证券代码:600463 证券简称:空港股份 编号:临2022-042

北京空港科技园区股份有限公司关于回复上海证券交易所对公司2021年年度报告的信息披露监管工作函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1、关于建筑板块毛利率:北京空港科技园区股份有限公司(以下简称公司)建筑施工板块近三年受公司战略及市场定位的调整、经济环境的变化、材料价格上涨及人工成本增加等原因影响,导致毛利率持续下滑,并存在毛利率进一步下滑的风险,但公司将积极采取有利措施,以保障及提高业绩的稳定性。

2、关于持续盈利能力:公司建筑施工板块2021年累计签订项目金额约1.43亿元,在建项目金额约6.73亿元,2022年已签订合同且可开工项目金额约1.16亿元;公司租赁板块出租率、租金稳定且逐年呈上升趋势,公司具备持续盈利能力。

3、关于债务流动性风险:公司融资结构主要是债务融资为主,公司建筑施工及物业出租板块经营收入稳定,且与各贷款银行之间建立了长期稳定的合作关系。借款拟通过企业生产经营取得的资金及通过贷款额度置换的方式,公司可以保证按期偿还,截至2022年4月末,未出现借款逾期情况,公司判断不存在债务流动性风险。

4、关于关联方应收款项和其他应收款的情况:北京空港亿兆地产开发有限公司(以下简称亿兆地产)借款余额1.68亿元,由于公司出售所持亿兆地产股权,被动成为关联方借款;北京电子城空港有限公司(以下简称电子城空港)借款9,297.29万元,电子城空港另一股东按股权比例向其提供借款且利率与公司保持一致,此笔借款用于支付收购股权款,依据电子城经营计划及经营状况,款项收回风险低;北京金隅空港开发有限公司(以下简称金隅空港)借款1,316.21万元,金隅空港另一股东按股权比例向其提供借款且利率与公司保持一致,此笔借款用于项目建设,根据金隅空港经营状况及还款能力,公司对金隅空港借款本金及利息全额计提坏账准备,减值准备计提充分。

5、关于合同资产:公司合同资产账面余额前五大项目中已完工未结算项目三项:荣盛城西区二期项目已竣工验收,因疫情居家办公,影响了结算审核进度;永清紫竹苑项目已完成五方质量验收,由于整体项目中幼儿园项目未完成交接手续,导致未完成整体竣工验收;当代久运办公楼项目已竣工验收,目前建设单位正在进行结算审核中;以上项目均未逾期。

6、关于开发成本和投资性房地产:公司开发成本包括科技大厦B坐、大孙各庄地块、计算机软件产业园三个项目,公司通过对比周边土地成交价格及进行资产评估等方式判断,上述三个项目可变现价值高于账面成本,因此无需计提减值准备;公司投资性房地产项目均为自行开发建设,均采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,公司自持物业出租率及租金呈逐年上涨趋势,经资产减值测算2021年度不存在减值迹象,无需计提减值准备。

7、关于非经营性资金占用:根据亿兆地产财务数据、经营方向及2022年度三块土地预计可实现回款约1.17亿元,公司认为亿兆地产可以依据《还款协议》在2022年10月31日前偿付欠款的30%,在2022年11月31日前偿付欠款的40%,不存在偿债风险。

8、关于变更会计师事务所:经公司独立董事核实,公司因疫情原因改聘会计师事务所事项理由充分,未发现公司存在其他未充分披露的事项。

北京空港科技园区股份有限公司于2022年5月12日收到上海证券交易所发来的《上海证券交易所关于北京空港科技园区股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函 [2022]0359号)(以下简称《工作函》),收到《工作函》后,公司董事会对此高度重视,积极组织公司年审机构、董事、监事、高级管理人员及相关责任部门针对《工作函》所涉及的问题进行逐项落实,经过公司及公司年审机构认真的核查和分析,公司向上海证券交易所进行了书面回复,现将《工作函》回复内容公告如下:

一、关于公司经营

(一)关于持续盈利能力

年报显示,公司2021年度实现营业收入10.13亿元,同比下滑11.02%;归母净利润由盈转亏,报告期内亏损2,519.41万元,扣非后归属母公司股东的净利润连续三年为负。自2018年起,公司建筑施工板块营收占比超8成,成为公司主要营收来源,但毛利率逐年下滑,报告期内降至0.96%,净利润亏损约1.11亿元。公司控股子公司天源建筑为建筑施工板块的主要公司,其另一股东为公司关联方,报告期末公司累计向天源建筑提供财务资助合计2.39亿元。请公司:1.结合行业背景、同行业可比公司情况及公司相关成本、定价等变化情况,说明建筑施工板块毛利率持续下滑的原因及合理性,是否存在进一步下滑的趋势或风险;请年审会计师对毛利率下滑的原因及合理性发表意见;2.结合天源建筑利润亏损情况、业务发展规模及资金需求,说明你公司持续向其拆借资金的合理性,少数股东是否同比例提供财务资助,审慎评估相关借款收回的可行性并提示风险;3.结合不同业务板块经营情况,如建筑施工板块存量及新签合同数量及金额、投资性房地产的区域布局及折旧情况、出租率、租金变化等,进一步评估公司的持续盈利能力,并充分提示相关风险。

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

公司回复:

