

# 北京市保障性住房建设投资中心

## 审计报告

中喜审字【2021】第 01183 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi @zhongxicpa.net





## 审 计 报 告

中喜审字【2021】第 01183 号

北京市保障性住房建设投资中心全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了北京市保障性住房建设投资中心财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京市保障性住房建设投资中心2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北京市保障性住房建设投资中心，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

北京市保障性住房建设投资中心管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估北京市保障性住房建设投资中心的持续经



营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算北京市保障性住房建设投资中心、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京市保障性住房建设投资中心的财务报告过程。

#### 四、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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对北京市保障性住房建设投资中心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合并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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京市保障性住房建设投资中心不能持续经营。

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

(6) 就北京市保障性住房建设投资中心中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年四月二十日

# 合并资产负债表

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	注 释	期末余额	期初余额	项 目	注 释	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、(一)	7,325,409,117.98	9,071,693,067.09	短期借款	八、(十七)	200,000,000.00	
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
△交易性金融资产				△公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	八、(二)	2,919,062,962.70	1,575,899,179.67	应付票据	八、(十八)	6,774,019,750.31	3,597,656,243.80
应收账款	八、(三)	10,271,805,335.16	6,795,768,878.81	应付账款	八、(十九)	13,105,372,783.87	13,244,364,914.13
应收款项融资				△卖出回购金融资产款			
预付款项				△吸收存款及同业存放			
△应收保费				△代理买卖证券款			
△应收分保账款				△代理承销证券款			
△应收分保合同准备金				应付职工薪酬	八、(二十)	1,781,904.13	1,964,872.54
其中：应收赔款				其中：应付工资			
△买入返售金融资产				其中：职工奖励及福利基金			
存货	八、(五)	14,953,710,720.30	17,563,750,483.51	应交税费	八、(二十一)	154,576,510.60	288,594,470.83
其中：原材料				其中：应交税金			
库存商品(产成品)				其他应付款	八、(二十二)	153,875,850.23	265,094,538.48
△合同资产				其中：应付股利			
持有待售资产				△应付手续费及佣金			
其他流动资产	八、(六)	283,722,197.03	11,163,998.40	△应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
非流动资产：				其他流动负债	八、(二十三)	2,406,572,647.80	320,196.20
△发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	八、(三十四)	11,542,532.88	18,245,786,569.77
△债权投资				其他非流动负债			
可供出售金融资产				非流动负债合计			
△其他债权投资				△长期应付款			
长期股权投资	八、(七)	450,160,000.00	450,160,000.00	应付债券	八、(二十六)	39,186,801,975.09	45,132,579,799.20
其中：对子公司投资				其中：优先股			
其他非流动金融资产				水续债			
投资性房地产	八、(八)	25,155,717,444.50	31,414,090,034.50	△租赁负债			
其中：出租人投资性房地产				长期应付款			
固定资产	八、(九)	7,225,310.19	8,511,380.74	应付债券			
其中：房屋、建筑物				其中：资本公积			
△其他非流动资产				水续债			
在建工程	八、(十)	42,001,189,201.96	30,340,323,555.21	△租赁负债			
生产性生物资产				长期应付款			
无形资产	八、(十一)	264,831,184.48	284,343,159.40	长期应付职工薪酬	八、(三十七)	475,508,150.32	641,352,483.26
开发支出				预计负债			
长期待摊费用	八、(十二)	343,802,194.67	323,610,017.31	递延收益			
递延所得税资产				其他非流动负债			
其他非流动资产	八、(十三)	78,971,010.19	59,266,857.91	其中：特准储备基金			
其中：特准储备物资				非流动负债合计			
资产减值准备				所有者权益(或股东权益)：			
即递延资产减值准备				实收资本(或股本)	八、(十八)	46,486,169,838.34	44,717,681,838.34
生产性生物资产				库存资本			
油气资产				国有法人资本			
△使用权资产				集体资本			
无形资产	八、(十三)	62,668,693.57	32,425,178.12	外商资本			
开发支出				△已归还投资			
长期待摊费用	八、(十四)	155,669.79	9,726,038.56	实收资本(或股本)净额			
递延所得税资产	八、(十五)	12,874,283.37	86,749,473.12	其中：优先股			
其他非流动资产	八、(十六)	139,452,186.96	80,550,383,523.77	水续债			
其中：特准储备物资				资本公积			
非流动资产合计				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			
				其中：法定公积金			
				任意公积金			
				储备基金			
				企业发展基金			
				专项储备			
				△一般风险准备			
				未分配利润			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	八、(三十)	1,998,311,754.42	1,474,667,166.69
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)合计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计			
				少数股东权益			
				所有者权益(或股东权益)总计			

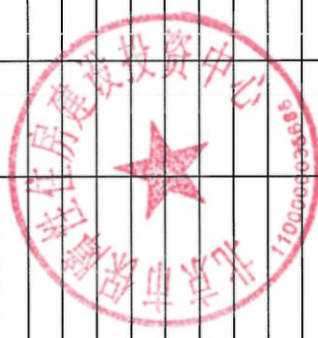
# 合并利润表

金额单位：元

2020年度

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

项 目	注 释	本期金额	上年金额	项 目	注 释	本期金额	上年金额
一、营业总收入		3,840,799,555.07	3,536,837,231.98	减：营业外支出	八、(三十八)	2,808,097.06	2,690,328.36
其中：营业收入	八、(三十一)	3,840,799,555.07	3,536,837,231.98	四、利润总额(亏损总额)以“-”号填列)		335,765,916.39	222,918,516.32
△利息收入				减：所得税费用	八、(三十九)	81,410,505.31	55,141,293.45
△已赚保费				五、净利润(净亏损)以“-”号填列)		254,355,411.08	167,777,222.87
△手续费及佣金收入				(一) 按所有权归属分类：			
二、营业总成本		3,564,183,144.54	3,312,349,502.24	归属于母公司所有者的净利润		218,034,867.48	125,620,481.82
其中：营业成本	八、(三十一)	2,812,852,018.07	2,799,780,718.39	* 少数股东损益		36,320,543.60	42,156,741.05
△利息支出				(二) 按经营持续性分类：			
△手续费及佣金支出				持续经营净利润		254,355,411.08	167,777,222.87
△退保金				终止经营净利润			
△赔付支出净额				六、其他综合收益的税后净额			
△提取保险责任准备金净额				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
△保单红利支出				(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
△分保费用				1. 重新计量设定受益计划变动额			
税金及附加	八、(三十二)	179,432,928.75	97,157,316.83	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
销售费用	八、(三十三)	5,464,058.30	9,629,379.57	☆3. 其他权益工具投资公允价值变动			
管理费用	八、(三十三)	189,811,101.00	189,956,174.15	☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
研发费用		2,578,328.48	3,651,580.34	5. 其他			
财务费用	八、(三十三)	382,044,709.94	212,174,332.96	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		1,968,764,688.05	2,011,527,539.84	1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		1,587,673,445.51	1,801,765,165.63	☆2. 其他债权投资公允价值变动			
汇兑净损益(净收益以“-”号填列)			958.46	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
其他				☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
加：其他收益	八、(三十四)	45,799,019.07	493,968.83	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(三十五)	13,349,501.25	4,184,902.14	☆6. 其他债权投资信用减值准备			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,285,070.55	-7,078,619.26	7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
☆ 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				8. 外币财务报表折算差额			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)				9. 其他			
☆净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				* 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				七、综合收益总额		254,355,411.08	167,777,222.87
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)				归属于母公司所有者的综合收益的税后净额		218,034,867.48	125,620,481.82
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(三十六)	2,427,288.24	-10,725,169.02	* 归属于少数股东的综合收益的税后净额		36,320,543.60	42,156,741.05
资产处置收益(损失以“-”号填列)				八、每股收益：			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	八、(三十七)	381,793.36	7,167,412.99	基本每股收益			
其中：政府补助		181,058.00	663,809.00	稀释每股收益			
加：营业外收入							



张涛

填表人：

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：

金焱

魏蔚

# 合并现金流量表

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

2020年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			取得投资收益收到的现金	—	10,314,394.52
销售商品、提供劳务收到的现金	2,535,531,272.09	5,222,404,640.29	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	14,607,000.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
△向中央银行借款净增加额			收到其他与投资活动有关的现金	108,186,600.00	105,235.73
△向其他金融机构拆入资金净增加额			投资活动现金流入小计	6,802,244,200.00	3,795,919,630.25
△收到原保险合同保费取得的现金			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,996,755,516.87	8,585,119,332.24
△收到再保险业务现金净额			投资支付的现金	350,000,000.00	295,490,000.00
△保户储金及投资款净增加额			△质押贷款净增加额		
△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			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
△收取利息、手续费及佣金的现金			支付其他与投资活动有关的现金	13,195.62	
△拆入资金净增加额			投资活动现金流出小计	6,346,768,712.49	8,880,609,332.24
△回购业务资金净增加额			投资活动产生的现金流量净额	455,475,487.51	-5,084,689,701.99
△代理买卖证券收到的现金净额			三、筹资活动产生的现金流量：		
收到的税费返还	12,275,533.22	25,008,550.46	吸收投资收到的现金	1,848,488,000.00	360,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,898,650,032.91	3,875,890,220.97	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
经营活动现金流入小计	4,446,456,838.22	9,123,303,411.72	取得借款收到的现金	8,309,137,123.69	9,772,682,117.00
购买商品、接受劳务支付的现金	4,154,104,249.39	4,345,160,097.47	收到其他与筹资活动有关的现金		
△客户贷款及垫款净增加额			筹资活动现金流入小计	10,157,625,123.69	10,132,682,117.00
△存放中央银行和同业款项净增加额			偿还债务支付的现金	9,047,342,300.00	8,472,986,308.48
△支付原保险合同赔付款项的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,144,909,088.10	2,371,411,138.31
△拆出资金净增加额			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
△支付利息、手续费及佣金的现金			支付其他与筹资活动有关的现金		20,484,668.51
△支付保单红利的现金			筹资活动现金流出小计	11,192,251,388.10	10,844,397,446.79
支付给职工以及为职工支付的现金	243,242,314.47	276,218,377.47	筹资活动产生的现金流量净额	-1,034,626,264.41	-711,715,329.79
支付的各项税费	573,810,544.03	292,875,787.42	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
支付其他与经营活动有关的现金	642,432,902.54	2,655,445,282.81	五、现金及现金等价物净增加额	-1,746,283,949.11	-4,242,801,165.23
经营活动现金流出小计	5,613,590,010.43	7,569,699,545.17	加：期初现金及现金等价物余额	8,779,693,067.09	13,022,494,232.32
经营活动产生的现金流量净额	-1,167,133,172.21	1,553,603,866.55	六、期末现金及现金等价物余额	7,033,409,117.98	8,779,693,067.09
二、投资活动产生的现金流量：			收回投资收到的现金	6,619,480,000.00	
收回投资收到的现金		3,785,500,000.00			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

金焱

魏新

莫宁印

张涛



# 合并所有者权益变动表

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

2020年度

金额单位：元

项目	行次	本年金额											所有者权益合计			
		归属于母公司所有者权益														
		实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		小计	少数股东权益	
1	优先股	永续债	其他	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	44,717,681,838.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199,247,553.86	10	11	12	14
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5	44,717,681,838.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199,247,553.86	-	1,474,667,166.69	46,391,596,558.89	50,082,537,450.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	1,768,488,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,958,579.75	-	123,644,587.73	1,919,091,167.48	2,098,115,540.69
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218,034,867.48	36,320,543.60	254,355,411.08
(二)所有者投入和减少资本	8	1,768,488,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,768,488,000.00	158,504,388.24	1,926,992,388.24
1.所有者投入资本	9	1,768,488,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,768,488,000.00	158,504,388.24	1,926,992,388.24
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,958,579.75	-	-94,390,279.75	-67,431,700.00	-83,232,258.63
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,958,579.75	-	-26,958,579.75	-	-
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,958,579.75	-	-
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67,431,700.00	-15,800,558.63	-83,232,258.63
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
☆5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33	46,486,169,838.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226,206,133.61	-	1,698,111,754.42	48,310,687,726.37	52,180,652,991.24

