
北京市保障性住房建设投资中心

企业债券半年度报告

(2021 年)

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与各期募集说明书中披露的“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更及变化情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	8
六、 公司治理情况.....	9
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券结构情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	12
三、 投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	12
四、 报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	13
六、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
二、 合并报表范围调整.....	15
三、 财务报告审计情况.....	15
四、 主要会计数据和财务指标.....	15
五、 资产受限情况.....	15
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	16
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	16
八、 负债情况.....	16
九、 利润及其他损益来源情况.....	16
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	17
十一、 对外担保情况.....	17
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	17
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	17
一、 发行人为可交换债券发行人.....	17
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	17
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	17
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	17
五、 其他特定品种债券事项.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

释义

发行人、北京保障房中心、中心	指	北京市保障性住房建设投资中心
募集说明书	指	《2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2020年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》
本报告、半年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《北京市保障性住房建设投资中心公司债券2021年半年度报告》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
债权代理人	指	海通证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2021年1-6月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	北京市保障性住房建设投资中心
中文简称	保障房中心
外文名称（如有）	Beijing Public Housing Center
外文缩写（如有）	Beijing Public Housing Center
法定代表人	金焱
注册资本	361.06
实缴资本	464.86
注册地址	北京市 通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室
办公地址	北京市 石景山区玉泉路59号院2号楼燕保大厦
办公地址的邮政编码	100039
公司网址（如有）	https://www.bphc.com.cn/
电子信箱	wsy_bphc@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	魏莉
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理
联系地址	北京市石景山区玉泉路59号燕保大厦18楼
电话	010-57981748
传真	010-68157166
电子信箱	wsy_bphc@126.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

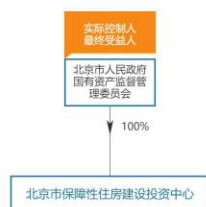
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京市国资委

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0%

报告期末实际控制人名称：北京市国资委

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

变更具体情况：

2021年2月，新增彭湘晖先生为北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：不涉及

发行人的其他董事：不涉及

发行人的监事：不涉及

发行人的总经理：金焱

发行人的其他非董事高级管理人员：王磊、魏莉、李持缨、彭湘晖、王春河、沈怡宏、孙洁、王钰、付思

五、公司经营和业务情况

1、储备房销售业务

发行人受北京市住房和城乡建设委员会以及北京市住房保障办委托，从事安置房的收购和销售工作。

北京市政府未直接向北京保障房中心分派每年需完成全市规划的指标，但发行人业务为北京市每年的保障性住房计划的完成具有核心的影响。

发行人储备房销售业务主要包括两种模式：

（1）根据市政府安排，建设并出售定向安置房。发行人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资进行定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

（2）按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房回购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。发行人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整合，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

2、公租房租赁业务

根据《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号）通过划拨的形式取得国有土地使用权，并在北京市发改委立项、办理相关建设手续。

发行人公租房租赁主要有两种经营模式：

（1）发行人收购商品房项目配建的公租房以及由其他保障房建设主体整体开发的公租房项目。配建公租房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公租房项目的收购价格，由发行人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公租房项目收购完成后，由发行人持有，向符合要求的轮候家庭提供租赁服务。

（2）通过自有资金或者市场化融资自建的公租房项目，房屋建成后向符合要求的轮候家庭进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），发行人通过划拨方

式获得建设公共租赁住房项目用地。保障房中心与土储中心签订补偿协议，取得土地使用权。

3、商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，发行人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由发行人统一经营、发行人目前全部采用出租方式以增加营业收入。发行人持有的主要商业地产项目包括朝阳区马泉营家园项目、大兴区高米店家园项目等。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），免租期可达9个月以上，导致整体毛利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

4、其他业务

发行人的其他业务主要为管理服务，主要为子公司对外从事工程管理业务产生的收入，主要包括工程项目运营中为设计、采购、施工、项目控制、安全、质量、操作维护等方面提供的咨询及管理服务或支持。其中主要收入构成项目为：发行人通过竞争性磋商中标东城区架空线入地及规范梳理全过程管理服务，东城区城市管理委员会为该项目委托方，中心管理服务费以工程审计结算金额的1%核算计取。管理的范围和内容包括协助配合委托人审核设计方案、对招标和合同的合法合规性进行监管；组织设计交底；监督按图施工；对项目材料、资金、进度、质量、信息、安全文明施工进行把控；组织竣工验收工作；协助委托人办理项目结算工作；监督施工和监理做好资料留存，完成资料归档；监督成果移交。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理机构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

不涉及

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 511.03 亿元，其中公司信用类债券余额 84.74 亿元，占有息负债余额的 16.58%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 55 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	20京保02, 20京保障房债02
3、债券代码	152522.SH, 2080188.IB
4、发行日	2020年7月21日
5、起息日	2020年7月22日
6、最近回售日（如有）	2023年7月22日
7、到期日	2038年7月22日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.64
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上海证券交易所、银行间市场

