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,046,122,010.39	-44,670,048.47
减：所得税费用	七、41	8,012,362.95	31,985,475.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,054,134,373.34	-76,655,524.43
其中：持续经营净利润		-1,054,134,373.34	-76,655,524.43
终止经营净利润			
六、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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
七、综合收益总额		-1,054,134,373.34	-76,655,524.43

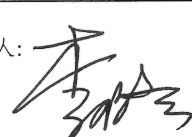
企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 现金流量表

编制单位：北京科技园建设（集团）股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2024年度	2023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		91,077,574.40	65,770,945.36
△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			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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		1,507,060,621.81	5,081,134,600.58
经营活动现金流入小计		<b>1,598,138,196.21</b>	<b>5,146,905,545.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,608,624.70	2,733,105.02
△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		63,633,172.13	82,430,617.80
支付的各项税费		25,879,472.81	29,132,751.66
支付其他与经营活动有关的现金		1,606,593,225.28	3,252,963,189.13
经营活动现金流出小计		<b>1,698,714,494.92</b>	<b>3,367,259,663.61</b>
经营活动产生的现金流量净额	七、42	<b>-100,576,298.71</b>	<b>1,779,645,882.33</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		70,467,739.52	73,180,079.19
取得投资收益收到的现金		114,683,199.27	106,532,675.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00	6,490.00
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		3,194,902,746.03	2,955,351,468.80
投资活动现金流入小计		<b>3,380,054,584.82</b>	<b>3,135,070,712.99</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,464,563.02	8,232,150.80
投资支付的现金		767,275,826.68	1,626,572,800.00
△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		3,302,145,502.52	2,450,015,222.50
投资活动现金流出小计		<b>4,075,885,892.22</b>	<b>4,084,820,173.30</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-695,831,307.40</b>	<b>-949,749,460.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,850,000,000.00	3,730,000,000.00
取得借款收到的现金		1,170,492,948.51	3,100,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,020,492,948.51	6,830,500,000.00
筹资活动现金流入小计		<b>12,040,985,896.52</b>	<b>13,660,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金		4,352,500,000.00	3,280,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		487,549,249.01	543,369,741.74
支付其他与筹资活动有关的现金		1,022,863,228.76	3,824,343,617.82
筹资活动现金流出小计		<b>5,862,912,477.77</b>	<b>7,648,213,359.56</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>157,580,470.74</b>	<b>-817,713,359.56</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、42	<b>-638,827,135.37</b>	<b>12,183,062.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	七、42	1,995,700,728.55	1,983,517,666.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、42	<b>1,356,873,593.18</b>	<b>1,995,700,728.55</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：北京科技园建设（集团）股份有限公司

2024年度												
行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
1	3,029,281,648.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上期期末余额					4,244,060,716.32				506,499,538.31		1,573,481,358.10	9,353,323,260.73
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	3,029,281,648.00				4,244,060,716.32				506,499,538.31			
三、本年增减变动金额（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）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者的分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.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												
四、本期期末余额	3,029,281,648.00				4,244,060,716.32				506,499,538.31		435,317,918.52	8,215,159,821.15

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表(续)

编制单位: 北京科技园建设(集团)股份有限公司

2023年度													
行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									
—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
一、上期期末余额	3,029,281,648.00				4,244,060,716.32				506,499,538.31		1,650,136,882.53	9,429,978,785.16	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本期期初余额	3,029,281,648.00				4,244,060,716.32				506,499,538.31		1,650,136,882.53	9,429,978,785.16	
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）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.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													
四、本期期末余额	3,029,281,648.00				4,244,060,716.32				506,499,538.31		1,573,481,358.10	9,353,323,260.73	

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称本公司）前身为北京科技园建设股份有限公司，系经北京市人民政府办公厅于 1999 年 11 月下发《关于同意设立北京科技园建设股份有限公司的通知》（京政办函[1999]179 号）批准，由北京市国有资产经营公司（现更名为北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称国资公司）、北京海开房地产集团公司（以下简称海开地产）、北京首都创业集团有限公司（后将其持有的本公司股份转予其子公司北京首创股份有限公司（以下简称首创股份）、北京城市开发集团有限责任公司（以下简称城开集团）、北京城建投资发展股份有限公司（以下简称城建股份）、北京旅游集团有限责任公司（现更名为北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称首旅集团）、北京市综合投资公司（2004 年与北京国际电力开发投资公司重组合并为北京能源投资（集团）有限公司（以下简称京能集团）、北京中关村科技发展股份有限公司（以下简称中关村科技）共同出资于 1999 年 11 月在北京市工商行政管理局登记成立的股份有限公司，注册资本为 163,000 万元，经北京三乾会计师事务所于 1999 年 11 月出具（1999）乾会验字 1036 号验资报告予以验证。

2002 年 2 月，本公司注册资本变更为 130,000 万元，经北京科勤会计师事务所于 2002 年 12 月出具科勤（2002）验字 108 号验资报告予以验证。2004 年 4 月，中关村科技将其持有的本公司 6,000 万股股份（占 4.62%）转让给国资公司。2007 年 4 月，首创股份、首旅集团、京能集团分别将其持有的本公司股份全部转让给国资公司。2008 年 4 月，海开地产将持有本公司的 21,000 万股股份（占 16.15%）转让给国资公司。公司减资及股权转让后，国资公司持股 92,000 万股，所占比例 70.77%；城建股份持股 28,000 万股，所占比例 21.54%；城开集团持股 10,000 万股，所占比例 7.69%。

2012 年 12 月，本公司增资 70,000 万股，其中：国资公司出资 54,320 万元认购 168,905,473 股，城开集团出资 800 万元认购 2,487,562 股，无锡喜神科技产业投资中心（有限合伙）（以下简称喜神投资）出资 150,000 万元认购 466,417,910 股，北京京国发股权投资基金（有限合伙）（以下简称京国发基金）出资 20,000 万元认购 62,189,055 股。增资后，本公司股本变更为 200,000 万股，其中：国资公司持股 1,088,905,473 股，所占比例 54.45%；喜神投资持股 466,417,910 股，所占比例 23.32%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 14.00%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 5.12%；京国发基金持股 62,189,055 股，所占比例 3.11%。上述增资经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 12 月出具致同验字（2012）第 110ZC0107 号验资报告予以验证。

2015 年 11 月，喜神投资将其持有的本公司 466,417,910 股股份（占 23.32%）转让给宁波科桥新航程创新投资合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波科桥）。公司股权转让后，国资公司持股 1,088,905,473 股，所占比例 54.45%；宁波科桥持股 466,417,910 股，所占比例 23.32%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 14.00%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 5.12%；京国发基金持股 62,189,055 股，所占比例 3.11%。

2017 年 6 月，宁波科桥将其持有的本公司 466,417,910 股股份（占 23.32%）转让给泰禾集团股份有限公司（以下简称泰禾集团）。2017 年 10 月，京国发基金将其持有的本公司 62,189,055 股（占 3.11%）转让给泰禾集团。公司股权转让后，国资公司持股 1,088,905,473

股，所占比例 54.45%；泰禾集团持股 528,606,965 股，所占比例 26.43%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 14.00%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 5.12%。

2020 年 12 月，国资公司对本公司增资 389,092.96 万元（其中以现金增资 340,000.00 万元，以其持有的北京诚和敬健康科技有限公司（后更名为北京北科亦创科技有限公司）100% 股权增资 49,092.96 万元），合计 1,029,281,648 股，公司股本变更为 3,029,281,648 股。增资后国资公司持股 2,118,187,121 股，所占比例 69.93%；泰禾集团持股 528,606,965 股，所占比例 17.45%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 9.24%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 3.38%。截至审计报告日，注册资本尚未变更。

2024 年 9 月，泰禾集团持有的本公司 528,606,965 股股份被裁定归西部信托有限公司（以下简称西部信托）所有。股权变更后国资公司持股 2,118,187,121 股，所占比例 69.93%；西部信托持股 528,606,965 股，所占比例 17.45%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 9.24%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 3.38%。

2024 年 12 月，西部信托将持有的本公司 528,606,965 股股份分配给江苏银行股份有限公司苏州分行（以下简称江苏银行）。股权变更后国资公司持股 2,118,187,121 股，所占比例 69.93%；江苏银行持股 528,606,965 股，所占比例 17.45%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 9.24%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 3.38%。

本公司取得北京市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》统一社会信用代码为 91110108700236882A，注册资本：200,000 万元，注册地址：北京市海淀区北四环中路 229 号，法定代表人：朱捷（2025 年 2 月起为王新光）。

本公司所属全资及控股子公司如下：

子公司名称	公司简称	业务性质	注册资本	投资比例	
				本公司 投资%	间接 投资%
北京科技园置地有限公司	置地公司	房地产开发	500,000,000.00	94.00	--
云南长丰房地产开发有限公司	长丰公司	房地产开发	280,000,000.00	49.00	51.00
北京京雁置业有限责任公司	京雁公司	房地产开发	50,000,000.00	100.00	--
昆明北科领秀置业有限公司	北科领秀	房地产开发	500,000,000.00	34.00	51.00
温州润睿房地产开发有限公司	润睿地产	房地产开发	1,253,000,000.00	--	50.00
温州鼎润房地产开发有限公司	鼎润地产	房地产开发	1,803,000,000.00	--	50.00
北京科控置地有限公司	科控置地	房地产开发	900,000,000.00	35.00	35.00
长春北科智尚房地产开发有限责 任公司	长春北科智尚	房地产开发	200,000,000.00	--	100.00
杭州北榆房地产开发有限公司	杭州北榆	房地产开发	350,000,000.00	50.00	--
杭州北桐房地产开发有限公司	杭州北桐	房地产开发	450,000,000.00	50.00	--
杭州北榕房地产开发有限公司	杭州北榕	房地产开发	866,000,000.00	50.00	--
南京盛科房地产开发有限公司	南京盛科	房地产开发	870,000,000.00	50.00	--
北京北科置地有限责任公司	北科置地	科技园区开发	100,000,000.00	--	90.00