(1)公司所处行业背景

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

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

(2)与同行业公司可比情况

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

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

单位:万元 币种:人民币

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

近三年同行业可比公司毛利率呈现逐年下降趋势,与公司下降趋势相似,但公司的下降较为明显,主要系同行业可比公司与公司业务承接的区域、承接业务类型、业务规模及融资环境存在较大的差异。公司承接的业务具有较强的区域特征,主要集中于北京及环京地区,且承接的房地产建设项目以住房建设、棚改、旧改、集体租赁型住房为主。与同行业可比公司对比存在一定的差异。

公司建筑板块近三年收入、成本、毛利及毛利率情况:

单位:万元 币种:人民币

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

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

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

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

(3)定价策略

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

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

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

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

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

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

同种材料近三年同期价格对比(价格依据北京市造价信息)如下表所示:

单位:元 币种:人民币

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

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

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

单位:元 币种:人民币

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

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

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

年审会计师回复:

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

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

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

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

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

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

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

2.结合天源建筑利润亏损情况、业务发展规模及资金需求,说明你公司持续向其拆借资金的合理性,少数股东是否同比例提供财务资助,审慎评估相关借款收回的可行性并提示风险;

公司回复:

公司控股子公司天源建筑近三年(2019年至2021年)经营情况如下表:

单位:万元 币种:人民币

项目	2021年	2020年	2019年
资产总额	110,962.98	121,830.75	101,259.11
负债总额	108,799.03	108,695.59	85,823.16
净资产	2,163.94	13,135.16	15,435.95
营业收入	82,587.01	99,243.90	94,726.03
营业成本	80,798.90	93,607.25	88,450.56
税金及附加	143.86	208.76	181.63
管理费用	3,619.82	2,927.23	3,208.39
财务费用	1,710.31	1,599.45	1,919.95
减值损失	7,726.61	447.61	483.74
利润总额	-11,354.40	231.22	368.09
经营活动现金流入	77,240.12	103,856.01	105,133.01
经营活动现金流出	92,593.02	95,438.75	94,810.56
经营活动现金流量净额	-15,352.90	8,417.26	10,322.44

(1)天源建筑利润亏损情况、业务发展规模及资金需求

天源建筑2019年度利润总额约为368.09万元,2020年度利润总额约为231.22万元,2021年度利润总额约为-11,354.40万元,近三年利润总额逐年下降。

天源建筑2019年开复工面积126.60万平方米,完成产值94,041.82万元;2020年开复工面积144.41万平方米,完成产值95,742.76万元;2021年开复工面积144.31万平方米,完成产值75,322.11万元。

天源建筑2019年、2020年实现微盈,2021年因为受经济环境、疫情及承接工程项目性质等因素影响出现业绩亏损,导致自身融资方式及金额减少,加之原材料、人工成本上涨,资金需求增加,经营性现金流入不能满足日常经营,确需公司股东提供财务资助。

截至目前,公司按股权比例(80%)向天源建筑提供财务资助本金余额1.5亿元,少数股东亦按照股权比例(20%)提供财务资助。公司及少数股东按照银行同期贷款基准利率【贷款期限一年以内(含一年),利率4.35%;贷款期限一年至五年(含五年),利率4.75%】为其提供财务资助,旨在维护天源建筑项目的正常生产经营和归还借款,公司对天源建筑的财务资助是合理的、必要的。

(2)借款收回的可行性及风险评估

天源建筑近年来以项目经理为核心,以公司的应收款回款制度为依托,各项目指定公司主管副总专人负责协调回收工作;充分利用一切资源紧密跟踪应收方资金动态,防止由于对方的突变或者经营决策可能造成应收账款无法回收的风险;对于长账龄的应收账款充分利用法律手段,对债务人进行诉讼,加速回收应收款项,增加现金的流入。

2022年天源建筑长账龄应收款项预计最低限度可回收2.5亿元,在施工程进度款预计最低限度可回收4.5亿元,扣除保证正常生产性开支后可以归还借款。截止目前,天源建筑借款未曾出现逾期情况,公司据此判断能够收回对其借款,风险较低。

3.结合不同业务板块经营情况,如建筑施工板块存量及新签合同数量及金额、投资性房地产的区域布局及折旧情况、出租率、租金变化等,进一步评估公司的持续盈利能力,并充分提示相关风险。

公司回复:

(1)建筑板块经营情况

建筑板块2021年累计新签项目数量13个,金额14,339.26万元;在建项目(如国门公租房、吉源医疗等)未完工部分的金额67,284.48万元;2022年已签订合同且年内可开工项目金额11,575.10万元。

(2)租赁板块经营情况

公司现有的投资性房地产布局在北京临空经济核心区和北京天竺综合保税区内,自公司成立以来,充分适应市场需求,分阶段投资建设了不同的地产项目。较早期开发的地产项目以工业厂房项目为主,后期根据经济形势变化、园区产业优化升级、市场需求转变等因素,陆续增加了研发型、仓储型和办公型地产项目。

近年来,公司进一步加强自持物业招商运营,建立租金逐年递增机制,稳定该部分资源营业收入,并打破实体资源运营天花板效应。受2020年以来疫情影响,在经济总体运行情况不理想造成部分企业退租的情况下,公司依旧保持自持物业租金收入稳定增长。

