
北京市国有资产经营有限责任公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

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

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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，应认真考虑下述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，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节，有关风险因素与募集说明书所提示的风险无重大变化之处。

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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	25
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	25
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	37
四、 资产情况.....	38
五、 负债情况.....	40
六、 利润及其他损益来源情况.....	42
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	42
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	42
九、 对外担保情况.....	42
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	43
十一、 向普通投资者披露的信息.....	43
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	43
一、 发行人为可交换债券发行人.....	43
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.....	43
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	43
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	43
五、 其他特定品种债券事项.....	43
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第六节 备查文件目录.....	45
财务报表.....	47
附件一： 发行人财务报表.....	47

释义

发行人/本公司/公司/国资公司	指	北京市国有资产经营有限责任公司
北京市国资委	指	北京市国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司（20 京资 01、22 京资 01、22 京资 02）、中信建投证券股份有限公司（17 京资 02、18 京资 01、18 京资 02）
债权代理人	指	北京银行股份有限公司（14 北国资债、14 北国资）
存续期管理机构	指	上海浦东发展银行股份有限公司（20 北京国资 MTN001、21 北京国资 MTN001、21 北京国资 MTN002、22 北京国资 SCP001）、中国光大银行股份有限公司 20 北京国资 MTN002）、招商银行股份有限公司（22 北京国资 SCP002）
绿色动力	指	绿色动力环保集团股份有限公司
国际信托	指	北京国际信托有限公司
国资租赁	指	北京国资融资租赁股份有限公司
北京产权交易所	指	北京产权交易所有限公司
北科建	指	北京科技园建设（集团）股份有限公司
北京农商行	指	北京农村商业银行股份有限公司
国通公司	指	北京市国通资产管理有限责任公司
诚和敬公司	指	北京诚和敬投资有限责任公司
债权代理人	指	北京银行股份有限公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《北京市国有资产经营有限责任公司章程》
报告期/本期	指	2021 年 1-12 月
上年同期/上期	指	2020 年 1-12 月
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
元/万元/百万元/亿元	指	人民币元/万元/百万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京市国有资产经营有限责任公司
中文简称	国资公司
外文名称（如有）	Beijing State-Owned Assets Management Company Limited
外文缩写（如有）	BSAM
法定代表人	岳鹏
注册资本（万元）	1,000,000.00
实缴资本（万元）	1,000,000.00
注册地址	北京市 西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
办公地址	北京市 西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
办公地址的邮政编码	100033
公司网址（如有）	www.bsam.com.cn
电子信箱	bsam@bsam.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	王守业
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	总会计师
联系地址	北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
电话	010-83751688
传真	010-66573398
电子信箱	wangshouye@bsam.com.cn

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

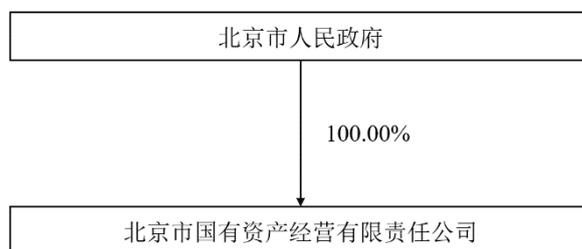
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京市人民政府

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	肖文德	原公司党委委员、副总经理	2021年4月27日	-

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数6.25%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：岳鹏

发行人的其他董事：直军、王幼君、朱大旗、张杰、张兴胜、冯长征
发行人的职工监事：刘超
发行人的总经理：直军
发行人的财务负责人：王守业
发行人的其他高级管理人员：闫中、武晓南、孙婧、郭志国、刘莉、朱捷

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1）业务范围

资产管理；项目投资；投资管理。（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。）

（2）主要产品（或服务）

国资公司成立以来，在重大产业项目投融资、组织资源服务首都发展、重要资产管理运营等方面开拓进取，形成了金融、节能环保、园区开发与运营管理、文化体育、信息服务五大产业板块。

（3）经营模式

公司在城市功能开发、中长期股权投资、PE 和创投等重大项目投资管理方面积累了丰富的经验，形成了投资、管理和退出的规范流程及完整的投资业务链、价值链。国资公司的核心运营模式遵循“投资—培育—成熟—退出—再投资”的方针，公司对部分投资项目会选择在适当的时机考虑退出，实现投资收益。

通过国资公司良好的核心运营模式，公司对被投资企业的良好培育扶持，对战略性退出企业的精心筛选，并结合寻求被投资企业上市、转售等多种股权退出方式、国资公司每年均有较大金额的股权退出项目并取得了良好效益。因此，取得投资收益是公司获取利润的重要手段，公司属于投资与资产管理类行业。按照北京市国资委对市属国有企业分类管理要求，国资公司的主业属于综合投资控股类公司。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所在行业情况