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

张涛

张宁

魏莉

金斌



合并所有者权益变动表（续）

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

2020年度

金额单位：元

项 目	行次	上年金额											
		归属于母公司所有者权益											
		实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	44,523,209,666.33	16 17 18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
加：会计政策变更	2							176,554,122.86		1,602,759,315.87	46,302,523,105.06		
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	44,523,209,666.33						176,554,122.86		1,602,759,315.87	46,302,523,105.06	2,887,136,493.71	49,189,659,598.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	194,472,172.01						22,693,431.00		-128,092,149.18	89,073,453.83	803,804,397.95	892,877,851.78
（一）综合收益总额	7	-						-		125,620,481.82	125,620,481.82	42,156,741.05	167,777,222.87
（二）所有者投入和减少资本	8	194,472,172.01						-		-	194,472,172.01	786,279,053.09	980,751,225.10
1.所有者投入资本	9	194,472,172.01						-		-	194,472,172.01	786,279,053.09	980,751,225.10
2.其他权益工具持有者投入资本	10							-		-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11							-		-	-	-	
4.其他	12							-		-	-	-	
（三）专项储备提取和使用	13							-		-	-	-	
1.提取专项储备	14							-		-	-	-	
2.使用专项储备	15							-		-	-	-	
（四）利润分配	16							22,693,431.00		-253,712,631.00	-231,019,200.00	-24,631,396.19	-255,650,596.19
1.提取盈余公积	17							22,693,431.00		-22,693,431.00	-	-	
其中：法定公积金	18							22,693,431.00		-22,693,431.00	-	-	
任意公积金	19							-		-	-	-	
#储备基金	20							-		-	-	-	
#企业发展基金	21							-		-	-	-	
#利润归还投资	22							-		-	-	-	
2.提取一般风险准备	23							-		-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	24							-		-231,019,200.00	-231,019,200.00	-24,631,396.19	-255,650,596.19
4.其他	25							-		-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	26							-		-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	27							-		-	-	-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28							-		-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	29							-		-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30							-		-	-	-	
☆5.其他综合收益结转留存收益	31							-		-	-	-	
6.其他	32							-		-	-	-	
四、本年年末余额	33	44,717,681,838.34						199,247,553.86		1,474,667,166.69	46,391,596,568.89	3,690,940,891.56	50,082,537,450.55

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

金焱

魏莉

黄宁印

张涛

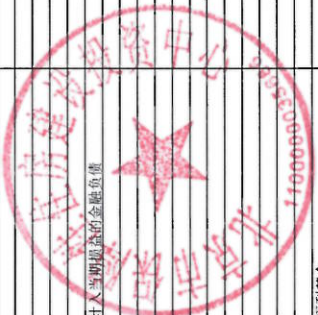
# 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

金额单位：元

项 目	期末余额	年初余额	注 释	项 目	期末余额	年初余额
流动资产				流动资产		
货币资金	3,535,488,221.28	4,035,335,200.46		短期借款		
△拆出资金				△向中央银行借款	200,000,000.00	
△拆入资金				△应付票据		
交易性金融资产				△应付账款	5,496,557,121.78	2,969,888,002.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				△预收账款	10,593,195,415.26	10,654,700,833.18
衍生金融资产				△应付利息		
应收票据	2,662,090,350.25	1,460,947,211.89		△应付股利		
应收账款	2,479,237,461.22	2,155,623,450.57		△应交税费	89,274,148.47	205,353,814.90
△应收保理款				其中：应交税金	88,537,559.40	201,906,786.87
△应收账款融资				其他应付款	351,733,570.34	499,599,752.31
△应收分保合同准备金				其中：应付股利		
其中：应收股利				△应付手续费及佣金		
其中：应收利息				△应付手续费		
△买入返售金融资产	553,805,148.33	70,535,001.31		△一年内到期的非流动资产		
其中：买入返售金融资产				持有待售资产		
存货	10,821,018,026.58	11,743,366,924.70		其他流动资产	16,732,498,353.53	14,320,647,881.08
其中：原材料				其中：其他流动资产		
库存商品(产成品)	4,601,810,028.74	5,025,029,917.86		流动资产合计		
合同资产				可供出售金融资产		
持有待售资产				△保险合同准备金		
一年内到期的非流动资产	278,323,577.77	642,793,595.21		长期借款	34,927,215,034.40	41,353,325,034.40
其他流动资产	20,108,601,384.14	20,108,601,384.14		应付债券	5,471,384,937.00	2,474,878,938.23
非流动资产				其中：优先股		
△发放贷款及垫款				永续债		
△债权投资				△租赁负债		
△其他债权投资				长期应付款		
可供出售金融资产	25,155,717,444.50	31,414,090,034.50		长期应付职工薪酬		
持有待售投资				预计负债		
长期股权投资	23,467,189.92	25,112,852.36		递延收益		
长期股权投资	58,415,840.32	55,667,438.35		递延所得税负债		
△其他权益工具投资				其他非流动负债	1,197,172.42	
投资性房地产	34,948,650.40	30,554,585.99		其中：专项储备		
其中：固定资产原价				所有者权益(或股东权益)		
累计折旧				实收资本(或股本)	40,399,797,143.82	43,911,393,115.71
在建工程	13,904,920,376.95	18,005,259,289.15		资本公积	57,132,795,497.35	58,242,040,996.79
生产性生物资产				盈余公积	46,486,169,838.34	44,717,681,838.34
油气资产				未分配利润	46,486,169,838.34	44,717,681,838.34
无形资产				其中：法定公积金		
开发支出	61,628,648.45	31,583,037.44		任意公积金		
商誉				专项储备		
长期待摊费用	4,135,824.01	8,271,648.01		其他综合收益		
递延所得税资产	12,950,101.83	2,092,701.23		其中：外币报表折算差额		
其他非流动资产	2,640,000,000.00	3,133,000,000.00		盈余公积	226,206,133.61	199,247,553.86
其中：专项储备				其中：法定公积金	226,206,133.61	199,247,553.86
非流动资产合计	84,948,625,686.42	84,309,091,489.69		任意公积金		
				专项储备		
				其他综合收益		
				其中：外币报表折算差额		
				未分配利润		
				所有者权益(或股东权益)合计	1,433,518,002.55	1,288,722,484.84
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	48,146,793,974.50	46,175,651,877.04
				少数股东权益	48,146,793,974.50	46,175,651,877.04
				负债和所有者权益(或股东权益)总计	105,278,589,471.85	104,417,692,873.83
资产总计	105,278,589,471.85	104,417,692,873.83				



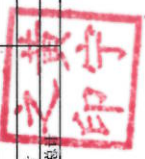
填表人：张涛

会计机构负责人：魏金斌

主管会计工作负责人：魏金斌

单位负责人：魏金斌

魏金斌



# 利润表

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

2020年度

金额单位：元

项 目	注 释	本期金额	上年金额	项 目	注 释	本期金额	上年金额
一、营业总收入		3,501,453,307.79	3,256,564,580.41	减：营业外支出		2,429,846.00	1,698,074.71
其中：营业收入	十四、(四)	3,501,453,307.79	3,256,564,580.41	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		350,043,456.89	289,758,334.11
△利息收入				减：所得税费用		80,457,659.43	62,824,024.15
△已赚保费				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		269,585,797.46	226,934,309.96
△手续费及佣金收入				(一) 按所有权归属分类		-	-
二、营业成本		3,190,448,294.24	3,003,973,430.59	归属于母公司所有者的净利润		269,585,797.46	226,934,309.96
其中：营业成本	十四、(四)	2,507,963,968.16	2,475,370,257.13	*少数股东损益		-	-
△利息支出				(二) 按经营持续性分类		-	-
△手续费及佣金支出				持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		269,585,797.46	226,934,309.96
△退保金				终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
△赔付支出净额				六、其他综合收益的税后净额			
△提取保险合同准备金净额				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
△保单红利支出				(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
△分保费用				1. 重新计量设定受益计划变动额			
税金及附加		141,382,863.30	67,332,247.09	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
销售费用		291,262.20	291,262.20	☆3. 其他权益工具投资公允价值变动			
管理费用		106,658,152.86	105,419,721.57	☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
研发费用		2,578,328.48	3,651,580.34	5. 其他			
财务费用		431,864,981.44	351,908,362.26	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息支出		1,884,779,784.27	1,991,006,873.94	1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		1,453,756,203.14	1,641,417,569.09	☆2. 其他债权投资公允价值变动			
汇兑净损益			958.46	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
其他				☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
加：其他收益		7,867,742.67	376,514.35	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、(五)	31,158,037.35	38,572,593.28	☆6. 其他债权投资信用减值准备			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
☆ 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				8. 外币财务报表折算差额			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				9. 其他			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				七、综合收益总额		269,585,797.46	226,934,309.96
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）				归属于母公司所有者的综合收益总额		269,585,797.46	226,934,309.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）				*归属于少数股东的综合收益总额		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）				八、每股收益：			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		352,468,658.41	285,169,452.53	基本每股收益			
加：营业外收入		4,644.48	6,286,956.29	稀释每股收益			
其中：政府补助							

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

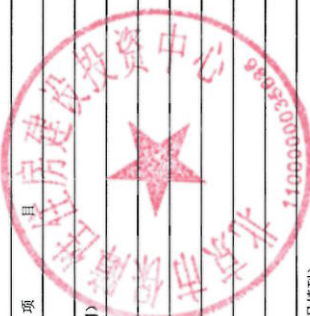
填表人：

金煜

魏莉



张涛



# 现金流量表

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

2020年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	项 目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			取得投资收益收到的现金	31,158,037.35	38,572,593.28
销售商品、提供劳务收到的现金	2,201,513,927.61	4,097,353,586.64	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
△客户存款和同业存放款项净增加额			处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
△向中央银行借款净增加额			收到其他与投资活动有关的现金	168,156,600.00	105,235.73
△向其他金融机构拆入资金净增加额			投资活动现金流入小计	7,301,794,637.35	5,091,177,829.01
△收到原保险合同保费取得的现金			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,288,207,346.43	7,113,995,818.94
△收到再保险业务现金净额			投资支付的现金	350,000,000.00	3,292,000,000.00
△保户储金及投资款净增加额			△质押贷款净增加额		
△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			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	405,770,000.00	573,820,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金			支付其他与投资活动有关的现金		
△拆入资金净增加额			投资活动现金流出小计	6,043,977,346.43	10,979,815,818.94
△回购业务资金净增加额			投资活动产生的现金流量净额	1,257,817,290.92	-5,888,637,989.93
△代理买卖证券收到的现金净额			<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
收到的税费返还	12,122,510.03	22,886,979.47	吸收投资收到的现金	1,768,488,000.00	90,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,831,424,904.41	3,623,946,786.44	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
经营活动现金流入小计	4,045,061,342.05	7,744,187,352.55	取得借款所收到的现金	5,795,000,000.00	8,059,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	874,431,242.10	412,066,650.30	收到其他与筹资活动有关的现金		
△客户贷款及垫款净增加额			筹资活动现金流入小计	7,563,488,000.00	8,149,000,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额			偿还债务所支付的现金	8,884,110,000.00	8,087,540,358.08
△支付原保险合同赔付款项的现金			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,966,822,979.55	2,238,725,457.04
△拆出资金净增加额			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
△支付利息、手续费及佣金的现金			支付其他与筹资活动有关的现金		
△支付保单红利的现金			筹资活动现金流出小计	10,850,932,979.55	10,326,265,815.12
支付给职工以及为职工支付的现金	146,351,885.89	173,321,878.05	筹资活动产生的现金流量净额	-3,287,444,979.55	-2,177,265,815.12
支付的各项税费	469,528,572.77	212,398,994.53	<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
支付其他与经营活动有关的现金	1,024,968,931.84	2,004,520,324.81	<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-199,846,979.18	-3,124,024,300.19
经营活动现金流出小计	2,515,280,632.60	2,802,307,847.69	加：期初现金及现金等价物余额	3,743,335,200.46	6,867,359,500.65
经营活动产生的现金流量净额	1,529,780,709.45	4,941,879,504.86	<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,243,488,221.28	3,743,335,200.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	7,102,480,000.00	5,052,500,000.00			