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	公司简称	业务性质	注册资本	投资比例	
				本公司 投资%	间接 投资%
上海融真置业有限公司	融真公司	科技园区开发	83,500,000.00	--	100.00
嘉兴创新园发展有限公司	嘉兴公司	科技园区开发	400,000,000.00	100.00	--
无锡中关村软件园发展有限公司	无锡公司	科技园区开发	300,000,000.00	80.00	--
青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	青岛公司	科技园区开发	300,000,000.00	80.00	--
长春北湖科技园发展有限责任公司	长春公司	科技园区开发	300,000,000.00	100.00	--
北科泰达投资发展有限公司	北科泰达	科技园区开发	400,000,000.00	51.00	--
天津北科泰禾建设发展有限公司	北科泰禾	科技园区开发	300,000,000.00	51.00	--
天津北科置业有限责任公司	天津北科置业	科技园区开发	200,000,000.00	100.00	--
北京铭海置业有限公司	铭海置业	科技园区开发	460,000,000.00	45.00	--
北京高科能源供应管理有限公司	高科能源	热力供应	100,000,000.00	51.00	--
北京华誉能源技术股份有限公司	华誉能源	热力服务	30,000,000.00	46.17	--
沈阳华誉地源热泵供热有限公司	沈阳华誉	热力运营	10,000,000.00	--	100.00
河南华誉新能源热力有限公司	河南华誉	热力运营	10,000,000.00	--	100.00
中科华誉（营口）新能源热力有限公司	营口华誉	热力运营	5,000,000.00	--	100.00
上海科寰投资有限责任公司	科寰公司	投资管理	100,000,000.00	100.00	--
北科建科睿资本管理（北京）有限公司	科睿资本	投资管理	10,000,000.00	100.00	--
北京科慧创业投资基金管理有限公司	科慧公司	投资管理	10,000,000.00	100.00	--
北京北科亦创科技有限公司	北科亦创	出租及物业管理	310,000,000.00	100.00	--
北京领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）	领秀睿华	经济贸易咨询	452,000,000.00	99.56	0.44
北京领秀润红管理咨询中心（有限合伙）	领秀润红	经济贸易咨询	314,500,000.00	99.68	0.32
北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）	科睿星御	经济贸易咨询	50,000,000.00	99.8	0.2
北京科寰信息咨询中心（有限合伙）	北京科寰信息	经济贸易咨询	2,188,500,000.00	99.54	0.46
北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）	集智未来	经济贸易咨询	50,000,000.00	70.00	1.00
北京科创汇聚产业运营管理有限公司	科创汇聚	经济贸易咨询	50,000,000.00	100.00	--
北京秀领润红信息咨询中心（有限合伙）	秀领润红	经济贸易咨询	604,000,000.00	--	100.00

本公司所属参股公司如下：

被投资单位名称	公司简称	投资比例%	投资成本	核算方法
中关村发展集团股份有限公司	中发展集团	5.30	892,536,306.00	公允价值计量
北京京国盛投资基金（有限合伙）	京国盛基金	13.33	202,425,946.21	公允价值计量
北京荣科物业服务有限公司	荣科物业	51.00	1,530,000.00	公允价值计量

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	公司简称	投资比例%	投资成本	核算方法
天津金茂北科建股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金茂北科建	49.67	106,640,000.00	权益法
吉林省集成创业投资种子基金（有限合伙）	集成创业基金	33.22	--	权益法
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	创艺乡居	49.00	490,000.00	权益法
北京北锦商业运营管理有限公司	北锦商业	50.00	15,000,000.00	权益法
北京北科奥森城更商业管理有限公司	北科奥森	50.00	2,500,000.00	权益法
北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）	北科正奇	24.50	5,390,000.00	权益法
北京北控京闽投资有限公司	北控京闽	40.00	267,111,133.33	权益法
青岛北科建中瀛股权投资基金合伙企业（有限合伙）	青岛中瀛	64.00	64,000,000.00	权益法
嘉兴秀洲北科建创业投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴秀洲	74.90	52,349,729.77	权益法
芜湖长北益嘉创业投资中心（有限合伙）	长北益嘉创投	32.73	5,072,727.27	权益法
北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）	领秀创赢	60.00	507,589,414.76	权益法
杭州北泽房地产开发有限公司	杭州北泽	30.00	153,001,020.00	权益法
北京科建积余物业服务有限公司	科建积余	50.00	2,500,000.00	权益法

注：本公司对荣科物业、青岛中瀛及嘉兴秀洲无实质控制权。

本公司所属房地产开发行业，经营范围包括：基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房；物业管理；出租房屋；投资管理；资产管理；企业管理；投资咨询等。

本公司营业期限自 1999 年 11 月 18 日至长期。

本公司的母公司为国资公司。

二、财务报表编制基础

本财务报表仅为本公司 2023 年度、2024 年度的个别财务报表，不包含合并财务报表，按照财政部颁布的企业会计准则（不含《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》）及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

除未包含合并财务报表之外，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 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。建议将本财务报表与本公司董事会同时批准的 2023 年度、2024 年度合并财务报表一并阅读。

#### 四、重要会计政策、会计估计

##### 1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### 3、记账基础和计价原则

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。

##### 4、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

###### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B、该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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（债务人）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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

###### （2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

###### ① 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：A、本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；B、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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

本公司将同时符合下列条件且未被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，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：A、本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；B、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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述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金融资产外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

### （3）金融负债分类和计量

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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### ② 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### ③ 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：A、向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；B、在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；C、将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；D、将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、19。

### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：A、以摊余成本计量的金融资产；B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；C、《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；D、租赁应收款；E、财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。



#### ① 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

#### ② 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司考虑的信息包括：A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；B、已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；D、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否

显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

### ③ 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：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、本公司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。

### ④ 预期信用损失准备的列报

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

### ⑤ 核销

如果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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## （6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

## （7）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。

## 6、存货

### （1）存货的分类

本公司存货为在建开发产品和已完工开发产品。

### （2）存货发出的计价及摊销

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。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

### （3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，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，资产负债表日，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## 7、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## （2）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；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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；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。在确认应享有被投资单位净损益的份额

时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

## （3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

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，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再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。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影

响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、13。

### 8、固定资产

#### （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：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-50 年	5-10	1.80-3.17
运输工具	5-8 年	5	11.87-19.00
办公设备	5 年	5	18.00
其他设备	5 年	5	18.00

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率。

(3) 固定资产计提资产减值方法见附注四、13。

(4) 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。

(5) 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，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

9、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：A、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；B、借款费用已经发生；C、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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

10、使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

## （2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## （3）使用权资产计提资产减值方法见附注四、13。

# 11、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。

资产负债表日，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。

无形资产计提资产减值方法见附注四、13。

# 12、长期待摊费用

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，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

# 13、资产减值

本公司对长期股权投资、固定资产、无形资产（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入



为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 14、职工薪酬

##### （1）职工薪酬的范围

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

##### （2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

##### （3）离职后福利

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

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

#### 15、收入的确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务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或服务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。

满足下列条件之一时，本公司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：A、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；B、客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；C、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，本公司在该段时间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或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：A、本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；B、本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；C、本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；D、本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；E、客户已接受该商品或服务；F、其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务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）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## 16、合同成本

合同成本为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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（如销售佣金等）。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。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：A、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；B、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；C、该成本预期能够收回。

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。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：A、本公司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；B、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在

“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 17、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

## 18、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

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；且初始确认的资产和负债不会导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易；

（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。

## 19、公允价值计量

公允价值是指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。

本公司假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比企业模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### （一）会计政策变更

#### 1、企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，解释第 17 号）。

##### （1）流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

##### （2）供应商融资安排的披露

解释第 17 号规定，对于供应商融资安排应披露：A、商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。B、①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。②供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；③以及相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；C、相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述规定，执行解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

2、企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

执行解释第 18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）会计估计变更及前期重大差错更正

本公司本期不存在应披露的会计估计变更及重大前期差错更正。

（三）其他调整事项

本公司 2024 年对领秀创赢、珠海拓茂房地产开发有限公司的长期股权投资由成本法转为权益法核算，影响期初未分配利润金额-84,029,066.24 元。

（四）对期初所有者权益的累积影响

	2024.01.01				
	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
追溯调整前余额	4,244,060,716.32	--	--	506,499,538.31	1,573,481,358.10
会计政策追溯调整	--	--	--	--	--
会计差错更正追溯调整	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	-84,029,066.24
追溯调整后余额	4,244,060,716.32	--	--	506,499,538.31	1,489,452,291.86

六、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	6、9
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2024.12.31	2023.12.31
银行存款	1,357,246,597.96	1,995,700,728.55

受限制的货币资金明细如下：

项 目	2024.12.31	2023.12.31
冻结资金	373,004.78	--

2、应收账款

账 龄	2024.12.31		2023.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	2,763,001.80	14,749.24	13,640,130.00	--
1 至 2 年	1,926,233.31	--	22,332,394.67	--
2 至 3 年	22,332,394.67	--	--	--
3 年以上	2,032,000.00	2,032,000.00	2,032,000.00	1,147,000.00
合 计	29,053,629.78	2,046,749.24	38,004,524.67	1,147,000.00