①行业政策环境分析

十九届五中全会审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，全会提出了我国将开启全面建设社会主义现代化国家新征程，到二〇三五年基本实现社会主义现代化远景目标，经济实力、科技实力、综合国力大幅提升，建成现代化经济体系；强调了推动经济社会发展的五个原则（坚持党的全面领导，坚持人民主体地位，坚持新发展理念，坚持深化改革开放，坚持系统观念）；提出了“十四五”期间经济社会发展主要目标要求（经济发展取得新成效；改革开放迈出新步伐；社会文明程度得到新的提高；生态文明建设实现新进步；民生福祉达到新水平；国家治理效能得到新提升）；指出了必须坚持创新驱动发展，塑造发展新优势，加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级，推动有效市场和有为政府更好的结合，健全基本公共服务体系，促进人的全面发展和社会全面进步。

北京市第十五届人民代表大会第四次会议审议通过了《关于制定北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划二〇三五年远景目标的建议》，提出了“率先基本实现社会主义现代化，努力建设好伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都”的二〇三五远景目标，提出“十四五”期间经济社会发展六项主要目标（首都功能明显提升、京津冀协同发展水平明显提升、经济发展质量效益明显提升、生态文明明显提升、民生福祉明显提升、首都治理体系和治理能力现代化水平明显提升），就提升首都职能、区域协同发展、经济发展、科技创新、生态环境、文化发展、社会民生、改革开放等方面进行了任务部署。

②综合型投资控股公司发展趋势

经过近三十年发展，综合性投资控股公司已经成为在国家经济社会发展中具有重要影响的一类企业。当前，综合性投资控股公司不但包括市场化运营的政府性投资公司，还新增了多元化投资的大型国有产业集团、民营多领域投资集团等多类主体。综合实力靠前的企业主要投资于金融、能源、矿产资源、城市基础设施、房地产等领域，并大力拓展环保、高科技、健康服务等新兴领域投资。

“十四五”期间，综合性投资控股行业将进入转型发展期，综合性投资控股公司的发展也将面临新的特点：一是资产规模将由高速增长转为平稳增长，增长动力面临深刻变化。受政府职能转变和资产负债率等影响，资产规模增长依靠资本注入和增加负债的方式将难以继续，资产增长的动力将转为资本的带动和放大作用，以及资本证券化带来的价值重估。在新旧增长因素此消彼长的共同作用下，资产规模将进入平稳增长期。二是利润总额增长不确定性增强，投资收益仍将在利润中扮演重要角色。利润总额可能受到GDP换挡和工业增加值中枢下移的不利影响；而资产出售和股权分红则可以提供补充性利润来源，培育持续不断的投资收益来源将对提高投资控股公司效益起到关键作用。三是资产重组整合的进程将加快。十八届三中全会提出建立国有资本投资运营公司，国企改革的方针和举措有利于国有投资控股公司发挥资本运作优势，实现资源重组整合，扩大规模效益、引导带动作用和控制力，提升活力和竞争力。一批优势企业将借助政策优势和外部资源实现飞跃式发展。四是一批原融资平台公司将转型进入综合性投资控股公司行列。融资平台的政府融资职能将逐步剥离，一批传统意义上的融资平台将逐步转型为经营城市资产的综合投资控股公司，开展市场化投资运营，探索跨区域和多元化发展。城投平台的转型在带来大量合作机会的同时，也意味着业内竞争者数量会增加，对优质项目的争夺会日益激烈。

③所投资行业领域发展趋势

A.金融服务行业发展趋势

央行继续坚持稳健中性的货币政策，进一步疏通货币政策传导机制，继续强化政策统筹协调，前瞻性地采取了一系列有力措施，积极应对错综复杂的内外部形势变化，为供给侧结构性改革和高质量发展营造了适宜的货币金融环境。

一是灵活开展公开市场操作。通过降准、新增MLF等方式提供中长期流动性，改善银行体系流动性期限结构。同时，针对地方债发行速度加快、第三方支付机构交存备付金和季节性因素等引起的流动性短期变化，灵活开展逆回购操作，保持银行体系流动性合理充裕，维护货币市场利率平稳运行。二是开展中期借贷便利和常备借贷便利操作，保证基础货币供给。三是降低部分金融机构存款准备金率，增加金融机构支持小微企业、民营企业和创新型企业的资金来源，增强内生经济增长动力，推动实体经济健康发展。四是发挥宏观审慎评估（MPA）的逆周期调节作用，适时调整外汇风险准备金率。五是支持扩大小微、民营企业等重点领域和薄弱环节信贷投放，深入推进金融精准扶贫，深化小微企业服务，做好乡村振兴、科技、文化、资产证券化等金融服务。

随着银监会和保监会的合并，我国的金融监管体系进一步完善。一是我国金融监管政策统一性加强，包括资管新规、理财新规与私募资管新规的全局平衡；信用评级体系的互联互通、债券市场监管的有机统一、互联网金融与民间借贷的协调行动、助力小微企业金融服务的监管新思路等。二是积极推进金融开放，主要体现在跨境人民币结算、金融市场

放开外资进入、金融机构放开外资持股比例限制、明确外资投资准入负面清单等四个方面。三是资管合并监管，大资管新规、理财新规、信托资管新规、证监体系私募资管新规陆续问世，大资管行业配套政策陆续推进。四是服务实体经济与民生发展。以疏通货币政策传导机构、加快基建项目建设、加强实体经济服务为导向，深度支持贫困地区脱贫攻坚，服务三农、民营和小微企业。