12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	14 京保障房债
3、债券代码	1480527.IB
4、发行日	2014 年 10 月 14 日
5、起息日	2014 年 10 月 15 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 10 月 15 日
7、到期日	2029 年 10 月 15 日
8、债券余额	25
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	在中央国债登记公司开户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	20 京保 01，20 京保障房债 01
3、债券代码	152454.SH，2080095.IB
4、发行日	2020 年 4 月 15 日
5、起息日	2020 年 4 月 16 日
6、最近回售日（如有）	2025 年 4 月 16 日
7、到期日	2040 年 4 月 16 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.19
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一

	次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

债券简称：20京保02，20京保障房债02

债券包括的条款条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，未触发执行

债券名称：2020年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

债券简称：20京保01，20京保障房债01

债券包括的条款条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，未触发执行

债券名称：2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券

债券简称：14京保障房债

债券包括的条款条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，未触发执行

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152454.SH，2080095.IB

债券简称	20京保01，20京保障房债01
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，企业严格按照募集说明书的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放企业债券所募集的资金，实行专款专用
募集资金总额	15
募集资金期末余额	1.32
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不涉及
约定的募集资金使用用途	保障性安居工程项目建设等国家产业政策的项目
实际的募集资金使用用途	不涉及
报告期内募集资金用途的改变情况	无改变
报告期内募集资金使用是否合规	不涉及
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：152522.SH，2080188.IB

债券简称	20京保02，20京保障房债02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券公司将以项目开发收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为北京市属大型国有企业，公司强大的融资能力及资产变现能力也为本期债券本息偿付提供了重要支持，在本期债券本息偿付遇到突发性的资金周转问题时，公司也可以通过银行和其他金融机构融资予以解决。
增信机制、偿债计划及其他	不涉及。

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：1480527.IB

债券简称	14 京保障房债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不涉及。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：152454.SH，2080095.IB

债券简称	20 京保 01，20 京保障房债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目开发收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为北京市属大型国有企业，发行人强大的融资能力及资产变现能力也为本期债券本息偿付提供了重要支持。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不涉及。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

三、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：7.36 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	2.92	3.22	-
投资性房地产	4.44	1.03	-
合计	7.36	1.40	-

（二）单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分十

适用 不适用

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

非经营性往来款是跟经营活动无关的内部往来、关联方往来。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

报告期内资金拆借发生额 5.1 亿元，已偿还金额 5 亿元，余额 0.1 亿元，0.1 亿元为向全资子公司借款。与募集说明书中约定一致。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：28.3 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：28.3 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：5.36，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 511.03 亿元，较上年末总比变动 9.04%，其中短期有息负债 2.00 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

适用 不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

适用 不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：5,002.90 万元

报告期非经常性损益总额：282.12 万元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：适用 不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

是 否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十二、 关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询或在中国债券信息网查询。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2021 年半年度报告》之盖章页)

北京市保障性住房建设投资中心



2021年8月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年06月30日

编制单位：北京市保障性住房建设投资中心

单位:元 币种:人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	9,079,978,871.50	7,325,409,117.98
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,732,140,775.43	2,919,062,962.70
应收款项融资	-	-
预付款项	12,700,525,288.64	10,271,805,335.16
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	372,839,825.80	365,336,532.91
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	14,747,027,652.12	14,953,710,730.30
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	484,949,870.97	283,722,197.03
流动资产合计	40,117,462,284.46	36,119,046,876.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	54,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	450,160,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	23,799,253,567.42	25,155,717,444.50
长期股权投资	7,353,801.24	7,226,310.19
其他权益工具投资	450,160,000.00	-

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	43,312,538,332.78	42,001,189,201.96
固定资产	223,765,023.00	264,831,184.48
在建工程	16,295,144,501.28	15,675,108,278.50
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	59,026,092.27	62,668,693.57
开发支出	-	-
商誉	155,669.79	155,669.79
长期待摊费用	31,771,053.59	12,874,283.37
递延所得税资产	140,174,149.96	139,452,186.96
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	84,373,342,191.33	83,769,383,253.32
资产总计	124,490,804,475.79	119,888,430,129.40
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	5,497,850,052.02	6,274,019,750.31
预收款项	13,497,808,532.34	13,105,972,783.87
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	2,044,882.81	1,781,904.13
应付福利费	6,110.00	-
应交税费	191,250,266.72	154,576,510.60
其他应付款	946,719,618.28	818,391,357.10
其中：应付利息	-	-
应付股利	241,221.59	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,910,000,000.00	2,006,572,647.80
其他流动负债	1,546,396.59	11,542,532.88