魏莉

金焱

张涛

# 所有者权益变动表

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

2020年度

金额单位：元

项目	行次	实收资本(或股本)		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1	44,717,681,838.34									199,247,583.86		1,258,722,484.84		46,175,651,917.04
加：会计政策变更	2	-													
前期差错更正	3	-													
其他	4	-													
二、本年年初余额	5	44,717,681,838.34									199,247,583.86		1,258,722,484.84		46,175,651,917.04
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	1,768,488,000.00									26,958,579.75		175,195,517.71		1,970,642,097.46
(一) 综合收益总额	7	-											269,585,797.46		269,585,797.46
(二) 所有者投入和减少资本	8	1,768,488,000.00													1,768,488,000.00
1. 所有者投入资本	9	1,768,488,000.00													1,768,488,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	10														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11														
4. 其他	12														
(三) 专项储备提取和使用	13														
1. 提取专项储备	14														
2. 使用专项储备	15														
(四) 利润分配	16														
1. 提取盈余公积	17										26,958,579.75		-94,390,219.75		-67,431,700.00
其中：法定公积金	18										26,958,579.75		-26,958,579.75		
任意公积金	19												-26,958,579.75		
# 储备基金	20														
# 企业发展基金	21														
# 利润归还投资	22														
2. 提取一般风险准备	23														
3. 对所有者(或股东)的分配	24														
4. 其他	25														
(五) 所有者权益内部结转	26														
1. 资本公积转增资本(或股本)	27														
2. 盈余公积转增资本(或股本)	28														
3. 盈余公积弥补亏损	29														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30														
*5. 其他综合收益结转留存收益	31														
6. 其他	32														
四、本年年末余额	33	46,486,169,838.34									226,206,163.61		1,433,918,002.55		48,146,293,974.50

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

金焱

魏利

张涛



所有者权益变动表(续)

2020年度

编制单位:北京市保障性住房建设投资中心

金额单位:元

项目	行次	实收资本(或股本)			其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1	44,523,209,666.33	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	25	45,985,264,595.07	
加:会计政策变更	2															
前期差错更正	3															
其他	4															
二、本年初余额	5	44,523,209,666.33							176,554,122.86						45,985,264,595.07	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	194,472,172.01							22,693,431.00						190,387,281.97	
(一)综合收益总额	7	-							-						226,934,309.96	
(二)所有者投入和减少资本	8	194,472,172.01							194,472,172.01						194,472,172.01	
1.所有者投入的普通股	9															
2.其他权益工具持有者投入资本	10															
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12															
(三)专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
(四)利润分配	16															
1.提取盈余公积	17															
其中:法定公积金	18															
任意公积金	19															
#储备基金	20															
#企业发展基金	21															
#利润归还投资	22															
2.提取一般风险准备	23															
3.对所有者(或股东)的分配	24															
4.其他	25															
(五)所有者权益内部结转	26															
1.资本公积转增资本(或股本)	27															
2.盈余公积转增资本(或股本)	28															
3.盈余公积弥补亏损	29															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30															
*5.其他综合收益结转留存收益	31															
6.其他	32															
四、本年年末余额	33	44,717,681,838.34							199,247,553.86						46,175,651,877.04	

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

填表人:

金焱

黄宇之印

张涛

## 北京市保障性住房建设投资中心

2020 年度财务报表附注

### 一、企业的基本情况

北京市保障性住房建设投资中心（以下简称“本企业”或“企业”）系 2011 年 6 月 27 日在北京市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，统一社会信用代码为 91110000576880856J。截至报告期末，本企业基本情况如下：

企业名称：北京市保障性住房建设投资中心

企业类型：全民所有制企业

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室

总部地址：北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼燕保大厦。

法定代表人：金焱

注册资本：3610558.655487 万元，由北京市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资。

营业期限：2011 年 6 月 27 日至长期

经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、财务报表的编制基础

本企业以持续经营为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则》，包括企业会计准则的基本准则、具体准则、应用指南、解释和其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）编制财务报表。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本企业编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期企业的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### （一）会计期间

本企业会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (二) 记账本位币

本企业的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

## (三) 记账基础和计价原则

本企业会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## (四) 企业合并

### 1、同一控制下的企业合并

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

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本企业不一致的，合并方在合并日按照本企业会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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

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

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

### 2、非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产)，其所带来的经济利益很可能流入本企业且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价



值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本企业且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

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

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

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：（1）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

#### （五）合并财务报表的编制方法

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本企业一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本企业不一致的，在编制合并财务报表时，按本企业的会计政

策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本企业及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本企业编制。

合并财务报表时抵销本企业与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，购买方按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

母企业在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之

间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。（4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### （六）合营安排

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

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

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

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本企业对于合营企业的长

期股权投资采用权益法核算。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时，现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### (八) 外币业务及外币报表折算

##### 1、发生外币交易时的折算方法

本企业发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

##### 2、在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

##### 3、外币财务报表的折算方法

本企业按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或近似汇率）折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

#### (九) 金融工具

##### 1、金融工具的分类

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；

(2) 持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产；

(3) 贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款、应收利息及其他应收款等。

(4) 可供出售金融资产，包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为本企业他类的金融资产。

(5) 金融负债，包括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和其他金融负债。

## 2、金融工具的确认与计量

金融资产和金融负债以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产和其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资在持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。处置时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

贷款和应收款项在本企业收回或处置贷款时，应按取得的价款与该贷款账面价值之间的差额，确认为当期损益。

可供出售金融资产的公允价值变动计入所有者权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；除与套期保值有关的外，该金融负债公允价值的变动

计入公允价值变动损益。

### 3、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

对于存在活跃市场的金融工具，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，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确定其公允价值。估值技术主要包括市场法和收益法等。采用估值技术时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值，在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### 4、金融资产减值（不含应收款项）

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本企业期末对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，不予转回。

## （十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等，本企业对应收款项采用备抵法核算坏账损失。期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为坏账损失，计入当期损益。

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断标准	单项应收款项账面余额超过 100 万元以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款），首先分析其是否出现减值迹象，然后对出现减值迹象的单独进行减值测试，计提坏账准备。未出现减值迹象或单独测试未发现减值时应包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

本企业按类似信用风险特征将应收款项划分为两个组合，各组合坏账准备计提比例和方法如下：

(1) 特殊事项组合，按债务单位的信用风险特征划分，此类应收款项包括：暂由本企业垫付，最终由政府相关部门协调解决的应收款项；因政府原因而形成的历史遗留问题中所涉及的应收款项；有证据证明最终可以全额收回的应收款项；以及对控股或有重大影响力的关联企业的应收款项。此类应收款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

(2) 账龄组合，除特殊事项组合及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项。本企业对该组合的应收款项按账龄分析法计提坏账准备，根据实际情况和历史经验，各账龄段计提坏账准备的比例如下：

应收款项账龄	坏账准备计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.00
1—2 年	0.00
2—3 年	0.00
3—4 年	20.00
4—5 年	50.00
5 年以上	100.00

### 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

本企业对于单项金额不够重大标准的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，导致该项应收款项如果按照既定比例计提坏账准备，无法真实反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。

## (十一) 存货

### 1、存货分类

存货分类为原材料、材料采购、在途物资、周转材料（包括包装物、低值易耗品等）、库存商品（包括产成品、外购商品、自制半成品等）、在产品、发出商品、委托加工物资、开发产品和开发成本。

### 2、存货取得和发出的计价方法

存货取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。对于不能替代使用的存货、为特定目的专门购入或制造的存货以及提供的劳务，采用个别计价法确定发出存货的成本。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确

凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

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

3、低值易耗品和包装物的摊销方法：采用一次摊销法。

4、存货的盘存制度：永续盘存制。

5、存货跌价准备的确认标准及计提方法

资产负债表日，本企业存货按照成本与可变现净值孰低计量。企业在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本企业按照单个存货项目计提存货跌价准备，但对某些具有类似用途并与在同一地区生产和销售的产品系列相关，且实际上难以将其与该产品系列的其他项目区别开来进行估价的存货，合并计提跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提跌价准备。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品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；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本企业于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

6、本企业及下属房地产企业，有关开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法如下：

开发用土地：开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算；

维修基金：按照国务院颁布的《物业管理条例》的规定，由购房者按规定交纳；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。



## (十二) 长期股权投资

### 1、投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### (1) 成本法核算的长期股权投资

本企业对于拥有控制权的子公司的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### (2) 权益法核算的长期股权投资

本企业对于共同控制的合营企业或拥有重大影响的联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

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

采用权益法核算的长期股权投资，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本企业负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本企业持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本企业应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本企业与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本企业的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本企业与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

## 3、确定对被投资单位具有控制、共同控制和重大影响的依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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。

重大影响是指对一个企业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实施控制或施加重大影响时，应考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日应检查长期股权投资是否存在发生减值的迹象，如果存在减值迹象，则估计其可收回金额。当可收回金额低于其账面价值，应按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 5、长期股权投资的处置

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，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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；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，处置后的剩余股权应当改按《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。剩余股权在丧失控制、共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

### (十三) 投资性房地产

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

本企业的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本企业投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	50	5%	1.90

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本企业将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本企业将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，本企业对存在减值迹象的投资性房地产，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### (十四) 固定资产

##### 1、固定资产的确认标准

本企业固定资产指为生产商品、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。固定资产的确认条件包括：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、固定资产的初始计量

本企业固定资产按照成本进行初始计量。

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（4）非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则第 21 号-租赁》的有关规定确定。

##### 3、固定资产的分类

本企业固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

##### 4、固定资产折旧

本企业固定资产采用年限平均法计提折旧。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(%)
公租房资产	50 年	5	1.9
商业资产	35 年	5	2.7143
自用办公楼	20 年	5	4.75
机器设备	10 年	0	10
运输设备	4 年	0	25
经营性家具	5 年	0	20
经营性家电	3 年	0	33.333
办公家具	5 年	0	20
电子设备	3 年	0	33.333
其他设备	5 年	0	20

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

#### 5、固定资产减值准备的确认标准和计提方法

在资产负债表日应检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象时应估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 6、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

#### 7、融资租入固定资产

融资租入固定资产的认定依据和计价方法见附注四、（二十七）。

融资租入固定资产的折旧方法：本企业采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （十五）在建工程

#### 1、在建工程的类别

本企业在建工程以立项项目分类核算。

#### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

本企业在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资

产的入账价值。在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本企业固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、在建工程的减值测试和减值准备计提方法

期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十六) 借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

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

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。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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，在发生时计入当期损益。

### 3、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本企业根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的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前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的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发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