2022年,公司将计划对一部分工业厂房和仓储库房进行改造升级,适应市场需求,提升地产项目品质,提高投资性房地产业务营收能力。

近三年出租率稳定,租金呈上升趋势,详细情况见下表:

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年		2020年			2021年		
	出租率	租金收入	出租率	租金收入	增长率	出租率	租金收入	增长率
自持物业出租	81.20%	5,864.37	80.20%	6,355.00	8.36%	81.10%	8,586.82	35.11%

近3年来,除2020年受疫情影响较大出租率略有下降外,公司自持物业的整体出租率一直保持在81%至86%之间,部分项目因受特殊政策影响出租率偏低,其他项目基本处于满租状态。公司建立租金逐年递增机制,租金单价持续增长,每年基本保持5%至8%的增速,如无重大经济形势变化,预计该增速可持续3至5年。

(3)公司持续经营能力及风险评估

2022年公司建筑板块已经中标项目有2019老旧小区节能改造工程,合同金额1.15亿元;有望达成合作的项目有北法信集租房工程,预计建筑面积15万平方米;空港AB区三年提升工程,预计年均产值3亿元。

首都国际机场临空经济区的整合组建,也将为公司的业务开展提供更高的项目合作平台,对于推动公司的持续经营具有极大的作用。

天源建筑通过调整经营思路,密切关注合作企业的财务状况及业务规模,选择信誉良好、实力雄厚的建设单位合作,同时收紧信用政策,为提高利润率、保证应收账款回收奠定基础。同时不断加强内部管理,完善各项管理制度,确保成本得到有效控制,提高毛利率。

随着建筑市场的回暖和顺义区对区属建筑施工企业的政策扶持以及租赁板块出租率、租金稳定增长的形势下,公司具备持续盈利能力。

(二)关于资金周转及流动性。

年报显示,2021年公司经营活动产生的现金流量净额同比由正转负,大幅下降337.81%,近三年投资活动现金流量净额持续为负。报告期末公司货币资金余额为2.22亿元,有息负债合计8.27亿元,其中短期借款和一年内到期的非流动负债为7.85亿元,远高于货币资金余额。请公司:1.结合应收账款回款、销售信用政策、经营收付现情况等因素,说明报告期内经营活动产生的现金流量净额下滑的具体原因及下降幅度远高于营业收入下降幅度的合理性;请年审会计师发表意见;2.结合公司对外投资的主要构成、投向及对应金额、回收及收益情况等,补充说明近三年投资活动现金持续流出的原因;3.结合公司经营性现金流变动趋势、日常生产经营现金需求、短期借款到期情况、融资渠道及融资成本等,分析公司的流动性风险,并予以充分提示。

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

公司回复:

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

(1)建筑施工板块情况

建筑施工板块近三年应收账款余额情况如下表所示:

单位:万元 币种:人民币

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

建筑施工板块近三年经营收付现情况:

单位:万元 币种:人民币

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

由上表可见,2021年度,建筑施工板块实现营业收入82,587.01万元,较去年同期营业收入99,243.90万元下降16,656.89万元,降幅16.78%;经营活动现金流量净额-15,352.90万元,较去年同期8,417.26万元下降23,770.16万元;降幅282.40%;销售商品、提供劳务收到的现金为74,489.99万元,较去年同期100,630.69万元下降26,140.70万元,降幅25.98%。主要原因为:

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

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

单位:元 币种:人民币

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

(2)租赁板块情况

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

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

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

年审会计师回复:

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

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

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

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

(4)检查公司报告期内应收账款回款,复核回款金额及方式是否准确;

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

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

2.结合公司对外投资的主要构成、投向及对应金额、回收及收益情况等,补充说明近三年投资活动现金持续流出的原因;

公司回复:

(1)公司对外投资情况明细表

单位:元 币种:人民币

科目	性质	明细	2021年末余额	回收情况	收益情况
长期股权投资	联营企业	北京电子城空港有限公司	11,706,094.57	0.00	9,245,721.49
		哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	7,822,383.88	0.00	-4,063,684.21
其他权益工具投资	参股企业	伟光汇通旅游产业发展有限公司	19,960,000.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	基金投资	权益工具投资	97,177,447.28	0.00	18,531,061.43
合计			136,665,925.73	0.00	23,713,098.71

注:

公司基金投资近三年(2019年-2021年)收益明细:

单位:万元 币种:人民币

基金名称	投资额	持有份额	其他合伙人与公司是否存在关联关系	投资收益		
				2019年	2020年	2021年
北京元和云鼎投资基金合伙企业(有限合伙)	2,800	5.60%	否	0	0	0
北京元和云鼎创业投资中心(有限合伙)	250	1.00%	否	0	0	0
潍坊高精尖股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3,000	18.07%	否	0	156.43	1,853.11

(2)近三年公司投资活动现金流出情况

主要为"购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金",其中公司2019年度投资活动产生的现金流量净额-1,751万元,其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付2,814万元;2020年度投资活动产生的现金流量净额-2,731万元,其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付2,803万元;2021年度投资活动产生的现金流量净额-672万元,其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付3,174万元;主要原因是支付了应付的投资性房地产购置款,其他方面无大额投资。

3.结合公司经营性现金流变动趋势、日常生产经营现金需求、短期借款到期情况、融资渠道及融资成本等,分析公司的流动性风险,并予以充分提示。

公司回复:

公司2019年经营活动产生的现金流量净额为0.90亿元,2020年为0.72亿元,2021年为-1.70亿元,目前公司已采取包括全面梳理工程应收款项、指定专项工程款责任人、成立应收款项清欠专班、加快工程项目施工进度及竣工验收速度、加强生产经营成本控制等多项措施,力争2022年度实现经营活动产生的现金流量净额转正。

公司融资结构主要是债务融资为主,目前公司建筑施工及物业出租板块经营收入相对比较稳定,跟各贷款银行之间也建立了长期稳定的合作关系,贷款均能按期偿还。

截至2021年年末,公司短期借款的余额为7.41亿元,一年内到期的长期借款本息0.41亿元,一年内到期的租赁负债0.03亿元,借款到期情况、融资渠道及融资成本见下表:

单位:万元 币种:人民币

序号	贷款主体	资金来源	合同约定情况			
			签订日期	终止日期	借款余额	融资成本
1	空港股份	民生银行北京分行	2021.5.13	2022.5.13	10,000.00	4-5%
2		南京银行北京分行	2021.6.30	2022.6.30	2,000.00	
3		浦发银行北京分行	2021.8.18	2022.8.17	10,000.00	
4		宁波银行北京分行	2021.8.20	2022.8.20	10,000.00	
5		兴业银行北京顺义支行	2021.10.18	2022.10.17	10,000.00	
6		杭州银行北京顺义支行	2021.11.10	2022.10.28	10,000.00	
7	天源建筑	华夏银行北京顺义支行	2021.2.5	2022.2.5	3,000.00	
8		华夏银行北京顺义支行	2021.6.11	2022.4.21	3,000.00	
9		华夏银行北京顺义支行	2021.7.12	2022.4.21	575.00	
10		江苏银行北京分行	2021.5.19	2022.1.22	1,000.00	
11		江苏银行北京分行	2021.8.24	2022.8.23	3,000.00	
12		江苏银行北京分行	2021.9.23	2022.9.22	1,000.00	
13		浦发银行北京分行	2021.8.20	2022.8.19	5,000.00	
14		天津银行北京顺义支行	2021.8.23	2022.8.22	3,000.00	
15		天津银行北京顺义支行	2021.9.28	2022.9.26	1,300.00	
16		北京银行天竺支行	2021.9.14	2022.8.20	872.00	
17		北京银行天竺支行	2021.9.30	2022.8.20	96.00	
18		北京银行天竺支行	2021.11.29	2022.8.20	176.00	
	短期借款利息计提				107.86	
短期借款小计					74,126.86	
1	空港股份	一年内到期的长期借款本息	2019.1.22	2024.1.21	4,106.25	4-5%
2	天源建筑	1年内到期的租赁负债			317.83	
一年内到期的非流动负债小计					4,424.08	
合计					78,550.94	

截至目前,公司已顺利按期归还1.97亿元,剩余的借款拟通过企业生产经营取得资金的形式偿还,公司作为国企上市公司已与多家银行建立长期合作关系,除经营性现金偿还外,上述借款到期时间不一样,可以通过不同银行间贷款额度置换的方式保证按期偿还,未出现借款逾期情况,不存在债务流动性风险。

二、关于资产及减值

(三)关于应收类款项

年报显示,公司应收账款期末账面余额1.68亿元,本期新增单项计提减值准备2,620.81万元(上年同期未计提),主要对北京绿竺科技发展有限公司等4家公司,至今已全额计提;同时,报告期末公司对应收关联方的应收账款按照1%的比例组合计提坏账准备。其他应收款方面,报告期末公司其他应收款余额3.69亿元,包括其他应收款2.73亿元,主要系非合并报表范围内的关联方借款;以及应收资金占用利息9,579.91万元,其中公司本期计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费1,393.33万元。请公司补充披露:1.结合应收账款单项计提减值准备的对象及其与上市公司的关联关系、形成原因和减值迹象出现的时点,说明前期计提的充分性;2.应收资金占用利息及相关资金占用收入的具体情况、形成原因、账龄、应收对象及其与上市公司的关联关系,并对照相关规则核实前期是否履行相应的决策程序和信息披露义务;3.结合对关联方的应收款项和其他应收款的具体情况,包括发生背景、具体应收对象及其关联关系、账龄和结算情况等,核实相关减值准备是否充分,并自查是否存在关联方资金占用情况,说明具体原因。请会计师就问题1和3发表意见。

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

公司回复:

应收账款单项计提减值准备:

单位:万元 币种:人民币

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

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

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

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

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

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

子公司天源建筑与斐瑞康公司签订了"斐瑞康厂房改造-019"、"斐瑞康外立面-165"、"斐瑞康立面幕墙改造工程-289"建筑工程施工合同,合计结算金额共计4,399.50万元。截止2020年12月31日累计收回款项3,207.34万元,尚余1,192.16万元未收回,公司针对该款项聘请了专业律师进行催收,根据2021年10月咨询专业律师出具的法律意见书,获悉斐瑞康公司的实际控制人由于非法集资案被公安机关采取刑事强制措施,斐瑞康公司已无法进行正常经营活动,且已被多家供应商起诉保全财产。该公司及股东公司已濒临破产。经公司研判,预期剩余欠款无法收回,对剩余款项1,192.16万元工程款于2021年度当期计提减值准备1,033.99万元,累计计提减值准备1,192.16万元。