B.信托行业发展趋势

宏观经济发展基本面向好，为信托业的发展奠定了良好的社会和经济基础。国家进一步加大京津冀协同发展、雄安新区、“一带一路”建设、“粤港澳大湾区”、“长三角”、环渤海以及成渝地区双城经济圈等战略布局，积极稳妥推进区域发展与产业布局；基础设施投资快速增长，民生工程加快建设，供给侧结构性改革成效显著；随着居民收入提高和消费升级，旅游、文化、养老、健康、体育等“五大幸福产业”快速发展，新消费潜能加快释放，间接融资发展空间巨大。

“强监管”背景下信托行业转型调整。在严监管的背景下，信托行业迎来转型阵痛期。资金端上，市场资金整体偏紧，资金成本较高；资产端上，实体融资需求叠加信用风险暴露，信托资金投向上项目风险集聚。同时，监管政策频繁发布，在一定程度上促进了信托行业有序、规范发展。《关于加强资产管理业务过渡期内信托监管工作的通知》确保信托行业在资管新规指引下实现平稳过渡，《信托公司受托责任尽职指引》有效界定信托公司作为受托人的具体职责，有利于进一步规范信托业务操作，《中国信托登记有限责任公司信托登记管理细则》对于规范信托登记工作、加快信托登记改革起到了积极的促进作用。在资管新规和一系列监管政策的共同作用下，信托行业减量提效，信托资产结构不断优化、行业资本实力继续增强、主动管理能力持续提高、转型发展步伐更加坚定，信托业从高速增长阶段向高质量、可持续发展阶段转变。

信托公司加强业务创新。2020年，信托公司加强精细化发展，积极推动业务创新，在宏观经济发展模式转变和强监管形势下，信托业粗放经营、专业管理能力不强等问题亟需改变。未来，信托公司需进一步打造自己的核心竞争力，走集约化、创新化道路。在资产证券化、房地产股权投资、家族信托、消费信托、慈善信托等领域业务特色明显，同时，加强风险防控，实现资金来源及投向更加多元化，不断增强主动管理能力。银行理财新规明确了未来银行成立独立的银行理财子公司开展理财业务，在私募理财方面信托行业将面临银行理财子公司形成较大的竞争压力。政信合作、房地产市场无论是在市场层面还是在政策层面均出现了剧烈变化，市场展业限制不断增多，缺乏业务亮点和趋势性机会。

2021年，信托业受托资产规模下降将伴随着转型的升级机会。信托业的转型发展主要要提升两个能力，一是勇于主动转型的能力，信托业要改变多年来依靠“通道”与“融资类”业务获取收益的做法，转向坚持受托人定位，培育诚信、专业、尽责的受托理念。二是不断探索新的业务模式，不同于其他金融子行业，信托公司有着跨越货币市场、资本市场和实业市场的灵活优势，可以运用债权、股权、股债结合、资产证券化、产业基金等多种方式，充分调动资源，为实体经济部门提供多样化的信托产品和信托金融服务。

C.科技产业园区行业发展趋势

园区开发类企业由于其社会效益，享受国家在产业、土地、税收等政策上的优惠补贴。为提高高科技园区竞争力，保持园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在高科技园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度。以此为高新技术园区创造良好软硬件条件，为园内高新技术企业营造良好的经营环境。

工业用地集约化、工业用地弹性出让、工业用地存量盘活等一系列中央及地市用地法规政策相继出台，为产业园区的市场化加速提供了更加公开透明的外部环境。自上而下，政府谋发展；自下而上，企业是推手。双重驱动下，未来的产业园区将真正实现“市场化意识深入人心，市场化运作持续发展”。

当下资本时代，产融结合大势所趋。一方面是产业与金融的深度融合，另一方面是产

业资本与金融资本的双驱互动。

除了中国东部沿海率先开放的几大城市以及其他优秀的一线城市，中国大部分城市依旧处于工业化初期或者成长阶段，其既无法产生因传统产业升级所带来的大量服务性需求，也局限于无法承载新兴产业契机所带来的增量空间。自然，这些城市也就无法支撑按市场化运作要求所支撑的产业地产发展。

未来几年中，产业园区的项目布局依旧将会呈现出“中心化”特征。这里的中心，可作两方面的理解。一方面，项目依然会落地于几大区域经济中心圈内，会更加出现在环上海、环北京、环广深区域内；另一方面，项目会重新加速回归一线城市等城区内，因为这些城市的旧改及更新，将带来大量原有产业用地存量的盘活；当然还有不少城市享受进一步改革红利所带来的机会，如几大自贸区。从这个角度上而言，企业落地布局的项目会趋于呈现出专而精的产品。

D.环保新能源行业发展趋势

固体废弃物处理业务主要包括生活垃圾市场和危险废弃物市场。目前我国垃圾处理基础设施严重不足，“垃圾围城”现象日益严峻，垃圾问题已成为制约城镇化发展的主要原因之一。

近几年来，废弃资源和废旧材料回收加工业生产保持较快增长，我国面临着固体废弃物处理设施建设滞后和固废处理能力严重不足的严峻局面，随着城市化不断发展，垃圾排放日益增多，垃圾围城的趋势越来越明显。与目前欧美和日本等发达国家固废处理产值已占到环保行业总产值 2/3 的现状相比，我国目前的固废处理行业还处于起步阶段。