本企业所属房地产企业专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

### （十七）无形资产

#### 1、无形资产的计价方法

取得无形资产时按成本进行初始计量。

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

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

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

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

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

## 2、无形资产的摊销方法和期限

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期采用直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。本企业于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法进行复核；并于每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，对于有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

## 3、无形资产减值准备的计提

在资产负债表日检查无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如有明显减值迹象的，应对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，企业以单项无形资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 4、开发支出确认为无形资产的条件

企业内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益；开发阶段的支出同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## (十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。



商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

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

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

#### （十九）长期待摊费用

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

#### （二十）职工薪酬

职工薪酬分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬，在职工为本企业提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或者相关资产成本。主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，其他短期薪酬。

2、离职后福利，分类为设定提存计划和设定受益计划。对于设定提存计划，在职工为本企业提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或者相关资产成本。对于设定受益计划，根据预期累计福利企业法确定设定受益计划福利义务，并归属于职工提供服务的期间；因设定受益计划所产生的服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，计入当期损益或者相关资产成本；因重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益。

3、辞退福利，按照辞退计划条款的规定，合理预计和确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、其他长期职工福利，包括除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的所有职工薪酬，具体包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划（或长期奖金计划）等。符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行处理；符合设定受益计划条件的，按照设定受益计划确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## (二十一) 应付债券

### 1、应付债券的计价和溢价、折价的摊销

应付债券按照实际的发行价格计价；发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期内按直线法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

### 2、应付债券的应计利息

根据应付债券的债券面值和规定的利率按期计提应计利息，并按借款费用资本化的处理原则，分别计入工程成本或当期财务费用。

## (二十二) 预计负债

### 1、预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

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

### 2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

## (二十三) 收入

### 1、销售商品收入的确认方法

销售商品在同时满足下列条件时确认收入：

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠计量；
- (4) 相关经济利益很可能流入本企业；

(5) 相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

## 2、提供劳务收入的确认方法

在资产负债表日对提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日对提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## 3、让渡资产使用权收入的确认方法

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时确认收入：

(1) 与交易相关的经济利益能够流入企业；

(2) 收入的金额能够可靠地计量。

## 4、本企业主要营业收入的确认方法

(1) 保障房销售收入：在销售合同签订，完成房屋移交手续并具备保障房产权证办理条件，与该房产有关的成本能够可靠地计量，取得了买方付款证明时，按销售合同规定的价格确认收入。

(2) 安置房业务收入：根据政府拆迁安置政策，受托开发并由政府承担开发成本的拆迁或腾退安置房业务，在安置房开发完工并验收合格，根据政府拆迁安置计划的安排将房屋交付用户并按政府部门指定的价格开具发票时，按政府应承担的成本金额确认收入。

(3) 公租房租赁收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(4) 物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

## (二十四) 建造合同

1、在资产负债表日建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。

固定造价合同的结果能够可靠估计的确定依据为：(1) 合同总收入能够可靠地计量；(2) 与合同相关的经济利益很可能流入本企业；(3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；(4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计的确定依据为：(1) 与合同相关的经济利益很可能流入本企业；(2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

2、在资产负债表日建造合同的结果不能可靠估计的，分别以下情况进行处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生当期即确认为合同费用，不确认合同收入。

### 3、确定合同完工进度的方法

(1) 累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。计算公式：合同完工进度=累计实际发生的合同成本÷合同预计总成本×100%

(2) 已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例。计算公式：合同完工进度=已经完成的合同工作量÷合同预计总工作量×100%

(3) 专业人员现场用科学的方法实际测定的完工进度。

## (二十五) 政府补助

### 1、政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

### 2、政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3) 与收益相关的政府补助，应当分情况进行会计处理：用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

(5) 与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(6) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本企业以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

### 3、政府补助的列报

确认的政府补助在利润表中的“营业利润”项目之上单独设“其他收益”项目列报。

## (二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产，但需以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

资产负债表日，对已确认的递延所得税资产的账面价值进行复核，当预计到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时，应当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。

## (二十七) 租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。与资产所有权有关的全部风险与报酬实质上已转移至承租方的为融资租赁，其他的租赁作为经营租赁。

### 1、经营租赁会计处理

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

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

### 2、融资租赁会计处理

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

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

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

## (二十八) 持有待售的非流动资产及处置组

### 1、持有待售的非流动资产及处置组标准

将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售的非流动资产及处置组：

- (1) 企业已就该资产出售事项作出决议；
- (2) 企业已与对方签订了不可撤消的转让协议；

(3) 该资产转让将在一年内完成。

## 2、持有待售的非流动资产及处置组的会计处理方法

被划分为持有待售的非流动资产及被划分为持有待售处置组中的资产（不包括金融资产及递延所得税资产），不计提折旧或进行摊销，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

## (二十九) 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。

本企业根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断公允价值是否与其交易价格相等。对相关资产或负债的公允价值计量，主要使用的估值技术为市场法、收益法或成本法。

## (三十) 所得税会计处理方法

本企业所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### (一) 会计政策变更

本企业报告期末发生会计政策变更。

### (二) 会计估计变更

本企业报告期末发生会计估计变更。

### (三) 重大会计差错更正

本企业报告期末发生重大会计差错更正。

## 六、 税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	按应税销售或劳务收入计算销项税额，在扣除允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	13%、9%、6%。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

### (二) 税收优惠政策及相关批文

1、根据《财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号》，本企业对于公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税；对公共租赁住房建设、管理免征涉及的印花税；对购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房免征房产税；对经营公共租

赁住房所取得的租金收入免征增值税。

2、根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号附件3第一条第（十九）款第7项，统借统还业务取得的利息收入免征增值税优惠。本企业于2017年3月29日在北京市海淀区国家税务局备案，免征期自2016年5月1日起。

## 七、企业合并及合并财务报表

### （一）本期纳入合并报表范围的子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表 决权 (%)	投资额	取得 方式
1	北京市燕保投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房投资	119,129.08	100.00	100.00	119,129.08	1
2	北京燕欣商业投资管理有限公司	3	1	北京市	北京市	投资管理	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	1
3	北京燕枫工程项目管理有限责任公司	3	1	北京市	北京市	项目管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
4	北京燕广置业有限责任公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	160,000.00	62.50	62.50	100,000.00	1
5	北京天利人房地产开发有限公司	3	1	北京市	北京市	房地产开发	4,500.00	100.00	100.00	4,500.00	3
6	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	200,000.00	51.00	51.00	102,000.00	1
7	北京燕华投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房投资	160,000.00	62.50	62.50	100,000.00	1
8	北京市保障性住房交换服务中心有限公司	2	1	北京市	北京市	房地产经纪业务	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	1
9	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	104,627.91	51.00	51.00	53,000.00	1
10	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	60,000.00	58.30	58.30	35,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表 决权 (%)	投资额	取得 方式
11	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	50,000.00	65.00	65.00	32,500.00	1
12	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	50,000.00	80.00	80.00	40,000.00	1
13	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	51,020.00	51.00	51.00	26,020.00	1
14	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	13,732.44	66.00	66.00	3,882.00	1
15	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	2	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	20,000.00	60.00	60.00	12,000.00	1
16	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	2	1	北京市	北京市	资产管理	100.00	100.00	100.00	6,937.39	1

注：企业类型：1. 境内非金融子公司，2. 境内金融子公司，3. 境外子公司，4. 事业单位，5. 基建单位。

取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

## (二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

## (三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

无。

## (四) 重要非全资子公司情况

### 1、少数股东持股及权益情况

序号	子公司名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京市燕广置业有限责任公司	37.5	16,141,156.26	7,889,235.89	738,418,203.15
2	北京燕华投资有限责任公司	37.5	10,176,838.53	3,478,600.91	636,497,896.12
3	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	49.00		1,544,399.85	1,004,694,924.34



序号	子公司名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
4	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	49.00	2,738,494.16		523,427,627.32
	合计		36,062,437.35	22,245,648.39	2,887,883,874.17

## 2、重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期金额			
	北京市燕广置业有限责任公司	北京燕华投资有限责任公司	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
流动资产	3,201,022,372.42	4,847,499,267.34	3,308,727,610.77	524,980,661.60
非流动资产	1,771,405,389.80	2,153,989.31	3,496,886,635.02	540,201,695.05
资产合计	4,972,427,762.22	4,849,653,256.65	6,805,614,245.79	1,065,182,356.65
流动负债	187,719,879.31	585,245,517.52	2,762,766,624.01	4,314,376.56
非流动负债	2,815,592,674.51	2,567,080,016.14	1,992,449,817.00	
负债合计	3,003,312,553.82	3,152,325,533.66	4,755,216,441.01	4,314,376.56
营业收入	205,624,624.95	66,607,226.75	153,919,241.71	17,423,729.31
净利润	43,043,083.35	27,138,236.09		5,588,763.60
综合收益总额	43,043,083.35	27,138,236.09		5,588,763.60
经营活动现金流量	-18,099,611.08	-2,940,899,968.97	131,601,491.50	15,481,576.99

续：

项目	上期金额			
	北京市燕广置业有限责任公司	北京燕华投资有限责任公司	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
流动资产	5,214,308,420.06	2,412,008,213.70	3,395,980,703.86	509,928,239.80
非流动资产	43,230,385.37	389,595.97	3,281,406,909.29	551,178,576.63
资产合计	5,257,538,805.43	2,412,397,809.67	6,677,387,613.15	1,061,106,816.43
流动负债	104,730,775.58	380,415,702.74	2,718,155,854.95	3,808,262.12
非流动负债	3,205,697,942.42	352,516,350.93	1,905,682,117.00	
负债合计	3,310,428,718.00	732,932,053.67	4,623,837,971.95	3,808,262.12
营业收入	255,202,567.83	21,031,189.17	204,813,393.86	6,325,579.84
净利润	51,019,738.90	28,039,242.94	6,257,672.53	6,834,815.55
综合收益总额	51,019,738.90	28,039,242.94	6,257,672.53	6,834,815.55
经营活动现金流量	-3,293,263,717.52	-693,191,662.77	366,811,003.12	5,901,548.18

## (五) 本期不再纳入合并范围的原子公司

无。

## (六) 本期新纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的主体包括北京市燕景保障性住房建设投资有限公司和北京市燕保沁山水资产管理有限公司，均为本期投资设立。其期末净资产、本期净利润情况如下：

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	199,185,069.88	-814,930.12
3	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	69,656,624.38	282,769.72

注：2020年11月19日本公司在香港注册成立了燕港有限公司，截止报告期末该公司尚未开始经营，也无任何资产负债。

## 八、合并财务报表项目注释

除非特别指出，年初指2020年1月1日，期末指2020年12月31日，上期指2019年度，本期指2020年度；除另有注明外，所有金额均以人民币元为单位。

## (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	7,459.23	16,516.33
银行存款	7,325,401,658.75	9,071,676,550.76
其他货币资金		
合计	7,325,409,117.98	9,071,693,067.09
其中：存放在境外的款项总额		

## (二) 应收账款

## 1、应收账款分类

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,924,995,902.78	100.00	5,932,940.08	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,924,995,902.78	100.00	5,932,940.08	100.00

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,579,269,984.59	100.00	3,370,804.92	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,579,269,984.59	100.00	3,370,804.92	100.00

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	1,391,244,749.89			1,560,123,977.21		
1至2年(含2年)	1,516,537,846.30			6,533,283.94		
2至3年(含3年)	5,992,677.45			5,281,266.41		
3至4年(含4年)	4,695,606.30	20.00	939,121.26	3,537,023.63	20.00	707,404.73
4至5年(含5年)	3,062,408.04	50.00	1,531,204.02	2,262,066.42	50.00	1,131,033.21
5年以上	3,462,614.80	100.00	3,462,614.80	1,532,366.98	100.00	1,532,366.98
合计	2,924,995,902.78		5,932,940.08	1,579,269,984.59	-	3,370,804.92