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

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

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

年审会计师回复:

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

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

(2)访谈公司财务负责人及相关项目负责人,了解单项计提减值准备的项目信息,款项形成原因、减值迹象出现的时点判断合理性;

(3)检查涉及项目的相关款项的收回情况;

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

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

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

2.应收资金占用利息及相关资金占用收入的具体情况、形成原因、账龄、应收对象及其与上市公司的关联关系,并对照相关规则核实前期是否履行相应的决策程序和信息披露义务;

公司回复:

1、截止至2021年末,亿兆地产借款余额1.68亿元,初始账龄五年以上,关联方账龄1至2年,为亿兆地产尚在公司合并范围内时用于土地一级开发业务的借款,由于公司出售所持亿兆地产股权,被动成为关联方借款。

2、公司及北京电子城高科技集团股份有限公司(以下简称电子城集团)按所持电子城空港股权比例向电子城空港提供借款本金21,697.29万元,其中,公司提供本金9,297.29万元,电子城集团提供本金12,400万元,借款利率4.35%,初始账龄2至3年,续借账龄1至2年。电子城空港利用上述借款收购北京北广通信技术有限公司70%股权。对于该笔借款,公司与电子城集团按所持电子城空港的股权比例支付,且利率保持一致。按照电子城空港所开发项目既定经营方针,待项目完成前期开发后,通过后续的经营现金流收入归还借款。由于项目属产业地产开发项目,开发完毕至实现销售回款周期较长,加之上述借款期限为短期借款,故公司与电子城集团在未归还原有借款的基础上进行续借款,符合双方及项目既定的经营计划。截至2021年年末,项目一期已经按计划实现销售,预计于2022年内实现项目一期全部售房款的回收,电子城空港可按股东持股比例归还两股东部分借款。项目二期将于2022年年底开工建设,一标段建设周期预计20个月,待开发完成后通过后续经营现金流入,可以按照原有计划归还两股东全部借款。

3、公司及北京金隅地产开发集团有限公司(原名:北京金隅大成开发有限公司,以下简称金隅地产)按所持金隅空港股权比例向金隅空港提供借款193,000万元,原借款利率为5.4375%,自2021年1月1日起调整为4.81%,初始账龄4至5年,续借账龄1年以内。上述借款用于金隅空港开发项目建设,随着金隅空港开发项目的销售,金隅空港按股权比例陆续归还两股东借款本金166,675.80万元,截至2021年年末,金隅空港尚未归还公司的借款本金1,316.21万元,该项目在开发期间因政府政策调整,由自住型保障性住房项目变更为共有产权房项目,上述政策调整导致该项目17,301.57平方米难以销售,含菜市场2,525.86平方米,商业服务5,635.59平方米,戊类库房139套(面积共计9,140.12平方米)。为降低财务风险,金隅空港将上述未销售面积采取"以租促售""以租养售"的方式进行租赁,在实现一定的资金回报的同时,培育区域商业市场,待价格符合预期后择机出售。

项目未销售面积处置方式的改变,导致金隅空港回款速度大幅下降,针对金隅空港目前财务情况,借款本金及利息全额计提减值,后续会依据借款协议继续催要。

金隅空港项目工程建设系公司控股子公司天源建筑承接,相关工程款经与金隅空港及其控股股东金隅地产多次沟通,作为国有企业,经营正常,结算后可按期支付,回款风险较低。

关联方资金占用是指上市公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用上市公司资金,包括但不限于经营性资金占用和非经营性资金占用。根据《企业会计准则及应用指南》附录之会计科目和主要账务处理,公司将关联方非经营性及经营性资金占用费在其他应收款中进行核算是合理的。

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额原值	期末余额净值	期末应收利息原值	期末应收利息净值	期末本息合计原值	期末本息合计净值	履行决策程序及信息披露义务情况
北京空港亿兆地产开发有限公司	非合并范围内关联方借款本金	168,000,000.00	167,832,000.00	84,750,627.11	84,665,876.48	252,750,627.11	252,497,876.48	内容详见公司于2022年1月11日在中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《公司关于补充向北京空港亿兆地产开发有限公司提供财务资助暨关联交易的公告》。
北京电子城空港有限公司	非合并范围内关联方借款本金	92,972,878.39	92,879,905.51	11,144,349.05	11,133,204.70	104,117,227.44	104,013,110.21	经2019年4月1日召开的公司2019年第12期经理办公会,2020年3月30日召开的2020年第6期经理办公会,2021年12月7日召开的2021年第48期经理办公会审议通过。
北京金隅空港开发有限公司	非合并范围内关联方借款本金	13,162,105.27	0.00	179,377.56	0.00	13,341,482.83	0.00	经2017年8月14日召开的2017年第28期经理办公会,2018年3月26日召开的2018年第11期经理办公会,2018年5月28日召开的2018年第18期经理办公会,2019年3月25日召开的2019年第11期经理办公会,2021年8月9日召开的2021年第32期经理办公会审议通过。
合计		274,134,983.66	260,711,905.51	96,074,353.72	95,799,081.18	370,209,337.38	356,510,986.70	