在废气、污水、固废处理三个环保子行业中，固废处理行业的发展速度相对较慢，究其原因主要有三点：一是固废相比废气和污水对环境的影响更为滞后，公众对其污染敏感程度低，导致该领域投资较少；二是业界对于不同垃圾处理技术的选择一直存在很大争议，技术的应用在较长时间内尚无突破。三是近几年行业管理欠规范，一些技术欠缺、经验不足的企业进入垃圾处理行业，导致一些垃圾填埋或处理设施工程质量不达标，对周边水资源、空气造成污染，引发当地居民的强烈反对，阻滞了项目的推进。总的来说固废行业发展相对滞后，并且未来投资需求巨大，前景良好。

国家“十四五”规划提出，到 2025 年底，直辖市、省会城市和计划单列市等 46 个重点城市生活垃圾分类和处理能力进一步提升；地级城市因地制宜基本建成生活垃圾分类和处理系统；京津冀及周边、长三角、粤港澳大湾区、长江经济带、黄河流域、生态文明试验区具备条件的县城基本建成生活垃圾分类和处理系统；鼓励其他地区积极提升垃圾分类和处理设施覆盖水平。支持建制镇加快补齐生活垃圾收集、转运、无害化处理设施短板。到 2025 年底，全国城镇生活垃圾焚烧处理能力达到 80 万吨/日左右，城市生活垃圾焚烧处理能力占比 65%左右，全国城市生活垃圾资源化利用率达到 60%左右，全国生活垃圾分类收运能力达到 70 万吨/日左右，基本满足地级及以上城市生活垃圾分类收集、分类转运、分类处理需求；鼓励有条件的县城推进生活垃圾分类和处理设施建设。生活垃圾焚烧发电行业上游行业包括施工企业、安装企业、垃圾处理及发电设备（如焚烧炉、烟气处理系统、汽轮发电机组、余热锅炉等）的供应商等。此外，地方环卫部门向垃圾焚烧发电企业提供垃圾。下游行业主要包括地方政府部门及电网公司。垃圾焚烧发电企业向地方政府提供垃圾焚烧处理服务，并收取垃圾处理费；向电网公司销售电力，并收取发电收入。

E.房地产行业发展趋势

由于房地产行业高度依赖于大额投资带动发展，因此即使货币政策调整会对房地产企业资金成本造成较大影响。近年来，在货币政策方面，为支持实体经济的发展，我国采用了适度宽松的货币政策，对房地产市场构成了实质性的支持。2015 年以来，我国进一步针对个人住房转让营业税、首付比例和公积金政策进行调整，更多的购房支持政策陆续出台，包括降低首付比例、进一步放松“限购”政策、调整税收政策等。购房政策的变化，短期内有效地释放了市场需求，促进了房地产市场的回暖，使得销售规模出现明显回升，房地产市场供需两端的调整使得库存压力得到了一定释放，基本实现动态平衡，待售商品房面

积环比增速均低于1%。但由于前期基数较大，且三线及以下城市去库存较为困难，国内商品房库存仍处于高位。

2018年以来，我国房地产调控政策在稳中推进，在“房住不炒”的大政方针指引下，继续实行“因城因地制宜、精准施策”等差别化调控。一方面增加住房和用地有效供给，支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。对此，国家鼓励保险资金进入长租市场、优先支持提取公积金用于支付房租、允许租赁住房的常住人口在城市公共户口落户等。另一方面，抑制购房投机行为，严禁利用消费贷、信用卡透支、违规提取公积金等方式购房。继2019年3月5日第十三届全国人民代表大会第二次会议《政府工作报告》中提到要“稳步推进房地产税立法”，3月8日的十三届全国人大第二次会议上再次提到房地产税法，随着房地产税的逐步落地，购房需求或将回归刚需。

2019年11月25日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对2018年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

2019年12月10日至12日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年以来，房地产政策的导向依旧是“房住不炒”。2020年7月中央政治局召开会议，2020年4月17日，中共中央政治局召开会议，会议提到要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。2020年11月《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，坚持租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

2021年以来，房地产政策在市场和保障两方面均有实质性推进。2021年7月3日，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），首次明确我国住房保障体系由三部分组成：公租房、保障性租赁住房和共有产权住房，以解决好大城市住房突出问题为目标，实事求是，突出住房的居住属性，确定了“大保障”内涵，是推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的有力举措。2021年12月10日结束的中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，房地产行业将继续保持较为严格的调控态势，继续探索房地产市场长效管理调控机制，政策仍然是影响行业发展的重要因素。

（2）公司所在行业地位

国资公司作为市属国有企业，在北京市政府性投资、国有资产划拨的过程中逐步发展壮大成综合性投融资平台，成为北京市重大项目建设的承担者和经营者。公司发挥了多年积累的投融资经验和资源禀赋优势，把推动首都产业升级、服务首都社会发展的独特功能作用与市场化运作相结合，实现可持续经营发展的目标。