流动负债合计	22,247,225,858.76	22,572,857,486.69
非流动负债:		
保险合同准备金	-	-
长期借款	40,519,861,975.09	39,186,801,975.09
应付债券	8,473,561,736.46	5,471,384,937.00
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	453,895,747.44	475,508,150.32
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	2,191,931.85	1,224,589.06
其他非流动负债	2,341,453.50	-
非流动负债合计	49,451,852,844.34	45,134,919,651.47
负债合计	71,699,078,703.10	67,707,777,138.16
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	46,486,169,838.34	46,486,169,838.34
其他权益工具	-	-
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减: 库存股	-	-
其他综合收益	11,227.62	-
专项储备	-	-
盈余公积	226,206,133.61	226,206,133.61
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,631,185,775.73	1,598,311,754.42
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	48,343,572,975.30	48,310,687,726.37
少数股东权益	4,448,152,797.39	3,869,965,264.87
所有者权益 (或股东权益) 合计	52,791,725,772.69	52,180,652,991.24
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	124,490,804,475.79	119,888,430,129.40

公司负责人: 金焱 主管会计工作负责人: 魏莉 会计机构负责人: 黄宁

母公司资产负债表

2021年06月30日

编制单位:北京市保障性住房建设投资中心

单位:元 币种:人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	4,796,013,209.08	3,535,488,221.28
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,678,859,264.62	2,653,778,755.62
应收款项融资	-	-
预付款项	2,302,925,433.29	2,704,824,682.61
其他应收款	261,523,623.50	549,198,020.47
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	10,704,084,890.60	10,821,018,026.58
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	455,806,220.30	349,424,855.13
流动资产合计	21,199,212,641.39	20,613,732,561.69
非流动资产：		
债权投资	54,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	23,788,666,354.28	25,155,717,444.50
长期股权投资	7,533,390,520.26	6,324,684,683.26
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	37,664,248,710.83	36,821,122,417.50
固定资产	21,940,271.11	23,467,189.92
在建工程	14,505,194,929.39	13,904,920,376.95
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	58,046,612.53	61,628,648.45
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	10,632,844.39	4,135,824.01
递延所得税资产	13,009,457.17	12,950,101.83
其他非流动资产	2,640,000,000.00	2,640,000,000.00
非流动资产合计	86,289,129,699.96	84,948,626,686.42
资产总计	107,488,342,341.35	105,562,359,248.11

流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	4,783,016,687.17	5,722,444,343.16
预收款项	10,434,038,345.95	10,580,295,117.63
合同负债	-	-
应付职工薪酬	390,970.93	911,637.31
应交税费	155,942,482.05	160,375,425.83
其他应付款	457,380,940.87	351,715,145.49
其中：应付利息		
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	627,645.29	526,460.37
流动负债合计	16,031,397,072.26	17,016,268,129.79
非流动负债：		
长期借款	34,709,665,034.40	34,927,215,034.40
应付债券	6,536,551,736.46	5,471,384,937.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	1,926,397,069.70	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	1,197,172.42	1,197,172.42
其他非流动负债	2,341,453.50	-
非流动负债合计	43,176,152,466.48	40,399,797,143.82
负债合计	59,207,549,538.74	57,416,065,273.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	46,486,169,838.34	46,486,169,838.34
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-

盈余公积	226,206,133.61	226,206,133.61
未分配利润	1,568,416,830.66	1,433,918,002.55
所有者权益（或股东权益）合计	48,280,792,802.61	48,146,293,974.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	107,488,342,341.35	105,562,359,248.11

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：魏莉 会计机构负责人：黄宁

合并利润表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	1,452,382,405.36	1,786,552,979.16
其中：营业收入	1,452,382,405.36	1,786,552,979.16
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,405,153,213.25	1,634,793,765.08
其中：营业成本	895,826,546.77	1,356,832,577.05
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	82,385,915.28	50,776,688.92
销售费用	2,096,776.50	2,517,254.37
管理费用	108,532,251.86	74,899,830.91
研发费用	1,937,624.22	1,017,393.50
财务费用	314,374,098.62	148,750,020.33
其中：利息费用	902,990,183.30	966,941,848.01
利息收入	587,902,829.95	818,512,303.76
加：其他收益	1,071,363.07	197,732.04
投资收益（损失以“-”号填列）	-487,506.34	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-237,421.34	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	47,575,627.50	151,956,946.12
加：营业外收入	2,637,312.85	373,676.26
减：营业外支出	183,902.34	79,186.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,029,038.01	152,251,436.38
减：所得税费用	34,642,013.38	46,745,813.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,387,024.63	105,505,622.46
（一）按经营持续性分类	-	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,387,024.63	105,505,622.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	34,616,115.24	103,989,312.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-19,229,090.61	1,516,310.37
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	15,387,024.63	105,505,622.46
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	34,616,115.24	103,989,312.09
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-19,229,090.61	1,516,310.37
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：魏莉 会计机构负责人：黄宁