(2) 按特殊事项组合方法计提坏账准备的应收账款：无。

## 3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款合计的比例(%)
朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目	2,601,411,524.57	88.94
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	205,350,443.85	7.02
北京市顺义区京沈客专征地拆迁工作领导小组办公室	49,160,340.81	1.68
建工双合家园公租房租户	10,917,819.32	0.37
北京城建地产开发有限公司	8,376,961.56	0.29
合计	2,875,217,090.11	98.30

## (三) 预付款项

## 1、预付款项按账龄列示

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内(含1年)	4,449,297,900.72	43.32	1,315,128,604.63	19.35
1-2年(含2年)	868,310,421.91	8.45	3,644,738,895.95	53.63

项 目	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
2-3 年 (含 3 年)	3,316,975,480.58	32.29	1,363,477,165.24	20.06
3 年以上	1,637,221,531.95	15.94	472,424,212.99	6.96
合 计	10,271,805,335.16	100.00	6,795,768,878.81	100.00

## 2、期末账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
北京市科教住宅合作社	2,429,307,281.00	1-2 年	尚未交房
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	178,362,424.75	2-3 年	尚未交房
	1,057,932,932.00	3 年以上	尚未交房
北京首开中晟置业有限责任公司	173,538,091.60	2-3 年	尚未交房
	85,987,342.70	3 年以上	尚未交房
北京首开仁信置业有限公司	240,847,247.97	3 年以上	尚未交房
北京祥业房地产有限公司	9,922,412.50	1-2 年	尚未交房
	9,933,066.25	2-3 年	尚未交房
	69,000,000.00	3 年以上	尚未交房
北京东泽房地产投资有限公司	106,761,869.25	1-2 年	尚未交房
北京远山置业有限公司	77,114,318.40	1-2 年	尚未交房
北京北辰实业股份有限公司	44,016,435.00	3 年以上	尚未交房
北京市裕鑫房地产开发有限公司	20,341,636.00	2-3 年	尚未交房
合 计	4,503,065,057.42	—	—

## 3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	期末余额	占预付款项合计的比例 (%)
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2,680,788,331.27	26.10
北京市科教住宅合作社	2,429,393,691.00	23.65
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	1,236,295,356.75	12.04
北京城建房地产开发有限公司	838,232,850.00	8.16
北京首创华业房地产开发有限公司	557,080,888.50	5.42
合 计	7,741,791,117.52	76.53

## (四) 其他应收款

## 按项目划分的其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	37,274,707.28	41,561,081.14
应收股利		
其他应收款项	328,061,825.63	293,020,707.13
合 计	365,336,532.91	334,581,788.27

## 按账龄划分的其他应收款

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	92,714,636.91	25.38		56,873,368.24	16.75	
1-2 年(含 2 年)	4,630,997.62	1.27		5,538,052.05	1.63	
2-3 年(含 3 年)	1,093,663.65	0.29		48,829,633.90	14.38	
3 年以上	266,897,234.73	73.06		228,340,734.08	67.24	5,000,000.00
合 计	365,336,532.91	100.00		339,581,788.27	100.00	5,000,000.00

## 1、应收利息

## (1) 应收利息分类

项 目	期末余额	年初余额
定期存款		
委托贷款		
其他(棚改贷款)	37,274,707.28	41,561,081.14
合 计	37,274,707.28	41,561,081.14

(2) 重要逾期利息：无。

## 2、其他应收款项

## (1) 其他应收款分类

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	328,061,825.63	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	328,061,825.63	100.00		

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	298,020,707.13	100.00	5,000,000.00	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	298,020,707.13	100.00	5,000,000.00	100.00

## (2) 其他应收款项账龄分析:

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	55,439,929.63	16.90		15,312,287.10	5.14	
1-2 年(含 2 年)	4,630,997.62	1.41		5,538,052.05	1.86	
2-3 年(含 3 年)	1,093,663.65	0.33		48,829,633.90	16.38	
3 年以上	266,897,234.73	81.36		228,340,734.08	76.62	5,000,000.00
合 计	328,061,825.63	100.00		298,020,707.13	100.00	5,000,000.00

## (3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

## ①按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	5,862,336.46			1,761,668.00		
1 至 2 年(含 2 年)	1,069,410.60			537,725.00		
2 至 3 年(含 3 年)	302,459.00					
3 至 4 年(含 4 年)						
4 至 5 年(含 5 年)				10,000,000.00	50.00	5,000,000.00
5 年以上						
合 计	7,234,206.06	-		12,299,393.00	-	5,000,000.00

## ②按特殊事项组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
暂由本企业垫付, 最终由政府相关部门协调解决的 应收款项-应收天坛周边简易楼腾退项目款项	274,421,750.86		268,378,844.64	
押金及保证金组合	8,109,415.25		7,978,393.25	
备用金及暂付款组合	38,296,453.46		9,364,076.24	
合 计	320,827,619.57		285,721,314.13	

## (4) 收回或转回的坏账准备情况

本期收回北京市土地整理储备中心保证金 1000 万元, 转回坏账准备 500 万元。

## (5) 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	占应收账款总额的比例
应收天坛周边简易楼腾退项目款项		6,042,906.22	1年以内	1.84
		704,405.26	1-2年	0.21
		411,204.65	2-3年	0.13
		267,263,234.73	3年以上	81.47
北京市顺义区财政局	亏损补贴	37,115,040.70	1年以内	11.31
	垫付款	25,836.00	1年以内	0.01
	垫付款	587,257.40	1-2年	0.18
	垫付款	168,480.00	2-3年	0.05
北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司	垫付款	458,348.00	1年以内	0.14
北京市新奥物业管理有限公司城市副中心分公司	押金	300,000.00	1-2年	0.09
陆港城(北京)投资管理有限公司	垫款	123,762.82	1-2年	0.04
合计		313,200,475.78		95.47

## (五) 存货

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	8,277,528,988.12		8,277,528,988.12	10,487,297,564.43		10,487,297,564.43
开发产品	6,676,181,742.18		6,676,181,742.18	7,076,452,919.08		7,076,452,919.08
合计	14,953,710,730.30		14,953,710,730.30	17,563,750,483.51		17,563,750,483.51

备注：期末存货不存在跌价情况，未计提存货跌价准备。

## (六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣的应交增值税进项税额(含简易计税预缴税款)	282,148,379.02	655,313,533.09
应退企业所得税	1,573,818.01	
待退增值税款		18,631,741.57
合计	283,722,197.03	673,945,274.66

## (七) 可供出售金融资产

## 1、可供出售金融资产情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	450,160,000.00		450,160,000.00
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	450,160,000.00		450,160,000.00
其他			
合 计	450,160,000.00		450,160,000.00

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	450,160,000.00		450,160,000.00
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	450,160,000.00		450,160,000.00
其他			
合 计	450,160,000.00		450,160,000.00

## 2、按成本计量的可供出售金融资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京市住宅产业化集团股份有限公司股权	50,000,000.00			50,000,000.00
北京农村商业银行股权	400,160,000.00			400,160,000.00
合 计	450,160,000.00			450,160,000.00

## (八) 长期应收款

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款						
分期收款销售商品						
分期收款提供劳务						
统借统还借款	25,153,610,034.50		25,153,610,034.50	31,414,090,034.50		31,414,090,034.50
其他	2,107,410.00		2,107,410.00			
合 计	25,155,717,444.50		25,155,717,444.50	31,414,090,034.50		31,414,090,034.50



## 统借统还借款明细情况：

项 目	期末余额	年初余额
北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	5,821,740,034.50	6,691,740,034.50
北京市丰台区房屋经营管理中心	2,881,600,000.00	3,033,600,000.00
中铁建置业有限公司	7,940,000,000.00	7,590,000,000.00
北京天街集团有限公司		3,100,000,000.00
北京腾利达房地产开发经营公司		901,000,000.00
北京小月河科技园有限责任公司	2,627,270,000.00	3,784,750,000.00
北京广安融盛投资有限公司	5,883,000,000.00	6,313,000,000.00
合 计	25,153,610,034.50	31,414,090,034.50

## (九) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	权益法下确认 的投资损益	期末余额
对子公司投资				
对合营公司投资				
对联营公司投资	8,511,380.74		-1,285,070.55	7,226,310.19
小 计	8,511,380.74		-1,285,070.55	7,226,310.19
减：长期股权投资减值准备				
合 计	8,511,380.74		-1,285,070.55	7,226,310.19

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	持股 比例	投资成本	年初余额	本期增加	权益法下确认 的投资损益	期末余额
合 计		15,100,000.00	8,511,380.74		-1,285,070.55	7,226,310.19
北京北控建设发展 有限公司	20%	12,100,000.00	6,090,826.06		205,892.82	6,296,718.88
北京建保原资产 管理有限公司	30%	3,000,000.00	2,420,554.68		-1,490,963.37	929,591.31

## (十) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	32,320,468,610.76	12,691,594,700.65	249,024,521.00	44,763,038,790.41
其中：房屋、建筑物	32,320,468,610.76	12,691,594,700.65	249,024,521.00	44,763,038,790.41
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,980,145,055.55	825,137,911.28	43,433,378.38	2,761,849,588.45
其中：房屋、建筑物	1,980,145,055.55	825,137,911.28	43,433,378.38	2,761,849,588.45

土地使用权				
三、账面净值合计	30,340,323,555.21	-	-	42,001,189,201.96
其中：房屋、建筑物	30,340,323,555.21	-	-	42,001,189,201.96
土地使用权		-	-	
四、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、账面价值合计	30,340,323,555.21	-	-	42,001,189,201.96
其中：房屋、建筑物	30,340,323,555.21	-	-	42,001,189,201.96
土地使用权		-	-	

注：本企业投资性房地产采用成本模式计量。

#### (十一) 固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产	264,831,184.48	264,343,159.40
固定资产清理		
合计	264,831,184.48	264,343,159.40

#### 固定资产情况

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	323,610,017.31	20,192,177.36		343,802,194.67
其中：土地资产				
房屋及建筑物	273,421,198.57	15,965,000.00		289,386,198.57
机器设备	14,000.00			14,000.00
运输工具	2,098,312.00	180,000.00		2,278,312.00
电子设备	28,193,797.34	2,836,181.83		31,029,979.17
办公设备	2,540,246.85	298,008.91		2,838,255.76
其他	17,342,462.55	912,986.62		18,255,449.17
二、累计折旧合计	59,266,857.91	19,704,152.28		78,971,010.19
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	29,958,239.62	10,994,395.01		40,952,634.63
机器设备	2,099.93	1,399.92		3,499.85
运输工具	1,890,622.60	351,910.85		2,242,533.45
电子设备	19,182,847.01	4,102,176.30		23,285,023.31
办公设备	2,161,762.20	161,707.07		2,323,469.27
其他	6,071,286.55	4,092,563.13		10,163,849.68
三、账面净值合计	264,343,159.40	—	—	264,831,184.48
其中：土地资产		—	—	

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	243,462,958.95	—	—	248,433,563.94
机器设备	11,900.07	—	—	10,500.15
运输工具	207,689.40	—	—	35,778.55
电子设备	9,010,950.33	—	—	7,744,955.86
办公设备	378,484.65	—	—	514,786.49
其他	11,271,176.00	—	—	8,091,599.49
四、减值准备合计				
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	264,343,159.40	—	—	264,831,184.48
其中：土地资产		—	—	
房屋及建筑物	243,462,958.95	—	—	248,433,563.94
机器设备	11,900.07	—	—	10,500.15
运输工具	207,689.40	—	—	35,778.55
电子设备	9,010,950.33	—	—	7,744,955.86
办公设备	378,484.65	—	—	514,786.49
其他	11,271,176.00	—	—	8,091,599.49