（1）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例%	金 额	预期信用损失率%	
按组合计提坏账准备	29,053,629.78	100.00	2,046,749.24	7.04	27,006,880.54
其中：应收关联方	26,284,167.98	90.47	--	--	26,284,167.98
应收其他客户	2,769,461.80	9.53	2,046,749.24	73.90	722,712.56
合 计	29,053,629.78	100.00	2,046,749.24	7.04	27,006,880.54

续：

类 别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例%	金 额	预期信用损失率%	
按组合计提坏账准备	38,004,524.67	100.00	1,147,000.00	3.02	36,857,524.67
其中：应收关联方	35,972,524.67	94.65	--	--	35,972,524.67
应收其他客户	2,032,000.00	5.35	1,147,000.00	56.45	885,000.00
合 计	38,004,524.67	100.00	1,147,000.00	3.02	36,857,524.67



按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：应收关联方

账 龄	2024.12.31		坏账 准备	2023.12.31		坏账 准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例%		金额	比例%	
1 年以内	2,025,540.00	7.71	--	13,640,130.00	37.92	--
1 至 2 年	1,926,233.31	7.32	--	22,332,394.67	62.08	--
2 至 3 年	22,332,394.67	84.97	--	--	--	--
合 计	26,284,167.98	100.00	--	35,972,524.67	100.00	--

组合计提项目：应收其他客户

账 龄	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金 额	比例%		金 额	比例%	
1 年以内	737,461.80	26.63	14,749.24	--	--	--
3 年以上	2,032,000.00	73.37	2,032,000.00	2,032,000.00	100.00	1,147,000.00
合 计	2,769,461.80	100.00	2,046,749.24	2,032,000.00	100.00	1,147,000.00

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2023.12.31	本期变动金额			2024.12.31
		计 提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	1,147,000.00	899,749.24	--	--	2,046,749.24
其中：应收其他客户	1,147,000.00	899,749.24	--	--	2,046,749.24

（3）按欠款方归集的期末大额应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例%	坏账准备
北科领秀	22,332,394.67	76.87	--
京雁公司	3,951,773.31	13.60	--
首都医疗健康产业集团有限公司	1,282,000.00	4.41	1,282,000.00
合 计	27,566,167.98	94.88	1,282,000.00

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账 龄	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例%		金 额	比例%	
1 年以内	4,705,690.38	71.63	--	7,517,157.58	94.43	--
1 至 2 年	1,621,973.34	24.69	--	443,641.51	5.57	--
2 至 3 年	241,962.26	3.68	--	--	--	--
合 计	<b>6,569,625.98</b>	<b>100.00</b>	--	<b>7,960,799.09</b>	<b>100.00</b>	--

（2）按欠款方归集的期末大额预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例%	坏账准备
首都信息科技发展有限公司	5,523,186.07	84.07	--

4、应收资金集中管理款

项 目	2024.12.31	2023.12.31
国资公司资金归集款项	310,728,333.33	10,015,000.00

5、其他应收款

项 目	2024.12.31	2023.12.31
应收股利	319,897,438.51	412,797,438.51
其他应收款项	13,645,575,193.23	12,432,049,075.03
合 计	<b>13,965,472,631.74</b>	<b>12,844,846,513.54</b>

（1）应收股利

项 目	2024.12.31	2023.12.31	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	319,897,438.51	412,797,438.51	
其中：青岛公司	--	92,000,000.00	关联方
高科能源	142,797,438.51	142,797,438.51	关联方
长春北湖	177,100,000.00	178,000,000.00	关联方
合 计	<b>319,897,438.51</b>	<b>412,797,438.51</b>	

(2) 其他应收款项

账 龄	2024.12.31		2023.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	2,603,360,138.35	5,564,088.63	1,425,418,781.49	5,648,465.10
1 至 2 年	1,415,518,284.95	11,361,158.14	1,725,924,440.90	230,659.72
2 至 3 年	1,291,437,668.55	461,319.44	4,223,173,109.34	3,908,697.95
3 至 4 年	4,153,136,483.67	7,281,846.63	5,001,748,580.83	14,922,544.51
4 至 5 年	4,161,245,109.86	15,076,179.93	88,646,544.20	8,700,944.25
5 年以上	68,519,367.16	7,897,266.54	554,929.80	6,000.00
合 计	13,693,217,052.54	47,641,859.31	12,465,466,386.56	33,417,311.53

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2024.12.31					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金 额	比例%	金 额	预期信用损失率%		
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,192,838.15	0.34	47,192,838.15	100.00	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	13,646,024,214.39	99.66	449,021.16	0.00	13,645,575,193.23	
其中：应收关联方款项	13,630,016,607.52	99.54	--	--	13,630,016,607.52	
应收押金、保证金和备用金	4,078,260.67	0.03	--	--	4,078,260.67	
应收其他款项	11,929,346.20	0.09	449,021.16	3.76	11,480,325.04	
合 计	13,693,217,052.54	100.00	47,641,859.31	0.35	13,645,575,193.23	

续：

类 别	2023.12.31					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金 额	比例%	金 额	预期信用损失率%		
单项计提坏账准备的其他应收款项	42,545,795.86	0.34	33,276,439.60	78.21	9,269,356.26	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,422,920,590.70	99.66	140,871.93	0.00	12,422,779,718.77	
其中：应收关联方款项	12,392,312,771.00	99.41	--	--	12,392,312,771.00	
应收押金、保证金和备用金	23,970,951.80	0.19	--	--	23,970,951.80	
应收其他款项	6,636,867.90	0.06	140,871.93	2.12	6,495,995.97	
合 计	12,465,466,386.56	100.00	33,417,311.53	0.27	12,432,049,075.03	

① 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	2024.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%	
北京瑗玛斯区域供冷技术开发有限公司（以下简称瑗玛斯公司）	23,196,625.62	23,196,625.62	100.00	公司破产清算
创艺乡居	23,996,212.53	23,996,212.53	100.00	款项回收存在风险
合 计	47,192,838.15	47,192,838.15	100.00	

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、应收其他款项

账 龄	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例%		金 额	比例%	
1 年以内	5,329,431.69	44.68	106,588.63	6,607,560.66	99.56	132,151.21
1 至 2 年	6,570,607.27	55.08	328,530.36	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	22,007.24	0.33	2,200.72
3 至 4 年	22,007.24	0.18	6,602.17	--	--	--
4 至 5 年	--	--	--	1,300.00	0.02	520.00
5 年以上	7,300.00	0.06	7,300.00	6,000.00	0.09	6,000.00
合 计	11,929,346.20	100.00	449,021.16	6,636,867.90	100.00	140,871.93

B、其他组合

其他组合	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例%		金 额	比例%	
应收关联方款项	13,630,016,607.52	99.97	--	12,392,312,771.00	99.81	--
应收押金、保证金和备用金	4,078,260.67	0.03	--	23,970,951.80	0.19	--
合 计	13,634,094,868.19	100.00	--	12,416,283,722.80	100.00	--

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③ 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	合 计
2023.12.31	132,151.21	9,278,076.99	24,007,083.33	33,417,311.53
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-132,151.21	132,151.21	--	--
—转入第三阶段	--	-9,269,356.27	9,269,356.27	--
—转回第二阶段	--	--	--	--
—转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	106,588.63	201,560.60	14,726,856.26	15,035,005.49
本期转回	--	--	810,457.71	810,457.71
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
<b>2024.12.31</b>	<b>106,588.63</b>	<b>342,432.53</b>	<b>47,192,838.15</b>	<b>47,641,859.31</b>

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账 龄	占其他应收款项 合计的比例%	坏账 准备
北科置地	借款、利息及往来款	1,942,083,333.34	4年以内	14.18	--
长春公司	借款、利息及往来款	1,884,732,209.40	5年以内	13.76	--
北科泰达	借款、利息及往来款	1,585,347,328.43	4年以内	11.58	--
无锡公司	借款、利息及往来款	1,420,155,431.51	1至5年	10.37	--
京雁公司	借款、利息及往来款	1,291,168,445.60	1至5年	9.43	--
合 计		<b>8,123,486,748.28</b>		<b>59.32</b>	<b>--</b>

6、存货

项 目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面 余额	跌价 准备	账面 价值	账面 余额	跌价 准备	账面 价值
在建开发产品	96,757,299.78	--	96,757,299.78	96,757,299.78	--	96,757,299.78
已完工开发产品	656,308,477.52	--	656,308,477.52	667,428,284.04	--	667,428,284.04
合 计	<b>753,065,777.30</b>	<b>--</b>	<b>753,065,777.30</b>	<b>764,185,583.82</b>	<b>--</b>	<b>764,185,583.82</b>

7、其他流动资产

项 目	2024.12.31	2023.12.31
待抵扣进项税额	1,739,889.01	320,573.99
委托贷款	--	701,026,666.67
合 计	1,739,889.01	701,347,240.66

8、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
对子公司投资	8,753,409,366.68	452,047,930.00	861,618,481.00	8,343,838,815.68
对合营企业投资	196,979,235.37	4,713,304.59	42,360,000.00	159,332,539.96
对联营企业投资	458,253,466.91	277,656,786.90	--	735,910,253.81
小 计	9,408,642,068.96	734,418,021.49	903,978,481.00	9,239,081,609.45
减：长期股权投资减值准备	--	--	--	--
合 计	9,408,642,068.96	734,418,021.49	903,978,481.00	9,239,081,609.45