①重大产业项目投融资的承担者。前瞻性投资和建设需求广阔但社会资本尚未大举进入的新兴产业，通过市场化运作推动可持续发展，实现国有资本引导产业发展功能；积极支持首都经济社会重点项目，投资于政府政策导向的重要产业，助推北京产业升级和金融发展。

②组织资源服务首都发展的推动者。汇集政府、社会、民营资本等多方力量，搭建中小企业服务支持体系、要素市场体系、高精尖、社会事业、文化体育等一系列产业引导平台或服务支持体系，提供社会公共服务，不断扩大服务范围、规模与影响力，推动首都核心功能发挥和经济社会发展。

③地方重要资产的管理和运营者。受托管理地方政府重要领域的资产，管理和运营奥运场馆、智慧城市、政府基金、财政性资产、关键行业领域股权等重要资产，承担新城新区开发与运营服务，创新市场化管理、资本运营手段，使其充分发挥功能作用和影响力。

（3）主要竞争情况

①国际领先投资控股企业

在全球综合投资控股行业中，总部位于新加坡的淡马锡无疑是对国有企业管理较为成功的案例，该企业由新加坡财政部长全资持有。淡马锡投资的主要行业领域包括金融服务、电信、媒体与科技、消费与房地产、交通与工业、生命科学与农业食品；业务广泛分布于新加坡（24%）、中国（27%）、美洲（20%）和欧洲、中东及非洲（12%）等区域。自1974年成立以来，淡马锡的复合年化股东总回报率达到14%（以新加坡元计算）；自2004年起，一直分别获得穆迪（Moody's）和标准普尔（S&P）的Aaa/AAA最高国际信用评级。截至2021年3月31日，淡马锡的投资组合价值为3,810亿新加坡元（约17,924.15亿元人民币）；淡马锡自成立以来的投资组合净值的增长表现如下图所示，其中蓝色部分体现投资组合按市值计算的估值情况：

图 淡马锡自1974年成立以来的投资组合净值

单位：十亿新加坡元



2010、2020和2021财政年度3，淡马锡分别实现收益1,146亿新加坡元、1,186亿新加坡元和1,109亿新加坡元；分别实现净利润118亿新加坡元、88亿新加坡元和565亿新加坡元。截至2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日，淡马锡股东权益分别为2,835亿新加坡元、2,905亿新加坡元和3,475亿新加坡元。

②我国综合投资控股行业竞争形势

综合投资控股行业竞争者包括国有投资控股公司、产业运营背景的投资公司、民营多领域投资公司等。首先，中央和经济发达地方的龙头国有投资控股公司有望保持领先，这类企业具有强大的政府背景、较高的资本证券化程度、优秀的并购重组能力，利用独占性的金融和资源等产业优势，依托产业链联系不断扩大投资版图。其次，一些大型产业运营企业，也开始涉足多元化投资，利用行业经验、产业链联系、资源平台等优势，在相关领域大举投资扩张。再次，民营资本在综合投资控股领域异军突起。这类企业具有高度市场

化的投资目标和灵活的体制机制，依托现有产业基础拓展投资，为将来快速发展打下坚实基础。分析借鉴淡马锡、国开投、复星集团、北控集团等领先企业的优势与经验，有利于公司加快发展升级步伐。

（4）公司核心竞争力

公司具有运作政府重大工程和项目的丰富经验和较强能力。多年来积累了重大工程和项目投资经验，创新了项目管理工作机制，多次高水平完成政府指定的重大投资项目和急难险重任务，形成了良好的社会影响力和美誉度；以市场化运作手段体现政府政策和产业导向，创新所投资项目的商业模式，实现项目可持续发展；善于整合利用资源，推动新投资项目与现有资源协同，搭平台建体系，发挥政策放大效应。

在产业投资、资产管理和资本运作等领域形成了能力优势。形成了产业链投资、“融投管退”一体的独特市场化运作模式，前瞻性投资新兴产业，通过产业培育形成价值增值，多种渠道退出实现资本循环；加快推进了资产管理，资产进一步集中于核心优势领域，所持资产中没有重大不良资产，资本运作和资本证券化不断取得新的突破。

多年来效益保持稳健增长，具有较高资信等级和较强融资能力。公司保持了健康可持续的财务状况，不同投资领域交叉掩护，增强了效益的稳定性；融资渠道丰富，手段多元化，投融资期限结构匹配度较高，未来前景广阔，获得了较低成本资金推动产业投资发展；境外融资实现突破，信用等级得到国际国内评级机构较高的信用评级，市场信用良好。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
园区开发与运营管理产业	73.71	56.14	23.83	36.35	77.56	58.02	25.19	37.27
金融业	46.58	10.25	77.99	22.98	77.93	43.70	43.92	37.45
节能环保产业	50.55	33.25	34.22	24.93	22.78	9.68	57.51	10.94
信息服务业	24.70	13.78	44.22	12.18	22.21	12.40	44.15	10.67