注:北京金隅空港开发有限公司2020年末借款本金原值13,162,105.27元,根据其经营状况及还款能力,公司计提坏账准备4,852,105.27元,期末借款本金余额净值8,310,000.00元;借款利息2020年末原值为21,868.29元,公司全额计提坏账准备,净值为0元。

北京金隅空港开发有限公司2021年末借款本金原值13,162,105.27元,其经营状况及还款能力未有改善,公司全额计提坏账准备,期末借款本金余额净值为0元;借款利息2021年末原值为179,377.56元,公司全额计提坏账准备,净值为0元。

以上资金均履行了相应的决策程序和信息披露义务。

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

公司回复:

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

单位:万元 币种:人民币

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021年期末占用资金余额	形成原因	性质
现大股东及其附属企业	北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	其他应收款	25,275.06	项目借款移出公司合并范围被动形成	非经营性占用
小计				25,275.06		
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021年期末往来资金余额	往来形成原因	性质
大股东及其附属企业	北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	应收账款	0.44	工程施工	经营性往来
	北京航济国际物流有限公司	受同一大股东控制	应收账款	1,024.69	房租及物业费	经营性往来
	北京国门金桥置业有限公司	受同一大股东控制	应收账款	239.25	工程施工	经营性往来
	北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	应收账款	1.53	工程施工	经营性往来
	北京空港经济开发有限公司	控股股东	应收账款	0.03	工程施工	经营性往来
	北京天竺空港物业管理有限公司	受同一大股东控制	应收账款	1.66	工程施工	经营性往来
	北京空港物博物业管理有限公司	受同一大股东控制	应收账款	37.75	工程施工	经营性往来
	北京空港物祥科技有限公司	受同一大股东控制	应收账款	15.65	工程施工	经营性往来
	北京天利动力供热有限公司	受同一大股东控制	预付账款	364.20	蒸汽费	经营性往来
	北京空港经济开发有限公司	控股股东	其他应收款	184.13	代垫转工安置费	经营性往来
	北京空港亿兆地产开发有限公司	受同一大股东控制	其他应收款	15.82	代垫社保	经营性往来
	北京空港天龙绿化工程有限公司	受同一大股东控制	其他应收款	320.00	工程施工	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	北京电子城空港有限公司	联营企业	其他应收款	10,411.72	项目开发向股东同比例借款及利息	经营性往来
其他关联方及其附属企业	北京金隅空港开发有限公司	参股企业	其他应收款	1,334.15	项目开发向股东同比例借款及利息临时借款	经营性往来
小计				13,951.02		
总计				39,226.08		

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

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

年审会计师回复:

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

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

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

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

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

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

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

(四)关于合同资产及其他

报告期末,公司合同资产账面余额为7.84亿元,本期单项计提减值准备3,505.57万元、组合计提1,880.85万元。另外,报告期末公司投资性房地产账面价值6.45亿元,存货账面余额为3.15亿元,主要系开发成本2.98亿元,公司本期均未对上述资产计提减值准备。请公司补充披露:1.合同资产账面余额前五大项目的具体情况,包括但不限于项目名称、对应客户、完工进度等,并说明已完工资产未能结算的原因,是否存在逾期情况,对应的收入确认是否符合会计准则的相关规定;2.本期单项计提大额减值准备对应的具体项目名称、形成背景、起止时间、金额及减值迹象出现的时点,前期减值是否充分;3.结合开发成本和投资性房地产对应的具体项目、所在区位、价格变化等,说明公司未予减值的合理性。请会计师发表意见。

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

公司回复:

合同资产账面余额前五大项目的具体情况:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	合同金额	客户名称	完工进度	累计确认收入	合同资产余额	客户性质	未结算的原因	是否存在逾期情况
金隅空港项目	56,792.34	北京金隅空港开发有限公司	94.00%	53,384.80	9,408.25	国有公司	涉及项目为共有产权住宅项目,2020年12月完工,项目已竣工验收。项目结算报告已按合同要求时间节点上报,由于甲方单位结算审批流程涉及多个部门,导致结算流程较长。作为国有企业,经营正常,回款风险较低。	否
荣盛城西区二期	20,167.26	永清荣恒房地产开发有限公司	100.00%	20,167.26	6,798.56	非国有公司上市公司子公司	涉及项目为普通商品房住宅项目,2021年11月完工,项目已竣工验收。项目结算报告已按合同要求的时间节点上报,因河北疫情居家办公,影响了结算审核进度,建设单位进行结算审核中。	否
霸州枫景苑	13,577.98	霸州市荣进房地产开发有限责任公司	53.06%	7,204.48	3,987.03	非国有公司上市公司子公司	涉及项目为住宅项目,项目在建中。	否
永清紫竹苑	17,903.83	廊坊东领房地产开发有限公司	100.00%	17,903.83	4,343.99	非国有公司上市公司子公司	涉及项目整体为住宅项目,公司建筑项目已于2020年1月完成五方质量验收。由于建设单位与政府验收方对整体项目中幼儿园项目未完成交接手续,导致未完成整体竣工验收,使得结算进度相应拉长。	否
当代久运办公楼等4项	12,129.10	北京当代久运置业有限公司	100.00%	12,129.10	3,347.73	国有公司	涉及项目为养老地产项目,2021年9月完工,项目已竣工验收。项目结算报告已按合同要求时间的节点上报,建设单位进行结算审核中。	否