母公司利润表

2021年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	1,379,264,074.26	1,721,333,512.81
减：营业成本	782,445,431.36	1,243,716,886.42
税金及附加	77,795,153.51	45,197,352.46
销售费用	-	-
管理费用	65,146,952.08	42,418,614.19
研发费用	1,937,624.22	1,017,393.50
财务费用	302,983,408.48	177,259,834.32
其中：利息费用	871,532,378.18	924,165,407.59
利息收入	568,837,940.65	747,203,218.76
加：其他收益	913,242.84	-
投资收益（损失以“－”号填列）	16,354,381.20	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-237,421.34	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	165,985,707.31	211,723,431.92
加：营业外收入	90,347.16	31,940.26
减：营业外支出	181,902.34	79,186.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	165,894,152.13	211,676,186.18
减：所得税费用	31,395,324.02	52,928,421.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	134,498,828.11	158,747,764.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	134,498,828.11	158,747,764.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变	-	-

动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	134,498,828.11	158,747,764.63
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：魏莉 会计机构负责人：黄宁

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,056,704,336.52	1,154,664,638.35
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	340,362.33	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,813,453,666.66	988,395,591.21
经营活动现金流入小计	3,870,498,365.51	2,143,060,229.56
购买商品、接受劳务支付的现	1,389,136,636.10	998,323,652.07

金		
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	157,060,671.41	99,806,047.88
支付的各项税费	390,059,556.51	345,415,073.50
支付其他与经营活动有关的现金	233,741,990.38	394,488,938.01
经营活动现金流出小计	2,169,998,854.40	1,838,033,711.46
经营活动产生的现金流量净额	1,700,499,511.11	305,026,518.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,480,400,000.00	2,146,980,000.00
取得投资收益收到的现金	251,067.37	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,390.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	696,500.00	-
投资活动现金流入小计	1,481,431,957.37	2,146,980,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,760,180,875.48	1,492,985,786.29
投资支付的现金	54,000,000.00	-
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	13,894.00	-
投资活动现金流出小计	3,814,194,769.48	1,492,985,786.29
投资活动产生的现金流量净额	-2,332,762,812.11	653,994,213.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	120,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-

取得借款收到的现金	4,912,980,000.00	2,181,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	5,032,980,000.00	2,181,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,724,512,647.80	3,659,622,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	915,369,962.82	1,129,000,911.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	2,639,882,610.62	4,788,623,211.34
筹资活动产生的现金流量净额	2,393,097,389.38	-2,607,623,211.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,264,334.86	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,754,569,753.52	-1,648,602,479.53
加：期初现金及现金等价物余额	7,325,409,117.98	9,071,693,067.09
六、期末现金及现金等价物余额	9,079,978,871.50	7,423,090,587.56

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：魏莉 会计机构负责人：黄宁

母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,158,254,300.70	810,271,417.00
收到的税费返还	66,678.40	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,563,572,792.18	889,311,259.22
经营活动现金流入小计	6,721,893,771.28	1,699,582,676.22
购买商品、接受劳务支付的现金	250,161,906.27	611,532,826.01
支付给职工及为职工支付的现金	92,244,834.75	59,863,538.42
支付的各项税费	323,428,795.88	277,130,026.05
支付其他与经营活动有关的现金	1,713,488,182.96	370,513,010.96
经营活动现金流出小计	2,379,323,719.86	1,319,039,401.44
经营活动产生的现金流量净额	4,342,570,051.42	380,543,274.78

二、投资活动产生的现金流量：	-	
收回投资收到的现金	1,480,400,000.00	2,146,980,000.00
取得投资收益收到的现金	16,354,381.20	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,390.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	78,956,500.00	-
投资活动现金流入小计	1,575,795,271.20	2,146,980,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,368,629,846.25	1,324,770,091.25
投资支付的现金	84,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,208,705,837.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	13,894.00	-
投资活动现金流出小计	3,661,349,577.25	1,324,770,091.25
投资活动产生的现金流量净额	-2,085,554,306.05	822,209,908.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		-
取得借款收到的现金	1,401,000,000.00	1,898,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计	1,401,000,000.00	1,898,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,618,550,000.00	3,372,780,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	778,940,757.57	958,395,409.26
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,397,490,757.57	4,331,175,409.26
筹资活动产生的现金流量净额	-996,490,757.57	-2,433,175,409.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,260,524,987.80	-1,230,422,225.73
加：期初现金及现金等价物余额	3,535,488,221.28	4,035,335,200.46
六、期末现金及现金等价物余额	4,796,013,209.08	2,804,912,974.73

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：魏莉 会计机构负责人：黄宁