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
文化体育产业	5.39	4.52	16.07	2.66	4.11	2.93	28.74	1.97
其他业务	1.82	2.15	-18.35	0.90	3.53	4.22	-19.63	1.69
合计	202.75	120.10	40.77	100.00	208.10	130.94	37.08	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

2021年度，公司金融业营业收入同比减少40.23%，营业成本同比减少76.54%，毛利率同比增加77.56%，主要原因是公司下属子公司国通公司2021年根据新金融工具准则，收入按净额法确认，因此导致金融业收入与成本同降，毛利率提高；

2021年度，公司节能环保产业营业收入同比增加121.95%，营业成本同比增加243.62%，毛利率同比减少40.50%，主要原因是绿色动力按监管要求确认建造收入，带来收入增加，同时建造收入对应毛利较低，从而导致毛利率降低；

2021年度，公司文化体育产业营业收入同比增加31.25%，营业成本同比增加54.58%，毛利率同比减少44.07%，主要原因是公司服务冬奥会赛事保障对应的收入与成本增加；

2021年度，公司其他业务营业收入同比减少48.25%，营业成本同比减少49.00%，主要原因是公司逐步退出医疗与养老产业，与之对应收入和成本降低；

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

国资公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，坚决贯彻习近平总书记对北京重要讲话和重要指示批示精神，立足新阶段，贯彻新理念，服务新格局，积极落实京津冀协同发展战略，服务首都城市战略定位，全面加强党的领导，聚焦主业、强化创新、深化改革、优化治理，坚定不移做精做优做强企业，不断增强自身发展实力和能力。

“十四五”时期，公司将继续牢牢把握高质量发展的内涵和要求，坚持“三个聚焦”、把握“四个关键”、推动“五个提升”，为服务首都经济社会发展更好地蓄能增势。聚焦质量变革、效率变革和动力变革，做精做优做强金融产业、节能环保产业、园区开发与运营管理产业、文化体育产业，大力培育信息服务业，加快形成齐头并进、优势互补的主业发展格局。围绕首都城市战略定位，在服务北京国际科技创新中心、全国文化中心、全球数字经济标杆城市、国际消费中心城市建设等重要任务中发挥积极作用。提升服务首都发展的战略支撑能力、核心竞争力、改革创新能力和公司治理能力和社会影响力。

“十四五”时期，公司紧密围绕首都城市战略定位，聚焦“五子联动”，在北京率先基本实现社会主义现代化建设中发挥国资公司应有的作用。突出公司作为利润中心、战略管理中心、资源调配中心、风险管控中心、党建引领中心的功能，定战略、配资源、强资本、控风险、抓队伍。强化母子管控体系建设，健全合规管理体系，充分发挥国资公司系统的资源优势，推进更高水平的开放，统筹下好国资“一盘棋”。深化国资国企改革，完善市场化经营机制，强化企业创新主体作用，激发企业内生动力。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）项目投资决策风险

公司以符合国家和北京市的产业发展政策、符合公司战略发展规划的重点领域、重点产业为投资对象，并优先考虑在金融领域、城市基础设施领域、现代制造业领域、开发城市资源提高城市功能领域、新兴产业高端领域中的项目。公司于项目投资决策前通过严格审慎的立项审查、尽职调查、专家咨询等关键环节，严控项目投资风险。但是，由于公司所投资的行业相对广泛，备选投资项目较多，项目背景、行业前景、拟被投资方的真实意图、拟被投资企业的真实经营情况及内部管理等方面存在一定的不确定因素，使得项目的投资决策面临一定风险。

（2）投资后续管理中的管控风险

对于股权类投资，公司通过向被投资企业派遣董监事及产权代表等措施，行使股东权利，并定期对投资形成的全资、控股企业进行内部审计，保证投资安全。但对于非控股类投资而言，公司对被投资企业的日常经营管理和经营决策不能做到完全掌控，投资后续管理中可能存在一定的管控风险。

（3）投资退出的风险

作为投资型的企业，“投资—培育—成熟—退出—再投资”的业务运营模式，决定了公司对部分投资项目在适当的时机，会考虑投资退出，变现收益。对于所持有的上市公司股权类投资，资本市场的波动，将对发行人投资退出的时机和投资收益产生一定影响；对于所持有的非上市公司股权类投资，投资退出将受到更多因素的影响，例如所投资项目的成熟度，其他投资方对公司投资退出的态度，能否找到合适的交易对手方，以及交易价格等等，上述因素均会对投资的顺利退出产生一定影响。

未来，国资公司将进一步整合利用资源，推动新投资项目与现有资源协同，搭平台建体系，发挥政策放大效应，进一步形成产业链投资、“融投管退”一体的独特市场化运作模式，前瞻性投资新兴产业，通过产业培育形成价值增值，多种渠道退出实现资本循环；加快推进了资产管理，资产进一步集中于核心优势领域，应对投资风险，更好地实现国有资产的保值增值。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 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

公司按照《公司法》中有关关联交易的相关要求规定定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项。按照《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性。公司关联方借款定价依据双方合同。公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	0.84
出售商品/提供劳务	0.12

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向联营及合营企业提供担保	3.64
提供资金本金	0.95
确认利息收入	0.07
接受资金本金	6.97
确认利息支出	0.30
租赁	0.06