公司按照建筑施工业务收入在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直至履约进度能够合理确定。公司对应的收入确认符合会计准则的相关规定。

年审会计师回复:

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

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

(2)获取合同资产明细表,访谈公司财务负责人及项目负责人,了解未结算原因;

(3)获取建筑合同台账,重新计算建筑合同履约进度的准确性;

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

(5)选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试;

(6)执行截止性测试程序,检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间;

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

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

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

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

公司回复:

本报告期单项计提减值准备的合同资产:

单位:万元 币种:人民币

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

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

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

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

年审会计师回复:

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

(1)访谈公司财务负责人及项目负责人,了解涉及项目的合同资产形成原因、减值迹象出现的时点;

(2)通过企查查网络查询等对涉及项目的客户信息进行核查;

(3)取得并检查合同资产相关合同、结算单等,复核、检查并分析减值准备计提的充分性;

(4)实地查看,监盘重要项目施工现场;

(5)检查减值准备计提方法是否合理,计提金额是否充分。

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

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

公司回复:

(1)开发成本项目相关情况

公司开发成本主要是由全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司(以下简称天瑞置业)所有的科技大厦B座、大孙各庄地块及计算机软件产业园三个项目构成,项目具体情况如下:

①科技大厦B座

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

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

②大孙各庄地块

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

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

③计算机软件产业园

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

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

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

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

(2)投资性房地产相关情况

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

投资性房地产项目均为自行开发建设,均采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,公司自持物业的整体出租率一直保持在81%至86%之间,且出租率及租金呈逐年上涨趋势。报告期末投资性房地产账面原值9.96亿元,折旧和摊销3.22亿元,减值准备0.29亿元,净值6.45亿元。经资产减值测算2021年度不存在减值迹象,无需计提减值准备。

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

年审会计师回复:

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

(1)了解和评价与开发成本、投资性房地产资产减值相关内控的有效性;

(2)取得并检查存货明细表,复核、检查并分析;

(3)访谈公司财务负责人及项目负责人,了解影响资产减值的事项,分析是否存在资产减值迹象及资产利用情况;

(4)对公司重要投资性房地产实施现场查看,观察其使用情况,利用率,是否存在停用、损坏等;

(5)检查分析投资性房地产的构成情况,与管理层讨论;

(6)取得了公司为确定可收回金额的相关资料,与估值专家讨论了估值方法运用的适当性,对估值报告中投资性房地产可收回金额关键参数、测算方法和计算过程进行了复核;

(7)分析并判断开发成本和投资性房地产减值准备计提的充分性。

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

三、资金占用及内部控制

(五)关于非经营性资金占用

公告显示,2020年,公司因向控股股东下属企业转让子公司北京空港亿兆地产开发有限公司(以下简称亿兆地产)80%股权被动形成非经营性资金占用35,048.73万元,截至年报披露日,尚有25,435.43万元余额未偿还。根据公司与亿兆地产签署的《还款协议》,亿兆地产需要在2021年-2023年每年的10月31日前分别偿付欠款的30%、30%、40%。截至目前,亿兆地产仅履行第一期偿还义务。请你公司及全体董事、监事、高级管理人员高度重视前述资金占用事项,结合亿兆地产近一年又一期的主要财务数据、资信情况、现金流状况等,审慎评估收回剩余占用资金的可行性,采取切实有效措施督促有关方尽快解决资金占用问题,并充分提示风险。

公司回复:

2020年公司因向控股股东下属企业转让亿兆地产80%股权被动形成非经营性资金占用35,048.73万元,亿兆地产在2021年10月已偿还公司借款本息约为1.08亿。截至公司2021年年报披露日,尚有25,435.43万元余额未偿还。经公司向亿兆地产征询:

(1)亿兆地产一年及一期主要财务数据:

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2022年3月31日
货币资金	748,046.61	492,961.42
应收账款	22,366,627.50	22,994,527.50
存货	158,650,843.23	153,634,532.27
其他权益工具投资	99,630,000.00	99,630,000.00
递延所得税资产	6,039,012.73	6,039,012.73
资产总额	289,385,355.08	284,645,336.39
其他应付款	363,531,897.12	368,853,667.38
递延收益	1,196,224.73	1,196,224.73
负债总额	364,798,467.29	370,142,262.89
所有者权益总额	-75,413,112.21	-85,496,926.50
营业收入	19,833,489.32	609,611.65
利润总额	-14,376,846.76	-10,083,814.29
净利润	-14,765,284.24	-10,083,814.29
经营净现金流	-6,879,734.41	-336,486.23

单位:元 币种:人民币

		本金	利息	本息合计
其他应付款-借款	股份2021.12	168,000,000.00	84,750,627.11	252,750,627.11
	开发2021.12	109,000,000.00	1,333,379.17	110,333,379.17
	股份2022.3	168,000,000.00	86,354,327.11	254,354,327.11
	开发2022.3	111,050,000.00	2,994,353.75	114,044,353.75

(2)亿兆地产主要经营方向及经营理念

营业范围为房地产开发、投资管理、物业管理、园林绿化服务、专业承包。

亿兆地产以"带头发展向带动发展"的思路为引领,突破扩区发展模式,已先后取得顺义区赵全营、木林、龙湾屯、北小营四个镇的土地一级开发的政府授权,本着打造优质地产,与赵全营、木林、龙湾屯及北小营镇实现资源共享、优势互补,联袂建设引领未来全区产业发展的经济功能区。