## (十二) 在建工程

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
自建公租房	17,943,899,034.33	9,609,838,367.96	11,878,629,123.79	15,675,108,278.50
合计	17,943,899,034.33	9,609,838,367.96	11,878,629,123.79	15,675,108,278.50

## (十三) 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	43,497,847.12	34,682,736.56		78,180,583.68
其中：软件	43,497,847.12	34,682,736.56		78,180,583.68
二、累计摊销额合计	11,072,669.00	4,439,221.11		15,511,890.11
其中：软件	11,072,669.00	4,439,221.11		15,511,890.11
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	32,425,178.12	—	—	62,668,693.57
其中：软件	32,425,178.12	—	—	62,668,693.57

## (十四) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京燕广置业有限责任公司 2015 年购买北京天利人房地产开发有限公司 100% 股权形成	155,669.79			155,669.79
合 计	155,669.79			155,669.79

## (十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	1,454,390.55	7,165,500.49	1,045,513.95		7,574,377.09	
开办费	8,271,648.01	1,164,082.27	4,135,824.00		5,299,906.28	
合 计	9,726,038.56	8,329,582.76	5,181,337.95		12,874,283.37	

## (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数		年初数	
	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	139,452,186.96	509,560,417.85	86,749,473.12	346,997,892.42
资产减值准备	1,483,235.02	5,932,940.08	3,181,292.26	12,725,169.02
工会经费	5,469.47	21,877.88		
债券利息	11,461,397.34	45,845,589.36		
计提利息费用	18,207.96	72,831.86		
计提土地增值税	9,827,091.57	39,308,366.26	4,159,024.59	16,636,098.36
合并抵消	116,656,785.60	466,627,142.36	79,409,156.27	317,636,625.04
二、递延所得税负债	1,224,589.06	4,898,356.25	50,953.17	203,812.68
预计利息收入	1,197,172.42	4,788,689.69		
固定资产折旧会计与税收差异	27,416.64	109,666.56	50,953.17	203,812.68

## (十七) 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款	200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00	

## (十八) 应付账款

## 1、应付账款情况:

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,358,669,441.85	1,205,710,959.62

账 龄	期末余额	年初余额
1-2 年 (含 2 年)	973,672,243.16	1,258,192,725.16
2-3 年 (含 3 年)	1,100,477,412.99	583,593,604.20
3 年以上	841,200,652.31	550,158,954.82
合 计	6,274,019,750.31	3,597,656,243.80

## 2、期末账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京市海淀区房屋管理局	482,559,900.00	未结算
北京城乡建设集团有限责任公司	242,313,246.14	未结算
北京京投银泰置业有限公司	239,889,292.53	未结算
北京广安融达置业有限公司	227,829,968.50	未结算
北京市天成住宅合作社	97,883,890.20	未结算
北京京投兴业置业有限公司	57,759,994.58	未结算
北京武夷房地产开发有限公司	56,438,147.00	未结算
恒大地产集团北京有限公司	47,425,238.76	未结算
北京城建建设工程有限公司	24,124,272.85	未结算
北京正德兴合房地产开发有限公司	22,585,477.50	未结算
北京住总集团有限责任公司	18,824,995.00	未结算
和泓置地集团有限公司	16,370,850.00	未结算
北京天恒乐活城置业有限公司	16,304,401.85	未结算
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	15,079,414.18	未结算
北京信远置业有限公司	14,640,000.00	未结算
北京首创华业房地产开发有限公司	11,743,176.60	未结算
北京市怀东伟业房地产开发有限公司	9,928,469.00	未结算
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	4,533,547.20	未结算
合 计	1,606,234,281.89	—

## (十九) 预收款项

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,006,525,593.16	3,005,708,013.71
1 年以上	12,099,447,190.71	10,238,656,900.42
合 计	13,105,972,783.87	13,244,364,914.13

## 期末账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位或项目名称	期末余额	未结转原因
奥运 5 号地安置房项目	3,953,385,041.44	尚未交房
仁悦居限改自住房项目	1,486,610,162.00	尚未交房
金成裕雅苑共有产权房项目	1,337,033,593.68	未办理产权转移手续
悦溪汇限改自住房项目	486,580,021.00	尚未交房
晟品景园共有产权房项目	410,043,716.00	未办理产权转移手续
盛悦家园项目	159,099,100.00	尚未交房
门头沟区龙泉家园公租房项目	124,420,631.37	尚未交房
澜西园定向安置房项目	58,152,522.64	未办理产权转移手续
裕安路 18 号院定向安置房项目	14,597,391.13	未办理产权转移手续
顺和花园定向安置房项目	13,421,553.65	未办理产权转移手续
天裕听园定向安置房项目	6,101,634.40	未办理产权转移手续
香堤中路 1 号院定向安置房项目	6,078,244.17	未办理产权转移手续
合计	8,055,523,611.48	—

## (二十) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,504,812.77	224,741,823.74	224,464,732.38	1,781,904.13
二、离职后福利-设定提存计划	460,059.77	26,176,206.83	26,636,266.60	
三、辞退福利		867,177.63	867,177.63	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,964,872.54	251,785,208.20	251,968,176.61	1,781,904.13

## 2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		171,279,533.26	171,279,533.26	
二、职工福利费		12,469,799.51	12,469,799.51	
三、社会保险费	317,634.79	15,962,717.96	15,920,484.28	359,868.47
其中：医疗保险费	282,993.70	14,458,617.58	14,388,495.31	353,115.97
工伤保险费	12,001.56	357,272.37	369,273.93	
生育保险费	22,639.53	194,363.65	210,250.68	6,752.50
其他		952,464.36	952,464.36	
四、住房公积金		20,289,545.55	20,289,545.55	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、工会经费和职工教育经费	1,187,177.98	4,500,801.04	4,265,943.36	1,422,035.66
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		239,426.42	239,426.42	
合计	1,504,812.77	224,741,823.74	224,464,732.38	1,781,904.13

## 3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	438,152.16	14,593,348.52	15,031,500.68	
二、失业保险费	21,907.61	728,896.97	750,804.58	
三、企业年金缴费		10,853,961.34	10,853,961.34	
合计	460,059.77	26,176,206.83	26,636,266.60	

## (二十一) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	70,474,720.81	135,589,992.29	192,049,164.80	14,015,548.30
城市维护建设税	4,894,504.58	8,206,325.49	12,373,978.84	726,851.23
教育费附加	2,100,067.41	3,742,703.22	5,422,374.41	420,396.22
地方教育附加	1,400,044.94	2,495,135.43	3,614,916.22	280,264.15
土地增值税	118,408,079.64	109,406,341.19	164,234,793.29	63,579,627.54
房产税		43,602,569.28	43,602,569.28	
土地使用税		392,003.56	392,003.56	
企业所得税	59,737,900.02	132,947,109.55	128,381,398.07	64,303,611.50
个人所得税	2,611,201.78	5,402,733.89	5,621,924.72	2,392,010.95
印花税	364,063.04	3,111,738.10	3,189,801.50	285,999.64
契税	8,545,992.26	12,391,850.60	12,563,938.80	8,373,904.06
环保税	57,896.35	7,294,552.14	7,154,151.48	198,297.01
水资源税		956,320.87	956,320.87	
合计	268,594,470.83	465,539,375.61	579,557,335.84	154,576,510.60

## (二十二) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	136,754,087.25	82,227,276.88
应付股利		3,197,600.80

其他应付款	681,637,269.85	1,047,460,994.59
合计	818,391,357.10	1,132,885,872.27

## 1、应付利息

项目	期末余额	年初余额
短期借款利息	219,388.89	
分期付息到期还本的长期借款利息	56,604,177.51	59,690,564.51
企业债券利息	79,930,520.85	22,536,712.37
合计	136,754,087.25	82,227,276.88

## 2、应付股利

股东名称	期末余额	年初余额
北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会		2,841,300.00
北京市怀柔国有资产经营有限公司		126,953.48
北京市平谷区人民政府国有资产监督管理委员会		229,347.32
合计		3,197,600.80

## 3、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
代收住房维修基金	48,705,229.05	61,445,127.05
代收对接房源款	223,003,688.25	379,099,977.55
代收住房契税	7,836,093.60	23,186,505.86
保证金	186,948,389.09	200,646,057.10
房租押金	161,436,058.57	143,240,538.47
购房定金	3,327,099.25	201,290,000.00
腾退补偿款		1,130,263.30
居民周转费	159,741.00	159,741.00
其他代收款	2,637,948.92	1,906,612.37
其他	47,583,022.12	35,356,171.89
合计	681,637,269.85	1,047,460,994.59

## (2) 期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
北京汽车城投资管理有限公司	150,052,378.30	未结算保证金



债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
北京市轨道交通建设管理有限公司	9,500,000.00	未结算保证金
弘坤置业(北京)有限公司	9,000,000.00	增配商业项目经营合作款
北京泰禾置业有限公司	5,505,311.25	未结算保证金
北京市大龙房地产开发有限公司	3,651,527.00	未结算保证金
合计	177,709,216.55	—

## (二十三) 一年内到期的其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,006,572,647.80	
合计	2,006,572,647.80	

## (二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
增值税待转销项税额	4,269,408.80	320,196.20
预提土地增值税、契税、印花税等	7,273,124.08	
合计	11,542,532.88	320,196.20

## (二十五) 长期借款

项目	期末余额	年初余额	期末利率区间(%)
质押借款	25,153,610,034.40	31,414,090,034.40	4.145-4.995
抵押借款	281,760,000.00	283,500,000.00	4.41-4.90
保证借款		2,006,572,647.80	3.30
信用借款	13,751,431,940.69	11,428,417,117.00	4.41-4.90
合计	39,186,801,975.09	45,132,579,799.20	

## (二十六) 应付债券

项目	期末余额	年初余额
2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2,477,047,361.63	2,474,878,938.23
2020年北京市保障性住房建设投资中心第一期企业债券	1,497,116,822.86	
2020年北京市保障性住房建设投资中心第二期企业债券	1,497,220,752.51	
合计	5,471,384,937.00	2,474,878,938.23

## (二十七) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款				
专项应付款	641,352,483.26	996,962.35	166,841,295.29	475,508,150.32
合计	641,352,483.26	996,962.35	166,841,295.29	475,508,150.32

## 其中：专项应付款明细

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	641,352,483.26	996,962.35	166,841,295.29	475,508,150.32
宣西北腾退项目	205,697,942.42		30,105,267.91	175,592,674.51
天坛周边简易楼腾退项目	352,465,397.76	769,579.43	53,319,501.38	299,915,475.81
北京市台湖公租房项目学校及红线内市政工程专项拨款	78,277,239.94	218,035.63	78,495,275.57	
北京朝阳区垡头地区焦化厂公租房幼儿园及红线内市政工程专项拨款	18,845.43		18,845.43	
北京市百湾子公租房居住公共服务设施及红线内市政工程专项拨款	4,893,057.71	9,347.29	4,902,405.00	

## (二十八) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	44,717,681,838.34	100	1,768,488,000.00		46,486,169,838.34	100
合计	44,717,681,838.34	100	1,768,488,000.00		46,486,169,838.34	100

本期实收资本增加 1,768,488,000.00 元，系收到北京市财政局按照《北京市财政局关于下达北京市保障性住房建设投资中心资金预算的函》（京财经建指[2020]1723号）拨款。