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为241.57亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（四） 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

（五） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

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，发行人口径有息债务余额 176.00 亿元，其中公司信用类债券余额 176.00 亿元，占有息债务余额的 100.00%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）；	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
信用类债券	0.00	25.00	10.00	70.00	71.00	176.00

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额60.00亿元，企业债券余额16.00亿元，非金融企业债务融资工具余额100.00亿元，且共有35.00亿元公司信用类债券在2022年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司2017年公开发行公司债券（第一期）品种二
2、债券简称	17京资02
3、债券代码	143216
4、发行日	2017年7月28日
5、起息日	2017年8月1日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022年8月1日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	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	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司2022年度第一期超短期融资券
2、债券简称	22北京国资SCP001
3、债券代码	012280522.IB
4、发行日	2022年2月14日
5、起息日	2022年2月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022年11月12日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.16

10、还本付息方式	到期一次性还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	上海浦东发展银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司 2022 年度第二期超短期融资券
2、债券简称	22 北京国资 SCP002
3、债券代码	012280683.IB
4、发行日	2022 年 2 月 23 日
5、起息日	2022 年 2 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 11 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.16
10、还本付息方式	到期一次性还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	招商银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）品种二
2、债券简称	18 京资 02
3、债券代码	143483
4、发行日	2018 年 3 月 6 日
5、起息日	2018 年 3 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 8 日
7、到期日	2026 年 3 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.40
10、还本付息方式	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	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券

适用)	
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司 2020 年度第二期中期票据
2、债券简称	20 北京国资 MTN002
3、债券代码	102001391
4、发行日	2020 年 7 月 20 日
5、起息日	2020 年 7 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 7 月 22 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.52
10、还本付息方式	每年付息，到期还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国光大银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 京资 01
3、债券代码	163760
4、发行日	2020 年 7 月 24 日
5、起息日	2020 年 7 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 7 月 27 日
8、债券余额	40.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	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	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2014年北京市国有资产经营有限责任公司公司债券
2、债券简称	14北国资债、14北国资
3、债券代码	1480377、124817
4、发行日	2014年6月25日
5、起息日	2014年6月25日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年6月25日
8、债券余额	16.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计算，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司、瑞银证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	北京银行股份有限公司（债权代理人）
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司2021年度第一期中期票据
2、债券简称	21北京国资MTN001
3、债券代码	102102153
4、发行日	2021年10月25日
5、起息日	2021年10月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年10月27日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	每年付息，到期还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	上海浦东发展银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司2021年度第二期中
--------	---------------------------

	期票据
2、债券简称	21 北京国资 MTN002
3、债券代码	102102302
4、发行日	2021 年 11 月 11 日
5、起息日	2021 年 11 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 11 月 15 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	每年付息，到期还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	上海浦东发展银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 北京国资 MTN001
3、债券代码	102001248
4、发行日	2020 年 6 月 19 日
5、起息日	2020 年 6 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 6 月 22 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.74
10、还本付息方式	每年付息，到期还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	上海浦东发展银行股份有限公司（存续期管理机构）
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 京资 02
3、债券代码	185492
4、发行日	2022 年 3 月 8 日

5、起息日	2022年3月10日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027年3月10日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	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	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京市国有资产经营有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22京资01
3、债券代码	185320
4、发行日	2022年1月20日
5、起息日	2022年1月24日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2032年1月24日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	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	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	公开交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：143482

债券简称：18京资01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

①2021年1月29日发行人下调后2年的票面利率378个基点，即调整2021年3月8日至

2023年3月7日的票面利率为1.50%；

②2021年2月1日-2021年2月3日，投资者行使回售选择权，回售金额为14.94亿元，回售资金已于2021年3月8日兑付，经本公司与未回售债券投资人协定，发行人于2021年3月30日提前赎回剩余未回售部分资金0.06亿元。截至报告期期末，18京资01公司债券已全额兑付本息并提前摘牌。

债券代码：143483

债券简称：18京资02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

截至报告期末，该债券尚未到回售选择权行权日期，不涉及行权及执行情况。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码：185320

债券简称：22京资01

债券约定的投资者保护条款：

发行人偿债保障措施承诺：

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末产生的货币资金不低于30.00亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于1%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于每半年度定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上文“（三）”中约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照债券募集说明书“第十节 投资者保护机制”中“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至报告期末，该债券不涉及触发和执行情况。

债券代码：185492

债券简称：22京资02

债券约定的投资者保护条款：

发行人偿债保障措施承诺：

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末产生的货币资金不低于30.00亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于1%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解，监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，披露提供报告期末的货币资金

余额及受限情况。

（三）发行人于每半年度定期跟踪，监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现，催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化，未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金，利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上文“（三）”中约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照债券募集说明书“第十节 投资者保护机制”中“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至报告期末，该债券不涉及触发和执行情况。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：1480377、124817