（2）长期股权投资明细

①对子公司的投资

被投资单位	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
置地公司	760,617,428.00	--	--	760,617,428.00
长丰公司	601,512,100.00	--	--	601,512,100.00
京雁公司	816,934,670.00	--	--	816,934,670.00
北科领秀	170,000,000.00	--	--	170,000,000.00
科控置地	315,000,000.00	--	--	315,000,000.00
杭州北榆	175,000,000.00	--	--	175,000,000.00
杭州北桐	225,000,000.00	--	--	225,000,000.00
杭州北榕	433,000,000.00	--	--	433,000,000.00
嘉兴公司	400,000,000.00	--	--	400,000,000.00
无锡公司	210,000,001.00	--	--	210,000,001.00
青岛公司	240,000,000.00	--	--	240,000,000.00
长春公司	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00
北科泰达	204,000,000.00	--	--	204,000,000.00
北科泰禾	10,200,000.00	--	--	10,200,000.00

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
天津北科置业	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00
铭海置业	477,000,000.00	--	270,000,000.00	207,000,000.00
高科能源	50,995,781.53	--	--	50,995,781.53
华誉能源	23,554,081.68	--	--	23,554,081.68
科寰公司	105,620,008.03	--	--	105,620,008.03
科睿资本	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00
科慧公司	10,158,406.81	--	--	10,158,406.81
北科亦创	733,170,611.56	--	--	733,170,611.56
领秀创赢	591,618,481.00	--	591,618,481.00	--
领秀睿华	199,301,347.57	--	--	199,301,347.57
领秀润红	63,346,451.52	--	--	63,346,451.52
科睿星御	14,205,219.28	--	--	14,205,219.28
北京科寰信息	1,328,174,778.70	17,037,300.00	--	1,345,212,078.70
集智未来	35,000,000.00	--	--	35,000,000.00
科创汇聚	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00
南京盛科	--	435,010,630.00	--	435,010,630.00
合 计	8,753,409,366.68	452,047,930.00	861,618,481.00	8,343,838,815.68

②合营企业和联营企业的投资

被投资单位	投资成本	2023.12.31	本期增减变动			
			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
一、合营企业						
金茂北科建	106,640,000.00	142,484,024.40	--	42,360,000.00	-7,367,829.52	--
集成创业基金	--	40,435,999.40	--	--	5,928,273.24	--
北锦商业	15,000,000.00	14,059,211.57	--	--	-1,866,097.11	--
北科正奇	5,390,000.00	--	5,390,000.00	--	1,004.41	--
北科奥森	2,500,000.00	--	2,500,000.00	--	127,953.57	--
创艺乡居	490,000.00	--	--	--	--	--
二、联营企业						
北控京闽	267,111,133.33	252,707,035.92	--	--	-13,066,002.11	--
青岛中瀛	64,000,000.00	115,065,568.13	--	--	-25,059,398.75	--
嘉兴秀洲	52,349,729.77	82,569,271.68	--	--	-31,748,147.63	--
长北益嘉创投	5,072,727.27	7,911,591.18	--	--	-2,357,270.77	--

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	2023.12.31	本期增减变动			
			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
领秀创赢	507,589,414.76	--	507,589,414.76	--	-307,618,650.29	--
杭州北泽	153,001,020.00	--	153,001,020.00	--	-5,584,215.05	--
科建积余	2,500,000.00	--	2,500,000.00	--	36.74	--
合 计	1,181,644,025.13	655,232,702.28	670,980,434.76	42,360,000.00	-388,610,343.27	--

续表：

被投资单位	本期增减变动				2024.12.31	减值准备余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
一、合营企业						
金茂北科建	--	--	--	--	92,756,194.88	--
集成创业基金	--	--	--	--	46,364,272.64	--
北锦商业	--	--	--	--	12,193,114.46	--
北科正奇	--	--	--	--	5,391,004.41	--
北科奥森	--	--	--	--	2,627,953.57	--
创艺乡居	--	--	--	--	--	--
二、联营企业						
北控京闽公司	--	--	--	--	239,641,033.81	--
青岛中瀛	--	--	--	--	90,006,169.38	--
嘉兴秀洲	--	--	--	--	50,821,124.05	--
长北益嘉创投	--	--	--	--	5,554,320.41	--
领秀创赢	--	--	--	--	199,970,764.47	--
杭州北泽	--	--	--	--	147,416,804.95	--
科建积余	--	--	--	--	2,500,036.74	--
合 计	--	--	--	--	895,242,793.77	--

(3) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	金茂北科建		集成创业基金	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
流动资产	180,744,906.14	281,636,099.63	29,418.40	149,741.71
非流动资产	6,000,000.00	6,000,000.00	125,913,990.37	107,938,172.66
资产合计	186,744,906.14	287,636,099.63	125,943,408.77	108,087,914.37
流动负债	--	--	--	--
非流动负债	--	--	--	--
负债合计	--	--	--	--



北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金茂北科建		集成创业基金	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
净资产	186,744,906.14	287,636,099.63	125,943,408.77	108,087,914.37
按持股比例计算的净资产 份额	92,756,194.88	142,484,024.40	46,364,272.64	40,435,999.40
调整事项	--	--	--	--
<b>对合营企业权益投资的账面 价值</b>	<b>92,756,194.88</b>	<b>142,484,024.40</b>	<b>46,364,272.64</b>	<b>40,435,999.40</b>
存在公开报价的权益投资 的公允价值	--	--	--	--

续:

项 目	金茂北科建		集成创业基金	
	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	--	--	--	--
财务费用	-1,260,579.87	-2,051,315.52	323.31	-81.25
所得税费用	--	--	--	--
净利润	-15,602,660.13	-4,388,184.48	17,855,494.40	83,490,244.83
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	-15,602,660.13	-4,388,184.48	17,855,494.40	83,490,244.83
企业本期收到的来自合营 企业的股利	--	--	--	2,781,952.79

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	北控京闽		青岛中瀛	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
流动资产	7,559,823,591.19	7,831,570,502.51	6,798,103.89	8,712,880.42
非流动资产	46,173.31	54,740.61	133,836,535.76	171,077,069.78
<b>资产合计</b>	<b>7,559,869,764.50</b>	<b>7,831,625,243.12</b>	<b>140,634,639.65</b>	<b>179,789,950.20</b>
流动负债	1,419,122,786.04	910,786,303.51	--	--
非流动负债	5,541,644,393.93	6,289,071,798.55	--	--
<b>负债合计</b>	<b>6,960,767,179.97</b>	<b>7,199,858,102.06</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
净资产	599,102,584.53	631,767,141.06	140,634,639.65	179,789,950.20
按持股比例计算的净资产 份额	239,641,033.81	252,707,035.92	90,006,169.38	115,065,568.13
调整事项	--	--	--	--
<b>对联营企业权益投资的账 面价值</b>	<b>239,641,033.81</b>	<b>252,707,035.92</b>	<b>90,006,169.38</b>	<b>115,065,568.13</b>
存在公开报价的权益投资 的公允价值	--	--	--	--

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续:

项 目	北控京闽		青岛中瀛	
	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	811,709.66	2,751,490.60	--	--
净利润	-32,664,556.53	-22,656,026.87	-39,155,310.55	25,975,405.60
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	-32,664,556.53	-22,656,026.87	-39,155,310.55	25,975,405.60
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--

(5) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	2024.12.31	2023.12.31
合营企业和联营企业：		
投资账面价值合计	426,475,123.06	104,540,074.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-349,045,386.13	1,190,995.01
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-349,045,386.13	1,190,995.01

9、其他非流动金融资产

项 目	2024.12.31	2023.12.31
中发展集团	1,477,956,325.51	1,448,743,464.00
京国盛基金	222,591,919.56	170,931,167.06
合 计	1,700,548,245.07	1,619,674,631.06

10、固定资产

项 目	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	33,400,347.09	36,610,502.77

固定资产

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
一、账面原值合计	129,295,903.23	1,198,876.02	812,039.22	129,682,740.03
其中：房屋、建筑物	109,388,684.19	--	--	109,388,684.19
运输工具	3,372,323.01	--	--	3,372,323.01
办公设备	15,501,518.28	1,110,164.61	812,039.22	15,799,643.67
其他设备	1,033,377.75	88,711.41	--	1,122,089.16

## 北京科技园建设（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
二、累计折旧合计	92,685,400.46	4,368,289.59	771,297.11	96,282,392.94
其中：房屋、建筑物	75,625,068.33	3,618,436.20	--	79,243,504.53
运输工具	3,203,706.85	--	--	3,203,706.85
办公设备	13,254,906.83	668,159.87	771,297.11	13,151,769.59
其他设备	601,718.45	81,693.52	--	683,411.97
三、固定资产账面净值合计	36,610,502.77	--	--	33,400,347.09
其中：房屋、建筑物	33,763,615.86	--	--	30,145,179.66
运输工具	168,616.16	--	--	168,616.16
办公设备	2,246,611.45	--	--	2,647,874.08
其他设备	431,659.30	--	--	438,677.19
四、固定资产减值准备合计	--	--	--	--
其中：房屋、建筑物	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
办公设备	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	36,610,502.77	--	--	33,400,347.09
其中：房屋、建筑物	33,763,615.86	--	--	30,145,179.66
运输工具	168,616.16	--	--	168,616.16
办公设备	2,246,611.45	--	--	2,647,874.08
其他设备	431,659.30	--	--	438,677.19