## (二十九) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	199,247,553.86	26,958,579.75		226,206,133.61
合计	199,247,553.86	26,958,579.75		226,206,133.61

## (三十) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
年初余额	1,474,667,166.69	1,602,759,315.87
本期增加额	218,034,867.48	125,620,481.82
其中：本期净利润转入	218,034,867.48	125,620,481.82
其他调整因素		
本期减少额	94,390,279.75	253,712,631.00
其中：本期提取盈余公积数	26,958,579.75	22,693,431.00
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	67,431,700.00	231,019,200.00
其他减少		
年末余额	1,598,311,754.42	1,474,667,166.69

## (三十一) 营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	3,840,074,754.11	2,812,662,896.64	3,536,642,194.51	2,799,601,735.70
储备房销售	2,225,590,451.54	1,710,154,427.06	2,100,272,013.63	1,922,672,866.51
公租房租金	1,483,868,512.65	1,029,298,113.28	1,322,139,172.81	819,430,817.97
商业地产及其他经营	99,834,430.39	71,252,781.63	83,304,958.29	49,319,903.35
管理服务	30,781,359.53	1,957,574.67	30,926,049.78	8,178,147.87
2. 其他业务小计	724,800.96	189,121.43	195,037.47	178,982.69
其他	724,800.96	189,121.43	195,037.47	178,982.69
合 计	3,840,799,555.07	2,812,852,018.07	3,536,837,231.98	2,799,780,718.39

## (三十二) 税金及附加

税 项	本期金额	上年金额
营业税	204,513.79	-225,712.05
城市维护建设税	6,145,022.89	7,444,016.37
教育费附加	2,844,971.37	3,386,137.92
地方教育附加	1,896,647.59	2,257,425.22
土地增值税	115,766,624.88	19,454,751.22
房产税	42,918,354.60	51,832,231.46
土地使用税	390,344.75	513,899.59

税 项	本期金额	上年金额
印花税	2,266,448.88	5,035,800.52
车船使用税		400.00
环保税		7,385,387.58
水资源税		72,979.00
合 计	172,432,928.75	97,157,316.83

## (三十三) 销售费用、管理费用、财务费用

## 1、销售费用

项 目	本期金额	上年金额
职工薪酬	2,430,136.93	1,326,958.55
销售服务费		291,262.20
办公费	1,785,331.32	4,910,305.76
折旧费		12,935.42
供暖费	863,064.31	2,763,964.54
其他	385,525.74	323,953.10
合 计	5,464,058.30	9,629,379.57

## 2、管理费用

项 目	本期金额	上年金额
职工薪酬	110,505,533.07	119,219,915.43
保险费	2,740,884.25	2,507,110.01
折旧费	13,344,559.94	11,669,530.92
修理费	38,519.11	168,603.76
无形资产摊销	4,436,407.35	3,941,139.93
存货盘亏	0.00	0.00
业务招待费	213,564.21	232,745.90
差旅费	37,714.53	984,004.13
办公费	20,603,446.38	7,341,957.27
会议费	44,544.90	72,063.16
诉讼费	75,652.00	0.00
聘请中介机构费	3,628,944.77	6,369,644.76
其中：年度决算审计费	150,943.39	0.00
咨询费	9,783,998.37	3,961,231.07

项 目	本期金额	上年金额
董事会费用	0.00	0.00
排污费	0.00	0.00
其他费用	23,357,332.12	33,488,227.81
其中：长期待摊费用摊销	787,853.77	716,205.00
低值易耗品摊销	420,914.10	160,753.01
租赁费	9,354,050.54	9,312,516.79
交通费	430,147.14	637,092.15
通讯费	1,491,170.06	591,192.54
劳动保护费	751,037.05	124,582.81
宣传费	390,968.28	396,755.74
劳务费	32,737.50	758,123.49
资料费	642,091.97	415,615.61
物业费		7,680,321.11
供暖费		406,506.98
保洁费		429,553.36
装修费	1,224,018.68	2,116,749.66
技术服务费	4,805,894.50	3,888,800.19
活动经费	354,476.59	776,621.43
党组织活动经费	19,685.71	38,109.58
党组织工作经费	359,422.36	1,555,890.58
残保金	1,580,423.89	2,004,656.78
其他	712,439.98	1,478,181.00
合 计	188,811,101.00	189,956,174.15

### 3、财务费用

项 目	本期金额	上年金额
利息费用	1,968,764,688.05	2,011,527,539.84
减：利息收入	1,587,673,445.51	1,801,765,165.63
金融机构手续费	953,467.40	2,409,036.97
其他		2,921.78
合 计	382,044,709.94	212,174,332.96

## (三十四) 其他收益

项 目	本期金额	上年金额
租金减免补助	7,518,279.33	
亏损补助	37,115,040.70	
个人所得税手续费返还	228,923.93	36,994.11
增值税进项税额加计抵减	62,107.61	22,657.86
稳岗补贴	867,306.79	434,316.86
防疫补贴	7,360.71	
合 计	45,799,019.07	493,968.83

## (三十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	26,971.80	949,126.88
权益法核算的长期股权投资收益	-1,285,070.55	-7,078,619.26
可供出售金融资产等取得的投资收益	14,607,600.00	10,314,394.52
合 计	13,349,501.25	4,184,902.14

## (三十六) 资产减值损失

项 目	本期金额	上年金额
坏账损失	2,427,289.24	-6,370,804.92
持有待售资产减值损失		-4,354,364.10
合 计	2,427,289.24	-10,725,169.02

## (三十七) 营业外收入

项 目	本期金额	上年金额	计入当期非经常性损益金额
政府补助	181,058.00	663,809.00	181,058.00
违约赔偿	181,238.84	6,477,306.23	181,238.84
罚款收入		1,000.00	
其他	19,496.52	25,297.76	19,496.52
合 计	381,793.36	7,167,412.99	381,793.36

## 政府补助明细:

项 目	本期金额	上年金额
西城区发改委奖励金		600,000.00
政府税收奖励	181,058.00	63,809.00
合 计	181,058.00	663,809.00

## (三十八) 营业外支出

项 目	本期金额	上年金额	计入当期非经常性损益金额
对外捐赠支出	2,779,671.00	2,033,744.84	2,779,671.00
罚没及滞纳金支出	27,786.44	10,961.50	27,786.44
其他	639.62	645,622.02	639.62
合 计	2,808,097.06	2,690,328.36	2,808,097.06

## (三十九) 所得税费用

## 1、所得税费用表

项 目	本期金额	上年金额
当期所得税费用	132,939,583.26	111,149,122.24
递延所得税调整	-51,529,077.95	-56,007,828.79
合 计	81,410,505.31	55,141,293.45

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	335,765,916.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	83,941,479.12
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	16,661.33
非应税收入的影响	-3,658,642.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,236,133.52
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-327,201.12
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	203,732.53
其他	-1,657.12
所得税费用	81,410,505.31

## (四十) 借款费用

项 目	本期金额
当期资本化的借款费用金额	171,317,633.26

注：本企业当期资本化的借款费用金额是企业自建或收购项目本期发生的建设期间专门借款利息费用。

## (四十一) 租赁

## 1、融资租赁

无。

## 2、经营租赁

## (1) 租出的资产情况：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
投资性房地产	42,001,189,201.96	30,340,323,555.21
合计	42,001,189,201.96	30,340,323,555.21

## (2) 重大的租入资产情况：

无。

## (四十二) 合并现金流量表

## 1、将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
归属于母公司所有者的净利润	218,034,867.48	125,620,481.82
* 少数股东损益	36,320,543.60	42,156,741.05
加：资产减值损失	-2,427,289.24	10,725,169.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	836,132,306.29	604,607,355.13
无形资产摊销	4,439,221.11	4,748,689.720
长期待摊费用摊销	5,181,337.95	5,033,695.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	0	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0	
财务费用(收益以“-”号填列)	712,471,710.86	437,391,419.27
投资损失(收益以“-”号填列)	-13,349,501.25	-4,184,902.14
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-52,702,713.84	-56,037,709.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,173,635.89	29,880.38
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,610,039,753.21	7,676,085,648.44
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,252,480,142.15	-9,721,638,345.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,730,033,097.88	2,429,065,742.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,167,133,172.21	1,553,603,866.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		



补充资料	本期金额	上年金额
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,033,409,117.98	8,779,693,067.09
减：现金的年初余额	8,779,693,067.09	13,022,494,232.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,746,283,949.11	-4,242,801,165.23

## 2、现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上年金额
一、现金	7,033,409,117.98	8,779,693,067.09
其中：库存现金	7,459.23	16,516.33
可随时用于支付的银行存款	7,033,401,658.75	8,779,676,550.76
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,033,409,117.98	8,779,693,067.09

## (四十三) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	292,000,000.00	本企业 2019 年 11 月 26 日与北京银行股份有限公司经济技术开发区支行签署《单位客户大额存单协议》，将人民币 292,000,000.00 元存入本企业在北京银行经济技术开发区支行开立的账号为 20000017318600027719069 账户内，期限为 3 年，不可提前支取。
投资性房地产	443,692,558.31	根据本企业与交通银行股份有限公司北京官园支行签订的《抵押合同》，本企业于 2018 年 11 月 8 日在北京市规划和国土资源管理委员会进行不动产登记，将海淀区文龙家园公租房抵押给交通银行股份有限公司北京青年路支行，被担保数额为 340,000,000.00 元。2020 年 12 月 31 日，海淀区文龙家园公租房账面价值为 443,692,558.31 元（投资性房地产原价 499,938,651.25 元，累计折旧 56,246,092.94 元），银行借款余额为 281,760,000.00 元。

## 九、 在其他主体中的权益

## (一) 子公司

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京市燕保投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房投资	100.00		投资设立
北京燕广置业有限责任公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	62.50		投资设立
北京市燕顺保障性住房投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	51.00		投资设立
北京燕华投资有限责任公司	北京市	北京市	保障性住房投资	62.50		投资设立
北京市保障性住房交换服务中心有限公司	北京市	北京市	房地产经纪业务	100.00		投资设立
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	51.00		投资设立
北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	58.30		投资设立
北京市燕怀保障性住房投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	65.00		投资设立
北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	80.00		投资设立
北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	51.00		投资设立
北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	66.00		投资设立
北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	60.00		投资设立
北京市燕保沁山水资产管理有限公司	北京市	北京市	保障性租赁与资产管理	100.00		投资设立

## (二) 合营企业和联营企业

企业名称	注册地	注册资本	持股比例 (%)	业务性质
1、合营企业				
2、联营企业				
北京北控建设发展有限公司	北京市	5000 万人民币	20.00	房屋建筑业
北京建保原资产管理有限公司	北京市	2000 万人民币	30.00	商务服务业

## 十、 或有事项

截至报告期末，本企业有未结诉讼 168 项，涉案金额 17,726,693.34 元，本企业为原告 163 件，为被告 5 件。

除此之外，本企业无需要在财务报表附注中说明的或有事项。

报告期末本企业无为其他单位提供债务担保或未决诉讼等形成的重大或有事项。

## 十一、 资产负债表日后事项

2021 年 3 月 16 日本公司通过跨境担保方式发行了 5 年期的 3 亿美元境外债。

## 十二、 关联方关系及其交易

## (一) 本企业的出资人情况

出资人名称	注册地	业务性质	出资人的持股比例 (%)	出资人的表决权比例 (%)
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	北京市	国有资产监督管理	100.00	100.00