(3)亿兆地产借款情况

截至2021年12月31日,亿兆地产内部借款本息合计3.63亿,其中:北京空港科技园区股份有限公司借款本金1.68亿,借款利息约为8,475.06万元;北京空港经济开发有限公司借款本金1.09亿,借款利息约为133.33万元。亿兆公司无外部借款及银行贷款。

(4)亿兆地产预计现金流状况

亿兆地产2022年度有三块土地预计可实现回款,包括:赵全营A项目地块,赵全营B1、B2地块,北小营30-27、30-28地块。

赵全营项目A地块

该项目于2021年9月挂牌成交,由A公司摘牌,随后与亿兆地产签订土地开发建设补偿协议,协议金额2,022.66万元。预计2022年10月底前可回收该笔款项。

赵全营B1、B2地块

亿兆地产对该地块进行了前期一级开发投入,开发成本约4,700万元。目前一级开发主体已变更为顺义区土储中心,并由北京顺义新城发展有限公司继续进行一级开发并进行供地。近期已完成征地及市政工程建设,有意向B公司拟入驻,正在办理入市手续,预计2022年10月底前可完成供地并回款。

北小营30-27、30-28地块

该地块有C项目拟入驻,正在办理入市手续,预计10月底前可入市交易并返款,预计可返还约5,000万元。

亿兆地产预计2022年10月底前可实现土地回款约1.17亿元,根据公司与亿兆地产签署的《还款协议》,亿兆地产可以按期偿还欠款,不存在偿债风险。

(六)关于变更会计师事务所

公司于2021年8月变更会计师事务所为立信会计师事务所,变更理由为公司业务扩大及转型升级需要;后于2022年2月再次更换年审会计师事务所为中兴财光华会计师事务所,变更理由为受疫情影响,基于公司2021年度财务报告审计工作量及时间安排等实际情况需要。请公司及独立董事进一步核实并披露公司在短时间内频繁更换会计师事务所的原因,说明是否存在其他未充分披露的事项。

公司回复:

经公司于2021年8月13日召开的第七届董事会第十一次会议、2021年9月10日召开的2021年第三次临时股东大会审议通过《关于变更会计师事务所的议案》,公司因业务扩大及转型升级,制定了新的发展战略。为了更好的满足公司未来业务发展的需求,需要会计师事务所发挥专长,提高事务所审计服务质量,经与前任中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)充分沟通,并征得其理解和支持,双方达成一致后,公司改聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称立信事务所)为公司2021年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。

具体内容详见公司2021年8月26日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《公司关于变更会计师事务所的公告》。

经公司于2022年2月11日召开的第七届董事会第十六次会议、2022年2月28日召开的2022年第一次临时股东大会审议通过《关于改聘会计师事务所的议案》,公司原聘任2021年度财务报告审计机构和内部控制审计机构立信事务所因项目组成员在京外项目审计过程中,签字注册会计师以及项目组主要成员因疫情原因进行隔离,无法亲临现场进行审计,立信事务所在京未被隔离团队无可调配人力资源等原因,预计无法完成审计工作,立信事务所提出辞任公司2021年度审计机构。公司为按照《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法规、文件的规定,按时完成定期报告披露工作,基于公司2021年度财务报告审计工作量及时间安排等实际情况,公司与立信事务所友好协商,立信事务所不再担任公司2021年度审计机构,公司改聘中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称中兴财光华)担任公司2021年度财务报告和内部控制的审计机构,并就该事项与前后任会计师事务所进行了充分的沟通。

具体内容详见公司2022年2月12日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站www.sse.com.cn《公司关于改聘会计师事务所的公告》。

公司在广大股东、董事会、监事会的监督、指导下,积极配合中兴财光华开展公司2021年年度审计工作,同时要求中兴财光华根据公司所处行业及时间安排,增加审计人员特别是具备同行业上市公司年度审计经验人员的派遣数量,加大工作时长上的投入。同时,责令公司审计委员会、财务系统、业务系统人员全力配合中兴财光华开展公司2021年年度审计工作,经公司与中兴财光华双方的不懈努力,公司于2022年4月15日如期披露了《公司2021年年度报告》。

经公司自查,未发现存在其他未充分披露的事项。

独立董事回复:

在公司2021年度两次变更会计师事务所的工作中,就变更会计师事务所原因,我们主要工作如下:

1.充分审核改聘后会计师事务所执业资格、诚信记录、独立性等情况,确保其具备为公司提供审计服务的经验与能力。

2.充分关注公司改聘会计师事务所原因,及时与中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)、立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行充分沟通,了解公司改聘及审计机构辞任的合理性。

3.充分关注审计委员会协调管理层、内部审计部门与外部审计机构的沟通情况,及时听取各方意见及审计工作中的困难,积极参加协调工作,以求在最短时间内完成公司2021年度审计工作。

经核查,我们未发现公司上述回复与我们在与会计师事务所沟通过程中获得的信息在重大方面存在不一致的情形,未发现公司存在其他未充分披露的事项。

特此公告。

北京空港科技园区股份有限公司董事会
2022年5月30日