## 11、无形资产

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
一、原值合计	26,862,923.55	6,759,258.22	802,759.22	32,819,422.55
其中：土地使用权	13,685,232.44	--	--	13,685,232.44
房屋使用权	502,595.00	--	--	502,595.00
软 件	12,675,096.11	6,759,258.22	802,759.22	18,631,595.11
二、累计摊销合计	16,459,259.85	1,397,591.11	800,775.70	17,056,075.26
其中：土地使用权	8,637,013.97	456,174.36	--	9,093,188.33
房屋使用权	502,595.00	--	--	502,595.00
软 件	7,319,650.88	941,416.75	800,775.70	7,460,291.93
三、无形资产减值准备合计	--	--	--	--
其中：土地使用权	--	--	--	--

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
房屋使用权	--	--	--	--
软 件	--	--	--	--
四、无形资产账面价值合计	10,403,663.70	--	--	15,763,347.29
其中：土地使用权	5,048,218.47	--	--	4,592,044.11
房屋使用权	--	--	--	--
软 件	5,355,445.23	--	--	11,171,303.18

12、长期待摊费用

项 目	2023.12.31	本期增加	本期摊销	其他减少	2024.12.31
装修费	40,647.29	--	40,647.29	--	--
海泰大厦防水维修	--	244,770.64	12,238.53	--	232,532.11
合 计	40,647.29	244,770.64	52,885.82	--	232,532.11

13、递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2024.12.31		2023.12.31	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
坏账准备	1,354,111.18	5,416,444.73	1,354,111.18	5,416,444.73
预提成本及税金	271,864,203.58	1,087,456,814.30	271,918,389.35	1,087,673,557.38
可抵扣亏损	61,530,920.60	246,123,682.39	61,530,920.60	246,123,682.39
小 计	334,749,235.36	1,338,996,941.42	334,803,421.13	1,339,213,684.50
二、递延所得税负债				
公允价值变动	151,013,998.21	604,055,992.86	143,098,666.50	572,394,666.01
小 计	151,013,998.21	604,055,992.86	143,098,666.50	572,394,666.01

14、其他非流动资产

项 目	2024.12.31	2023.12.31
大额定期存单	236,953,494.54	608,647,721.88
预付股权出资款	--	217,639,500.00
合 计	236,953,494.54	826,287,221.88

15、短期借款

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
保证借款	--	540,775,500.00

说明：厦门国际银行股份有限公司北京分行为本公司提供流动资金贷款，限用于已建成科技园部分的运营维护费用、管理费用、销售费用及财务费用等，贷款总额 6 亿元，期限 1 年，由子公司京雁公司提供连带责任担保。截至 2024 年 12 月 31 日，借款已还清。

16、应付账款

账 龄	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	929,356.91	102,654.87
1 至 2 年	102,654.87	14,619.48
2 至 3 年	14,619.48	64,272.00
3 年以上	25,462,253.65	27,523,580.85
合 计	26,508,884.91	27,705,127.20

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	2024.12.31	未偿还原因
湖北弘毅建设有限公司北京建筑分公司	1,431,459.53	项目未结算

17、合同负债

项 目	2024.12.31	2023.12.31
慧谷项目	--	899,082.57

18、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
短期薪酬	575,697.67	56,998,079.54	57,191,737.39	382,039.82
离职后福利-设定提存计划	6,181.57	5,778,710.83	5,784,892.40	--
辞退福利	--	76,823.88	76,823.88	--
合 计	581,879.24	62,853,614.25	63,053,453.67	382,039.82

（2）短期薪酬列示

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	96,028.93	41,876,402.51	41,876,402.51	96,028.93

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
职工福利费	--	5,710,922.76	5,710,922.76	--
社会保险费	3,821.32	4,395,065.97	4,398,887.29	--
其中：医疗保险费及生育保险	3,671.47	4,255,709.00	4,259,380.47	--
工伤保险费	149.85	139,356.97	139,506.82	--
住房公积金	--	4,172,987.00	4,172,987.00	--
工会经费和职工教育经费	475,847.42	842,701.30	1,032,537.83	286,010.89
合 计	575,697.67	56,998,079.54	57,191,737.39	382,039.82

(3) 设定提存计划列示

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
基本养老保险费	5,994.24	5,604,247.01	5,610,241.25	--
失业保险费	187.33	174,463.82	174,651.15	--
合 计	6,181.57	5,778,710.83	5,784,892.40	--

19、应交税费

项 目	2024.12.31	2023.12.31
增值税	14,165.94	18,558,857.19
城市维护建设税	991.62	1,341,533.41
教育费附加（含地方教育费附加）	708.30	958,238.15
个人所得税	180,055.35	731,700.19
合 计	195,921.21	21,590,328.94

20、其他应付款

类 别	2024.12.31	2023.12.31
其他应付款项	7,395,908,270.24	7,383,146,311.26

(1) 其他应付款项按款项性质列示

项 目	2024.12.31	2023.12.31
国资公司借款本息	4,200,000,000.00	4,154,583,333.34
资金往来款	3,187,988,004.86	3,222,289,485.25
保证金、押金	3,257,777.60	1,556,689.60
代收代付款项	2,193,614.51	2,214,279.01
其 他	2,468,873.27	2,502,524.06
合 计	7,395,908,270.24	7,383,146,311.26

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	2024.12.31	未偿还原因
国资公司	3,400,000,000.00	尚未结算
嘉兴公司	850,000,000.00	尚未结算
杭州北榕	515,500,000.00	尚未结算
天津北科置业	304,318,404.46	尚未结算
杭州北桐	237,500,000.00	尚未结算
杭州北榆	187,925,218.97	尚未结算
合 计	5,495,243,623.43	

21、一年内到期的非流动负债

项 目	2024.12.31	2023.12.31
1 年内到期的长期借款	6,595,722.22	10,201,277.57
1 年内到期的应付债券	796,183,787.48	90,853,766.70
合 计	802,779,509.70	101,055,044.27

22、其他流动负债

项 目	2024.12.31	2023.12.31
预提土增税	1,087,456,814.30	1,087,619,428.98
待转销项税	--	80,917.43
合 计	1,087,456,814.30	1,087,700,346.41

23、长期借款

借款类别	2024.12.31	2023.12.31	期末利率期间%
保证借款	5,956,595,722.22	5,960,201,277.57	3.75-4.95
减：一年内到期的长期借款	6,595,722.22	10,201,277.57	
合 计	5,950,000,000.00	5,950,000,000.00	

保证借款

贷款单位	借款余额	一年内到期的长期借款	保证人
人保资本保险资产管理有限公司	3,002,887,500.00	2,887,500.00	国资公司
泰康资产管理有限责任公司	951,416,555.55	1,416,555.55	国资公司
太平资产管理有限公司（亦庄）	270,309,375.00	309,375.00	国资公司
太平资产管理有限公司（一期）	901,031,250.00	1,031,250.00	国资公司

贷款单位	借款余额	一年内到期的长期借款	保证人
太平资产管理有限公司（二期）	830,951,041.67	951,041.67	国资公司
合 计	5,956,595,722.22	6,595,722.22	

说明：

① 人保资本投资管理有限公司（已更名为人保资本保险资产管理有限公司）为本公司设立“北科产业园基础设施债权投资计划”，融资金额 30 亿元，期限 9 年，由国资公司提供连带责任担保。

② 泰康资产管理有限责任公司为本公司设立“泰康-北科建北辰商业不动产债权投资计划”，融资金额 9.50 亿元，期限 5 年，由国资公司提供连带责任担保。

③ 太平资产管理有限公司为本公司设立“太平-北科建亦庄产业园基础设施债权投资计划”，融资金额 2.70 亿元，期限 10 年，由国资公司提供连带责任担保。

④ 太平资产管理有限公司为本公司设立“太平-北科建产业园不动产债权投资计划（一期）”，融资金额 9.00 亿元，期限 10 年，由国资公司提供连带责任担保。

⑤ 太平资产管理有限公司为本公司设立“太平-北科建产业园不动产债权投资计划（二期）”，融资金额 8.30 亿元，期限 10 年，由国资公司提供连带责任担保。

24、应付债券

（1）应付债券

项 目	2024.12.31	2023.12.31
22 京科技园 PPN001A	25,203,424.66	820,219,111.11
23 京园 01	509,823,561.64	509,960,000.00
23 京园 03	506,842,465.75	507,138,888.89
23 嘉兴创新园 ABN001	--	292,430,377.46
23 无锡中关村 ABN001	--	253,335,319.80
23 京科技园 MTN001	302,150,876.71	302,145,000.00
23 京科技园 MTN002	352,252,465.75	352,241,458.33
23 京科技园 PPN001A	1,039,671,506.85	1,040,883,611.11
24 京科技园 MTN001	516,537,568.31	--
24 京科技园 MTN002	153,932,876.71	--
24 京科技园 MTN003	205,652,328.77	--
24 京科技园 MTN004	513,100,273.97	--
24 京科技园 MTN005	510,913,698.63	--
24 京科技园 MTN006	510,102,739.73	--