## (二) 本企业的子公司情况

详见“附注九、(一)”。

## (三) 本企业的合营企业、联营企业情况

详见“附注九、(二)”。

## (四) 关联交易情况

无。

## (五) 关联方往来情况

无。

## 十三、 有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本企业资本管理的主要目标是确保本中心持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。本企业管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本企业可以申请股东注入新的资本。本企业 2019 年度和 2020 年度资本管理目标、政策或程序未发生变化。本企业利用资产负债率监控资本，基于资产负债表日的资产负债率如下：

项目	2019 年度	2020 年度
资产负债率	57.04%	56.48%

## 十四、 母公司会计报表的主要项目

## (一) 应收账款

## 1、应收账款分类

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,668,023,290.33	100.00	5,932,940.08	100.00

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,668,023,290.33	—	5,932,940.08	

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,464,318,016.81	100.00	3,370,804.92	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,464,318,016.81	—	3,370,804.92	

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	1,214,687,272.35			1,445,172,009.43		
1至2年(含2年)	1,436,122,711.39			6,533,283.94		
2至3年(含3年)	5,992,677.45			5,281,266.41		
3至4年(含4年)	4,695,606.30	20.00	939,121.26	3,537,023.63	20.00	707,404.73
4至5年(含5年)	3,062,408.04	50.00	1,531,204.02	2,262,066.42	50.00	1,131,033.21
5年以上	3,462,614.80	100.00	3,462,614.80	1,532,366.98	100.00	1,532,366.98
合计	2,668,023,290.33	-	5,932,940.08	1,464,318,016.81	-	3,370,804.92

(2) 按特殊事项组合计提坏账准备的应收账款：无。

## 3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款合计的比例(%)
朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目	2,601,411,524.57	97.50
建工双合家园公租房租户	10,917,819.32	0.41
北京城建地产开发有限公司	8,376,961.56	0.31
青秀城租户	6,945,332.11	0.26
京原路7号公租房项目租户	6,534,490.00	0.24
合计	2,634,186,127.56	98.72

## (二) 其他应收款

## 按项目划分的其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	42,350,718.35	46,909,880.70
其他应收款项	511,454,429.98	23,625,120.61
合计	553,805,148.33	70,535,001.31

## 按账龄划分的其他应收款

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	549,157,373.57	99.16		58,299,601.66	77.18	
1-2 年(含 2 年)	993,774.76	0.18		3,804,366.40	5.04	
2-3 年(含 3 年)	380,000.00	0.07		152,133.25	0.20	
3 年以上	3,274,000.00	0.59		13,278,900.00	17.58	5,000,000.00
合计	553,805,148.33	100.00		75,535,001.31	100.00	5,000,000.00

## 1、应收利息

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	4,545,566.63	5,348,799.56
棚改贷款	37,274,707.28	41,561,081.14
企业借款	530,444.44	
合计	42,350,718.35	46,909,880.70

## 2、其他应收款项

## (1) 其他应收款项分类

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	511,454,429.98	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	511,454,429.98	-		-

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	28,625,120.61	100.00	5,000,000.00	10.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	28,625,120.61	-	5,000,000.00	

(2) 其他应收款项账龄分析:

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	506,806,655.22	99.09		11,389,720.96	39.79	
1-2年(含2年)	993,774.76	0.19		3,804,366.40	13.29	
2-3年(含3年)	380,000.00	0.08		152,133.25	0.53	
3年以上	3,274,000.00	0.64		13,278,900.00	46.39	5,000,000.00
合计	511,454,429.98	100.00		28,625,120.61	100.00	5,000,000.00

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)						
1至2年(含2年)						
2至3年(含3年)						
3至4年(含4年)						
4至5年(含5年)				10,000,000.00	50.00	5,000,000.00
5年以上						
合计		-		10,000,000.00	-	5,000,000.00

②按特殊事项组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金及保证金组合	4,983,300.00		3,868,900.00	
备用金及暂付款组合	506,471,129.98		14,756,220.61	
合计	511,454,429.98		18,625,120.61	

## (4) 收回或转回的坏账准备情况

本期收回北京市土地整理储备中心保证金 1000 万元，转回坏账准备 500 万元。

## (5) 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	占其他应收款的比例 (%)
北京燕华投资有限责任公司	贷款	340,000,000.00	1 年以内	61.39
北京燕广置业有限责任公司	贷款	150,000,000.00	1 年以内	27.09
北京市燕保投资有限公司	保证金	3,564,000.00	3-4 年	0.64
北京市新奥物业管理有限公司城市副中心分公司	押金	300,000.00	2-3 年	0.05
陆港城(北京)投资管理有限公司	垫款	123,762.82	1-2 年	0.02
合计		493,987,762.82		89.19

## (三) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	5,850,540,828.60	474,143,854.66		6,324,684,683.26
对合营公司投资				
对联营公司投资				
小计	5,850,540,828.60	474,143,854.66		6,324,684,683.26
减：长期股权投资减值准备				
合计	5,850,540,828.60	474,143,854.66		6,324,684,683.26

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	持股比例	年初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资		
合计		5,850,540,828.60	474,143,854.66	6,324,684,683.26	
北京市燕保投资有限公司	100%	1,056,720,828.60	134,570,000.00	1,191,290,828.60	
北京燕广置业有限责任公司	62.5%	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
北京燕华投资有限责任公司	62.5%	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
北京市燕顺保障性住房投资有限公司	51%	1,020,000,000.00		1,020,000,000.00	
北京市保障性住房交换服务中心有限公司	100%	20,000,000.00		20,000,000.00	
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	51%	530,000,000.00		530,000,000.00	
北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	58.30%	350,000,000.00		350,000,000.00	
北京市燕怀保障性住房投资有限公司	65%	325,000,000.00		325,000,000.00	

被投资单位	持股	年初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备
北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	80%	400,000,000.00		400,000,000.00	
北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	51%	110,000,000.00	150,200,000.00	260,200,000.00	
北京市燕北保障性住房投资有限公司	66%	38,820,000.00		38,820,000.00	
北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	60%		120,000,000.00	120,000,000.00	
北京市燕保沁山水资产管理有限公司	100%		69,373,854.66	69,373,854.66	

## (四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	3,341,024,236.73	2,507,774,846.73	3,019,982,945.45	2,475,191,274.44
储备房销售	1,918,472,871.00	1,537,744,090.01	1,737,226,293.57	1,693,598,104.68
公租房租金	1,338,368,415.69	912,512,102.58	1,211,414,936.16	729,338,054.54
商业地产及其他经营	71,186,639.96	56,346,295.59	71,341,715.72	52,255,115.22
管理服务	12,996,310.08	1,172,358.55		
2. 其他业务小计	160,429,071.06	189,121.43	236,581,634.96	178,982.69
委托贷款利息	158,070,973.00		192,397,006.55	1,698.11
借款担保			44,153,712.69	
其他	2,124,125.14		30,915.72	177,284.58
合计	3,501,453,307.79	2,507,963,968.16	3,256,564,580.41	2,475,370,257.13

## (五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	31,158,037.35	38,572,593.28
合计	31,158,037.35	38,572,593.28

## (六) 现金流量表补充资料

## 1、将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	269,585,797.46	226,934,309.96
加：资产减值损失	-2,437,864.84	6,370,804.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	694,450,726.48	516,308,800.62



补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	4,342,818.68	4,693,675.72
长期待摊费用摊销	4,135,824.00	4,135,824.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	534,385,602.31	416,008,869.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,158,037.35	-38,572,593.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,857,400.60	-1,592,701.23
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,197,172.42	
存货的减少（增加以“-”号填列）	922,348,898.12	11,916,795,590.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,144,598,004.76	-9,930,762,709.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,288,385,177.53	1,821,559,633.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,529,780,709.45	4,941,879,504.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,243,488,221.28	3,743,335,200.46
减：现金的年初余额	3,743,335,200.46	6,867,359,500.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-499,846,979.18	-3,124,024,300.19

## 2、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	3,243,488,221.28	3,743,335,200.46
其中：库存现金		1,627.90
可随时用于支付的银行存款	3,243,488,221.28	3,743,333,572.56
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,243,488,221.28	3,743,335,200.46

十五、 其他需要披露的重大事项

无。

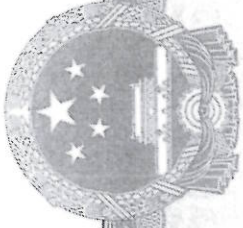
十六、 财务报表的批准

本年度财务报表经本企业总经理办公会批准报出。

北京市保障性住房建设投资中心

2021 年 4 月 20 日





统一社会信用代码

9111010108553078XF

# 营业执照

(副本) (10-1)



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

名称 中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年11月28日

合伙期限 2013年11月28日至 长期

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室



登记机关



2020年 12月 15日

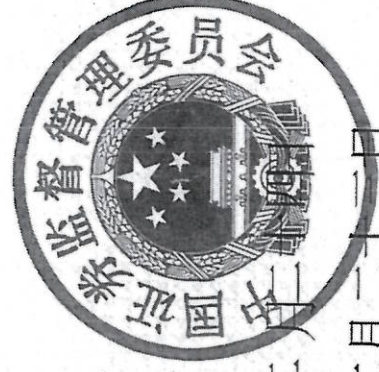


证书序号: 000356

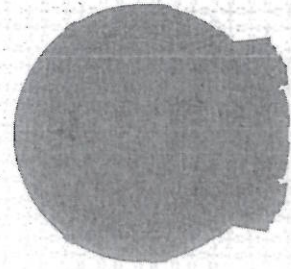
# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
中喜会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张增刚



证书号: 04 发证时间: 二〇一二年十二月二十二日  
证书有效期至: 二〇一三年十二月二十二日



# 会计师事务所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

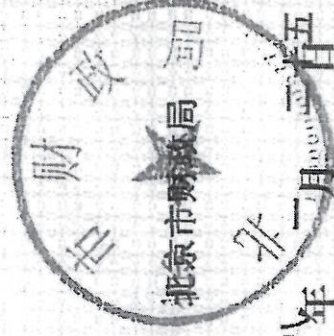
批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0000058

## 说明

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



发证机关：

二〇一三年

中华人民共和国财政部制



姓名: 黄国伟  
 Full name: 黄国伟  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1961-05-04  
 Date of birth: 1961-05-04  
 工作单位: 中喜会计师事务所有限责任公司  
 Working unit: 中喜会计师事务所有限责任公司  
 身份证号码: 110108610504543  
 Identity card No.: 110108610504543

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



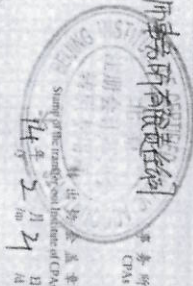
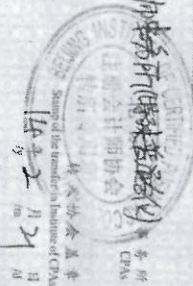
年 月 日

年 月 日

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

同意转出  
 Agree the holder to be transferred from

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to



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

同意转出  
 Agree the holder to be transferred from

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to

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

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



姓名: 黄国伟  
 证书编号: 100000851782

证书编号: 100000851782  
 No. of Certificate: 100000851782  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institution: CIAS  
 北京注册会计师协会

发证日期: 一九九五年五月廿一日  
 Date of Issuance: 1995年 5月 21日

合格, 换  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名: 李国胜  
 Full name: 李国胜  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1964-10-05  
 Date of birth: 1964-10-05  
 工作单位: 中喜会计师事务所有限责任公司  
 Working unit: 中喜会计师事务所有限责任公司  
 身份证号码: 532226641005007  
 Identity card No: 532226641005007



姓名: 李国胜  
 证书编号: 530100060004



证书编号: 530100060004  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九八年四月  
 Date of Issuance



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

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 14年2月21日

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

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 14年2月21日

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



This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日

年 月 日