北京科技园建设（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024.12.31	2023.12.31
小 计	5,146,183,787.48	4,078,353,766.70
减：一年内到期的应付债券	796,183,787.48	90,853,766.70
合 计	4,350,000,000.00	3,987,500,000.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面 值	发行日期	债券期限	发行金额
22 京科技园 PPN001A	800,000,000.00	2022-7-20	3 年	800,000,000.00
23 京园 01	500,000,000.00	2023-8-10	3 年	500,000,000.00
23 京园 03	500,000,000.00	2023-9-12	3 年	500,000,000.00
23 嘉兴创新园 ABN001	290,000,000.00	2023-3-28	3 年	290,000,000.00
23 无锡中关村 ABN001	250,000,000.00	2023-3-28	3 年	250,000,000.00
23 京科技园 MTN001	300,000,000.00	2023-11-1	2 年	300,000,000.00
23 京科技园 MTN002	350,000,000.00	2023-11-8	2 年	350,000,000.00
23 京科技园 PPN001A	1,000,000,000.00	2023-3-28	3 年	1,000,000,000.00
24 京科技园 MTN001	500,000,000.00	2024-1-26	2 年	500,000,000.00
24 京科技园 MTN002	150,000,000.00	2024-3-7	2 年	150,000,000.00
24 京科技园 MTN003	200,000,000.00	2024-3-8	2 年	200,000,000.00
24 京科技园 MTN004	500,000,000.00	2024-3-29	2 年	500,000,000.00
24 京科技园 MTN005	500,000,000.00	2024-4-19	2 年	500,000,000.00
24 京科技园 MTN006	500,000,000.00	2024-4-26	2 年	500,000,000.00
合 计	6,340,000,000.00			6,340,000,000.00

续：

债券名称	2023.12.31	本期发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本期偿还	2024.12.31
22 京科技园 PPN001A	820,219,111.11	--	17,504,313.55	--	812,520,000.00	25,203,424.66
23 京园 01	509,960,000.00	--	24,763,561.64	--	24,900,000.00	509,823,561.64
23 京园 03	507,138,888.89	--	22,203,576.86	--	22,500,000.00	506,842,465.75
23 嘉兴创新园 ABN001	292,430,377.46	--	3,003,775.55	--	295,434,153.01	--
23 无锡中关村 ABN001	253,335,319.80	--	2,603,303.15	--	255,938,622.95	--
23 京科技园 MTN001	302,145,000.00	--	12,875,876.71	--	12,870,000.00	302,150,876.71
23 京科技园 MTN002	352,241,458.33	--	15,236,007.42	--	15,225,000.00	352,252,465.75
23 京科技园 PPN001A	1,040,883,611.11	--	50,687,895.74	--	51,900,000.00	1,039,671,506.85
24 京科技园 MTN001	--	500,000,000.00	16,537,568.31	--	--	516,537,568.31

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	2023.12.31	本期发行	按面值 计提利息	折溢价摊销	本期偿还	2024.12.31
24 京科技园 MTN002	--	150,000,000.00	3,932,876.71	--	--	153,932,876.71
24 京科技园 MTN003	--	200,000,000.00	5,652,328.77	--	--	205,652,328.77
24 京科技园 MTN004	--	500,000,000.00	13,100,273.97	--	--	513,100,273.97
24 京科技园 MTN005	--	500,000,000.00	10,913,698.63	--	--	510,913,698.63
24 京科技园 MTN006	--	500,000,000.00	10,102,739.73	--	--	510,102,739.73
合 计	4,078,353,766.70	2,350,000,000.00	209,117,796.74	--	1,491,287,775.96	5,146,183,787.48

25、递延收益

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
政府补助	--	3,153,287.23	--	3,153,287.23

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	2023.12.31	本期新增 补助金额	本期计入 损益金额	本期计入损益 的列报项目	本期返还 的金额	其他 变动	2024.12.31	与资产相关/ 与收益相关
中关村西区地下综 合管廊内自来水管 线改造项目补贴	--	3,153,287.23	--		--	--	3,153,287.23	与收益相关

26、实收资本

投资者 名称	2023.12.31		本期增加	本期减少	2024.12.31	
	投资金额	所占 比例%			投资金额	所占 比例%
国资公司	2,118,187,121.00	69.93	--	--	2,118,187,121.00	69.93
城建股份	280,000,000.00	9.24	--	--	280,000,000.00	9.24
城开集团	102,487,562.00	3.38	--	--	102,487,562.00	3.38
江苏银行	--	--	528,606,965.00	--	528,606,965.00	17.45
西部信托	--	--	528,606,965.00	528,606,965.00	--	--
泰禾集团	528,606,965.00	17.45	--	528,606,965.00	--	--
合 计	3,029,281,648.00	100.00	1,057,213,930.00	1,057,213,930.00	3,029,281,648.00	100.00

27、资本公积

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
资本溢价	4,244,060,716.32	--	--	4,244,060,716.32

28、盈余公积

项 目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积金	506,499,538.31	--	--	506,499,538.31

29、未分配利润

项 目	2024 年度	2023 年度
上期期末余额	1,573,481,358.10	1,650,136,882.53
期初调整金额	-84,029,066.24	--
本期期初余额	1,489,452,291.86	1,650,136,882.53
本期增加额	-1,054,134,373.34	-76,655,524.43
其中：本期净利润转入	-1,054,134,373.34	-76,655,524.43
本期期末余额	435,317,918.52	1,573,481,358.10

30、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	2024 年度		2023 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	74,113,541.55	11,805,484.88	6,451,113.73	2,200,627.21
其他业务	11,363,381.58	--	16,966,187.12	--
合 计	85,476,923.13	11,805,484.88	23,417,300.85	2,200,627.21

（2）按产品类型划分

主要产品类型	2024 年度		2023 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务：				
住宅销售	3,509,174.40	3,158,256.96	825,687.17	743,118.46
经营租赁	2,950,795.79	306,713.46	5,175,615.24	1,127,343.66
其 他	67,653,571.36	8,340,514.46	449,811.32	330,165.09
小 计	74,113,541.55	11,805,484.88	6,451,113.73	2,200,627.21
其他业务：				
其 他	11,363,381.58	--	16,966,187.12	--
小 计	11,363,381.58	--	16,966,187.12	--
合 计	85,476,923.13	11,805,484.88	23,417,300.85	2,200,627.21

31、销售费用

项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	11,512,375.42	17,755,081.42
营销推广费	1,937,370.40	1,216,509.41

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024 年度	2023 年度
物业费	1,502,135.93	1,360,346.61
中介机构费	868,935.43	536,433.96
房屋租赁费	--	5,643,425.70
其 他	906,953.08	1,063,430.45
合 计	16,727,770.26	27,575,227.55

32、管理费用

项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	51,090,319.83	55,240,650.50
折旧和摊销	5,309,961.35	5,383,778.51
信息化费用	4,801,428.18	5,799,614.50
物业费	3,948,052.03	5,064,047.68
中介机构费	3,335,179.97	2,609,917.95
办公费	1,010,557.29	1,152,709.05
维护修理费	730,168.46	1,323,379.47
差旅费	606,691.55	823,595.10
装修费	929,461.57	1,967,696.19
其 他	2,267,763.96	3,318,509.53
合 计	74,029,584.19	82,683,898.48

33、财务费用

项 目	2024 年度	2023 年度
利息支出	714,722,623.64	770,946,859.20
减：利息收入	105,667,274.30	518,450,214.91
手续费及其他	59,510,260.22	62,991,777.94
合 计	668,565,609.56	315,488,422.23

34、其他收益

项 目	2024年度	2023年度
个税手续费返还	165,852.09	161,243.92

35、投资收益

产生投资收益的来源	2024 年度	2023 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	--	-10,693,134.35
成本法核算单位分回的股利或利润	--	196,738,426.12

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产生投资收益的来源	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-388,610,343.27	34,308,691.94
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	13,920,818.90	13,707,512.73
其 他	--	3,026,918.82
合 计	-374,689,524.37	237,088,415.26

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2024年度	2023年度
其他非流动金融资产	31,661,326.85	127,941,903.84

37、信用减值损失

项 目	2024 年度	2023 年度
坏账损失	-15,124,297.02	-1,502,894.21

38、资产处置收益

项 目	2024年度	2023年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	--	-30,874.43	--

39、营业外收入

项 目	2024年度	2023年度	计入当期非经常性损益的金额
其 他	0.21	--	0.21

40、营业外支出

项 目	2024年度	2023年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	41,929.17	9,930.00	41,929.17
行政性罚款、滞纳金	31,191.50	--	31,191.50
其 他	326,568.94	--	326,568.94
合 计	399,689.61	9,930.00	399,689.61

41、所得税费用

（1）所得税费用

项 目	2024年度	2023年度
当期所得税费用	42,845.47	--
递延所得税调整	7,969,517.48	31,985,475.96
合 计	8,012,362.95	31,985,475.96

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2024年度
利润总额	-1,046,122,010.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	-261,530,502.60
对以前期间当期所得税的调整	42,845.47
权益法核算的合营企业和联营企业损益	98,634,905.23
无须纳税的收入（以“-”填列）	-3,021,582.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,962.28
本期未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	173,877,735.05
合 计	8,012,362.95

42、所有权和使用权受到限制的资产

项 目	2024.12.31	受限原因
货币资金	373,004.78	冻结资金

八、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款及利息提供保证（单位：万元）：

被担保单位	担保事项	本 金	期 限	担保对象状况
京雁公司	抵押借款-上海银行	27,500.00	2023.08-2026.08	正常经营
京雁公司	抵押借款-亦庄保理	16,000.00	2023.06-2025.06	正常经营
北科置地	抵押借款-工商银行	43,557.99	2021.12-2031.12	正常经营
长春公司	抵押借款-建设银行	2,647.40	2021.06-2027.06	正常经营
长春公司	抵押借款-亦庄租赁	4,071.25	2023.09-2026.09	正常经营
长春公司	抵押借款-农投租赁	2,080.00	2022.12-2025.12	正常经营
北科泰达	抵押借款-国资租赁	13,333.34	2023.09-2026.10	正常经营

被担保单位	担保事项	本 金	期 限	担保对象状况
北科泰达	抵押借款-建设银行	5,298.34	2022.03-2034.01	正常经营
科控置地	抵押借款-渤海银行	33,840.58	2024.06-2029.06	正常经营
青岛公司	抵押借款-亦庄租赁	5,250.40	2022.12-2025.12	正常经营
合 计		153,579.30		

2、其他或有事项

（1）联营企业北控京闽与中国农业发展银行北京市怀柔区支行签订金额为 11.90 亿元的改善农村人居环境建设固定资产贷款合同，北京北控城市发展集团有限公司（以下简称北控发展）提供连带责任担保，本公司按持有的北控京闽股比为北控发展的担保提供无条件且不可撤销的连带责任保证。截至 2024 年 12 月 31 日，北控京闽借款余额为 57,392.57 万元，应付利息 64.01 万元。

（2）本公司按持有的股比为子公司的联营企业济南盛华置业有限公司向邮储银行山东分行 27,825.00 万元借款提供连带责任保证。

（3）本公司按持有的股比为子公司的联营企业杭州星溪置业有限公司向建设银行杭州滨江支行 18,300.00 万元借款提供连带责任保证。

3、截至 2024 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2025 年 5 月 23 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

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	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%
国资公司	北京	资本运营	10,000,000,000.00	69.93	69.93

报告期内，母公司注册资本无变化。

2、本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		本公司表决权比例%	注册资本
			直接持股%	间接持股%		
置地公司	北京市	房地产开发	94.00	--	94.00	500,000,000.00
长丰公司	昆明市	房地产开发	49.00	51.00	100.00	280,000,000.00
京雁公司	北京市	房地产开发	100.00	--	100.00	50,000,000.00
北科领秀	昆明市	房地产开发	34.00	51.00	85.00	500,000,000.00

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		本公司 表决权比例%	注册资本
			直接 持股%	间接 持股%		
润睿地产	温州市	房地产开发	--	50.00	50.00	1,253,000,000.00
鼎润地产	温州市	房地产开发	--	50.00	50.00	1,803,000,000.00
科控置地	北京市	房地产开发	35.00	35.00	70.00	900,000,000.00
长春北科智尚	长春市	房地产开发	--	100.00	100.00	200,000,000.00
杭州北榆	杭州市	房地产开发	50.00	--	66.67	350,000,000.00
杭州北桐	杭州市	房地产开发	50.00	--	66.67	450,000,000.00
杭州北榕	杭州市	房地产开发	50.00	--	66.67	866,000,000.00
南京盛科	南京市	房地产开发	50.00	--	66.67	870,000,000.00
北科置地	北京市	科技园区开发	--	90.00	90.00	100,000,000.00
融真公司	上海市	科技园区开发	--	100.00	100.00	83,500,000.00
嘉兴公司	嘉兴市	科技园区开发	100.00	--	100.00	400,000,000.00
无锡公司	无锡市	科技园区开发	80.00	--	80.00	300,000,000.00
青岛公司	青岛市	科技园区开发	80.00	--	80.00	300,000,000.00
长春公司	长春市	科技园区开发	100.00	--	100.00	300,000,000.00
北科泰达	天津市	科技园区开发	51.00	--	51.00	400,000,000.00
北科泰禾	天津市	科技园区开发	51.00	--	51.00	300,000,000.00
天津北科置业	天津市	科技园区开发	100.00	--	100.00	200,000,000.00
铭海置业	北京市	科技园区开发	45.00	--	45.00	460,000,000.00
高科能源	北京市	热力供应	51.00	--	51.00	100,000,000.00
华誉能源	北京市	热力服务	46.17	--	46.17	30,000,000.00
沈阳华誉	沈阳市	热力运营	--	100.00	100.00	10,000,000.00
河南华誉	新乡市	热力运营	--	100.00	100.00	10,000,000.00
营口华誉	营口市	热力运营	--	100.00	100.00	5,000,000.00
科寰公司	上海市	投资管理	100.00	--	100.00	100,000,000.00
科睿资本	北京市	投资管理	100.00	--	100.00	10,000,000.00
科慧公司	北京市	投资管理	100.00	--	100.00	10,000,000.00
北科亦创	北京市	出租及物业管理	100.00	--	100.00	310,000,000.00
领秀睿华	北京市	经济贸易咨询	99.56	0.44	100.00	452,000,000.00
领秀润红	北京市	经济贸易咨询	99.68	0.32	100.00	314,500,000.00
科睿星御	北京市	经济贸易咨询	99.80	0.20	100.00	50,000,000.00
北京科寰信息	北京市	经济贸易咨询	99.54	0.46	100.00	2,188,500,000.00
集智未来	北京市	经济贸易咨询	70.00	1.00	71.00	50,000,000.00



北京科技园建设（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		本公司 表决权比例%	注册资本
			直接 持股%	间接 持股%		
科创汇聚	北京市	经济贸易咨询	100.00	--	100.00	50,000,000.00
秀领润红	北京市	经济贸易咨询	--	100.00	100.00	604,000,000.00

3、本公司的合营企业、联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%
一、合营企业					
金茂北科建	天津市	天津市	投资管理	49.67	49.67
集成创业基金	长春市	长春市	投资与 资产管理	33.22	33.22
创艺乡居	北京市	北京市	文化开发	49.00	49.00
北锦商业	北京市	北京市	资产管理	50.00	50.00
北科正奇	北京市	北京市	投资管理	24.50	24.50
北科奥森	北京市	北京市	商务服务	50.00	50.00
二、联营企业					
北控京闽	北京市	北京市	房地产开发	40.00	40.00
青岛中瀛	青岛市	青岛市	投资管理	64.00	33.33
嘉兴秀洲	嘉兴市	嘉兴市	投资管理	74.90	50.00
长北益嘉创投	芜湖市	芜湖市	投资管理	32.73	32.73
杭州北泽	杭州市	杭州市	房地产开发	30.00	30.00
领秀创赢	北京市	北京市	经济贸易咨询	60.00	50.00
科建积余	北京市	北京市	房地产开发	50.00	50.00

说明：重要的合营企业、联营企业财务信息详见附注七、8。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
拉萨京藏交流中心有限责任公司（以下简称京藏公司）	同一母公司
首都信息科技发展有限公司（以下简称首都信息科技）	同一母公司
首信云技术有限公司（以下简称首信云）	同一母公司
杭州创居荟建筑装饰工程有限公司（以下简称杭州创居荟）	全资子公司的联营企业
北京银行股份有限公司（以下简称北京银行）	最终控制方的联营企业
北京农村商业银行股份有限公司（以下简称北京农商银行）	最终控制方的联营企业

5、关联交易情况

（1）采购商品、接受劳务情况

关联方名称	交易内容	2024 年度		2023 年度	
		金额	占同类交易 金额比例 %	金额	占同类交易 金额比例 %
国资公司	担保费	49,821,723.96	100.00	48,730,938.22	100.00
首都信息科技	无形资产	6,039,952.82	89.36	--	--
首都信息科技	固定资产	--	--	340,707.97	34.80
首都信息科技	信息化费用	2,085,787.95	43.44	2,020,128.79	34.83
首信云	信息化费用	596,346.80	12.42	1,202,141.54	20.73
首信云	咨询服务费	109,042.55	3.27	--	--
首都信息科技	咨询服务费	26,886.79	3.09	119,339.62	22.25
首信云	业务宣传费	--	--	42,948.87	2.22

说明：交易价格按市场价格确定。

（2）提供劳务情况

关联方名称	交易内容	2024 年度		2023 年度	
		金额	占同类交易 金额比例 %	金额	占同类交易 金额比例 %
杭州北泽	顾问服务费	2,830,188.68	52.99	--	--
北锦商业	顾问服务费	1,756,244.34	32.88	--	--
科睿资本	顾问服务费	754,716.98	14.13	10,957,160.37	76.85
杭州北榆	顾问服务费	--	--	3,300,000.00	23.15
国资公司	托管费	1,886,792.45	100.00	--	--
京雁公司	房屋租赁	1,858,293.58	62.98	1,858,293.58	35.90
科睿资本	房屋租赁	336,963.30	11.42	336,963.30	6.51
科慧公司	房屋租赁	--	--	2,323,266.06	44.89
北科泰达	担保费	2,128,922.72	51.48	1,742,395.44	64.32
科控置地	担保费	1,511,195.23	36.54	--	--
青岛公司	担保费	495,321.18	11.98	966,631.31	35.68

说明：交易价格按市场价格确定。

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）提供资金，计收资金占用费

关联方名称	2024 年度		2023 年度	
	金额	占同类交易 金额比例 %	金额	占同类交易 金额比例 %
<b>提供资金</b>	<b>2,401,054,958.73</b>	<b>100.00</b>	<b>3,150,015,222.50</b>	<b>100.00</b>
南京盛科	821,385,534.50	34.22	--	--
长春公司	548,500,000.00	22.84	82,000,000.00	2.60
青岛公司	365,500,000.00	15.22	281,640,000.00	8.94
杭州北泽	230,517,870.00	9.60	--	--
融真公司	125,000,000.00	5.21	--	--
科睿星御	100,190,000.00	4.17	62,590,000.00	1.99
科控置地	90,000,000.00	3.75	--	--
北科泰达	74,550,000.00	3.10	--	--
天津北科置业	20,411,554.23	0.85	230,000,000.00	7.30
领秀润红	12,000,000.00	0.50	--	--
创艺乡居	11,000,000.00	0.46	10,500,000.00	0.33
北锦商业	2,000,000.00	0.08	6,500,000.00	0.21
杭州北榕	--	--	1,211,785,222.50	38.48
北科置地	--	--	700,000,000.00	22.22
北科领秀	--	--	415,000,000.00	13.17
京雁公司	--	--	150,000,000.00	4.76
<b>收回资金</b>	<b>1,978,241,884.50</b>	<b>100.00</b>	<b>2,558,792,922.50</b>	<b>100.00</b>
南京盛科	821,385,534.50	41.53	--	--
科控置地	364,000,000.00	18.40	3,450,000.00	0.13
杭州北泽	295,156,350.00	14.92	--	--
青岛公司	254,000,000.00	12.84	150,000,000.00	5.86
嘉兴公司	148,500,000.00	7.51	198,000,000.00	7.74
无锡公司	50,000,000.00	2.53	80,000,000.00	3.13
北科领秀	20,000,000.00	1.01	317,200,000.00	12.40
创艺乡居	9,000,000.00	0.45	--	--
长春公司	8,200,000.00	0.41	--	--
华誉能源	5,000,000.00	0.25	500,000.00	0.02
北科泰达	3,000,000.00	0.15	180,000,000.00	7.03
杭州北榕	--	--	1,211,785,222.50	47.36

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	2024 年度		2023 年度	
	金额	占同类交易 金额比例 %	金额	占同类交易 金额比例 %
杭州北桐	--	--	415,297,700.00	16.23
京雁公司	--	--	2,560,000.00	0.10
<b>计收资金占用费</b>	<b>65,318,467.72</b>	<b>100.00</b>	<b>418,764,209.99</b>	<b>98.76</b>
科控置地	40,115,917.43	61.41	49,927,104.94	11.77
南京盛科	9,556,776.65	14.63	--	--
杭州北泽	8,202,389.44	12.56	--	--
华誉能源	6,866,090.15	10.51	6,997,838.05	1.65
北锦商业	310,784.61	0.48	65,316.83	0.02
创艺乡居	242,924.53	0.37	502,479.04	0.12
融真公司	23,584.91	0.04	--	--
北科泰达	--	--	94,213,050.30	22.21
北科置地	--	--	71,737,421.38	16.92
北科领秀	--	--	64,288,587.53	15.16
科睿星御	--	--	64,098,795.54	15.12
青岛公司	--	--	32,229,483.64	7.60
天津北科置业	--	--	20,632,234.25	4.87
杭州北榕	--	--	12,898,630.96	3.04
杭州北桐	--	--	1,173,267.53	0.28

(4) 接受资金，计付资金占用费

关联方名称	2024 年度		2023 年度	
	金 额	占同类交易 金额比例 %	金 额	占同类交易 金额比例 %
<b>接受资金</b>	<b>800,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,100,500,000.00</b>	<b>100.00</b>
国资公司	800,000,000.00	100.00	2,700,000,000.00	87.08
铭海置业	--	--	400,500,000.00	12.92
<b>归还资金</b>	<b>1,020,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,550,000,000.00</b>	<b>100.00</b>
国资公司	750,000,000.00	73.53	3,550,000,000.00	100.00
铭海置业	270,000,000.00	26.47	--	--
<b>计付资金占用费</b>	<b>198,082,142.32</b>	<b>100.00</b>	<b>207,531,022.85</b>	<b>100.00</b>
国资公司	198,082,142.32	100.00	207,531,022.85	100.00

（5）资金归集利息

关联方名称	2024 年度		2023 年度	
	金额	占同类交易 金额比例 %	金额	占同类交易 金额比例 %
利息收入	10,233,619.38	100.00	34,955,612.92	100.00
国资公司	10,233,619.38	100.00	34,955,612.92	100.00
利息支出	2,663,613.28	100.00	--	--
高科能源	1,250,655.01	46.95	--	--
融真公司	295,319.42	11.09	--	--
青岛公司	231,038.71	8.67	--	--
嘉兴公司	227,582.06	8.54	--	--
天津北科置业	122,752.33	4.61	--	--
科创汇聚	112,868.58	4.24	--	--
无锡公司	80,994.34	3.04	--	--
长春公司	78,812.36	2.96	--	--
北科亦创	66,222.58	2.49	--	--
置地公司	43,359.48	1.63	--	--
华誉能源	37,032.96	1.39	--	--
科睿资本	36,710.47	1.38	--	--
北科置地	32,324.26	1.21	--	--
长丰公司	27,926.00	1.05	--	--
长春北科智尚	13,245.79	0.50	--	--
京雁公司	6,221.39	0.23	--	--
科寰公司	547.54	0.02	--	--

（6）计收利息、计付手续费

关联方名称	关联交易内容	2024 年度		2023 年度	
		金 额	占同类交易 金额比例 %	金 额	占同类交易 金额比例 %
北京农商银行	利息	768,807.88	9.42	--	--
北京银行	利息	652,651.20	8.00	--	--
北京农商银行	手续费	3,188.26	6.00	--	--
北京银行	手续费	2,351.73	4.43	--	--

（7）为关联方提供担保，详见附注八、1 和 2。

（8）接受关联方担保

担保单位	担保事项	担保余额	期限	借款单位
国资公司	连带责任担保	3,000,000,000.00	2020.12-2029.12	人保资本保险资产管理有限公司
国资公司	连带责任担保	950,000,000.00	2021.09-2026.09	泰康资产管理有限责任公司
国资公司	连带责任担保	2,000,000,000.00	2024.04-2034.04	太平资产管理有限公司
合 计		5,950,000,000.00		

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方名称	2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	北京农商银行	56,550,559.71	--	--	--
货币资金	北京银行	19,015,576.50	--	--	--
应收股利	长春北湖	177,100,000.00	--	178,000,000.00	--
应收股利	高科能源	142,797,438.51	--	142,797,438.51	--
应收股利	青岛公司	--	--	92,000,000.00	--
应收账款	北科领秀	22,332,394.67	--	22,332,394.67	--
应收账款	京雁公司	3,951,773.31	--	2,025,540.00	--
应收账款	创艺乡居	750,000.00	750,000.00	750,000.00	375,000.00
应收账款	科睿资本	--	--	11,614,590.00	--
预付账款	首都信息科技	5,523,186.07	--	7,192,421.45	--
应收资金集中管理款	国资公司	310,728,333.33	--	10,015,000.00	--
其他应收款	北科置地	1,942,083,333.34	--	1,242,083,333.34	--
其他应收款	长春公司	1,884,732,209.40	--	1,342,506,829.99	--
其他应收款	北科泰达	1,585,347,328.43	--	1,510,537,500.00	--
其他应收款	无锡公司	1,420,155,431.51	--	1,470,155,431.51	--
其他应收款	京雁公司	1,291,168,445.60	--	1,291,175,219.60	--
其他应收款	嘉兴公司	1,071,792,770.03	--	1,220,292,770.03	--
其他应收款	科睿星御	1,058,000,109.61	--	957,810,109.61	--
其他应收款	北科领秀	911,724,419.45	--	933,273,770.50	--
其他应收款	青岛公司	820,981,099.18	--	709,121,722.64	--
其他应收款	北科置业	799,049,936.67	--	778,413,438.40	--
其他应收款	科控置地	511,639,611.36	--	743,116,738.87	--

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度、2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	华誉能源	168,893,177.78	--	166,634,722.22	--
其他应收款	融真公司	125,257,989.87	--	--	--
其他应收款	领秀睿华	27,190,745.29	--	27,190,745.29	--
其他应收款	创艺乡居	23,996,212.53	23,996,212.53	18,538,712.53	9,269,356.27
其他应收款	领秀润红	12,000,000.00	--	--	--
其他应收款	北锦商业	8,898,667.53	375,050.43	--	--
其他应收款	杭州北泽	3,000,000.00	60,000.00	--	--
其他应收款	北科亦创	--	--	439.00	--
其他流动资产	北科置地	--	--	701,026,666.67	--

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方名称	2024.12.31	2023.12.31
应付账款	首都信息科技	465,605.00	--
其他应付款	国资公司	4,200,000,000.00	4,154,583,333.34
其他应付款	嘉兴公司	860,000,000.00	885,000,000.00
其他应付款	杭州北榕	533,000,000.00	683,000,000.00
其他应付款	天津北科置业	313,818,404.46	328,818,404.46
其他应付款	高科能源	300,804,291.66	--
其他应付款	杭州北桐	237,500,000.00	255,000,000.00
其他应付款	杭州北榆	187,925,218.97	212,925,218.97
其他应付款	北京科寰信息	244,094,897.14	67,221,761.67
其他应付款	杭州北泽	141,901,020.00	--
其他应付款	领秀睿华	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	北科亦创	84,000,000.00	144,191,875.75
其他应付款	科睿资本	22,002,226.05	25,000,000.00
其他应付款	科创汇聚	21,000,000.00	--
其他应付款	杭州创居荟	11,100,000.00	--
其他应付款	荣科物业	5,645,607.77	--
其他应付款	长春公司	2,000,000.00	--
其他应付款	铭海置业	1,357,524.90	271,357,524.90
其他应付款	京雁公司	476,160.00	30,575,466.69
其他应付款	青岛公司	202,929.11	33,194,269.06

项目名称	关联方名称	2024.12.31	2023.12.31
其他应付款	北科领秀	--	30,450,000.00
其他应付款	长丰公司	--	18,500,000.00
其他应付款	华誉能源	--	9,100.00
其他应付款	无锡公司	--	15,000,000.00

#### 十一、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。

北京科技园建设（集团）股份有限公司  
2025 年 5 月 23 日