债券简称	14 北国资债、14 北国资
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施，均就付息还本事项指定了偿债计划，上述债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：公司具有较强的盈利能力和偿债能力、良好的募集资金投资项目是偿付本期债券本息的保障、强大的综合实力和优良的资信是本期债券到期偿还的重要支撑、公司拥有优质可变现资产，为债券偿付提供保证等。
担保、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）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实各期债券偿债计划与偿债保障措施，与募集说明书的相关约定一致。

债券代码：143216、143483、163760

债券简称	17京资02、18京资02、20京资01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施，均就付息还本事项指定了偿债计划，上述债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；制定《债券持有人会议规则》；充分发挥债券受托管理人的作用；严格履行信息披露义务等。
担保、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）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实各期债券偿债计划与偿债保障措施，与募集说明书的相关约定一致。

截至本报告出具之日，公司已完成发行“22京资01”、“22京资02”，上述债券对发行人偿债保障措施的相关承诺详见本节“三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况”相关内容。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层
签字会计师姓名	任一优、商岩岩

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1480377、124817
债券简称	14北国资债、14北国资
名称	北京银行股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街丙17号D座2层
联系人	岳海燕
联系电话	010-82116611

债券代码	143216、143482、143483
债券简称	17京资02、18京资01、18京资02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层
联系人	朱丰弢
联系电话	010-86451469

债券代码	163760、185320、185492
债券简称	20京资01、22京资01、22京资02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

联系人	王艳艳、朱军、张继中、蔡恩奇
联系电话	010-60837249

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1480377、124817、143216、143482、143483、163760、185320、185492
债券简称	14 北国资债、14 北国资、17 京资 02、18 京资 01、18 京资 02、20 京资 01、22 京资 01、22 京资 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

1. 新金融工具准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见本公司 2021 年审计报告附注四、9。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

除财务担保合同负债外，采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

2021 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债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或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生

减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- ①以摊余成本计量的金融资产；
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- ③《企业会计准则第14号——收入》定义的收入资产；
- ④租赁应收款；

⑤财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2021年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,781.29	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,781.29
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	945,283.65	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,241,053.53
			其他权益工具投资	指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	936,871.83
	以成本计量	1,308,910.96	其他非流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	376,186.27
其他流动资产	摊余成本	508,452.69	其他流动资产	摊余成本	111,652.69
其他非流动资产	摊余成本	360,525.97	其他非流动资产	摊余成本	361,387.33
应收票据	摊余成本	22,740.26	应收票据	摊余成本	22,586.74
应收账款	摊余成本	397,123.35	应收账款	摊余成本	396,729.04
其他应收款	摊余成本	366,112.64	其他应收款	摊余成本	365,419.62
长期应收款	摊余成本	638,963.50	长期应收款	摊余成本	638,246.33
一年内到期的非流动资产	摊余成本	171,612.89	一年内到期的非流动资产	摊余成本	151,634.54

于2021年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产:	--	--	--	--
货币资金	4,559,843.29	903.98	-	4,560,747.27
其他应收款-应收定期存款利息	903.98	-903.98	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,781.29	-2,781.29	-	-
交易性金融资产	38,244.46	1,151,417.69	54,172.67	1,243,834.82
一年内到期的非流动资产	171,612.89	300.00	-	171,912.89
其他流动资产	508,452.69	-396,800.00	-	111,652.69
可供出售金融资产	2,254,194.61	-2,254,194.61	-	-
其他权益工具投资	-	914,356.38	22,515.45	936,871.83
其他非流动金融资产	-	285,931.23	90,255.05	376,186.27
递延所得税资产	219,885.57	-	-11,583.19	208,302.38
其他非流动资产	360,525.97	861.36	-	361,387.33
负债:	--	--	--	--
短期借款-计提利息	-	1,168.78	-	1,168.78
其他应付款-应付利息	71,121.12	-71,121.12	-	-
其他应付款-往来款	-	-238.37	-	-238.37
一年内到期的非流动负债-计提利息	-	70,190.72	-	70,190.72
其他流动负债	532,273.35	-	377.10	532,650.45
递延所得税负债	218,575.11	-	26,559.01	245,134.12
所有者权益:	--	--	--	--
其他综合收益	486,786.59	-	-4,436.57	482,350.03
未分配利润	317,589.61	-	101,077.37	418,666.98
少数股东权益	2,283,732.04	-	31,783.07	2,315,515.11

本公司将根据原金融工具准则计量的2020年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的2021年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

计量类别	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
应收票据减值准备	0.47	-	153.52	153.99
应收账款减值准备	64,241.89	-1.00	395.32	64,636.21
其他应收款减值准备	25,178.74	1.00	692.02	25,871.76
长期应收款减值准备	1,107.14	-20,278.35	20,995.52	1,824.31

计量类别	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
一年内到期的非流动资产减值准备	12,666.17	20,278.35	-	32,944.52
递延所得税资产	219,885.57	-	940.96	220,826.52
未分配利润	317,589.61	-	-14,243.40	303,346.21
少数股东权益	2,283,732.04	-	-7,052.03	2,276,680.01

2. 新收入准则

财政部于2017年发布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司自2021年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见本公司2021年审计报告附注四、25。

按照新收入准则的规定，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：预收款项、无需退回的初始费的处理等。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。首次执行新收入准则的子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
		(2021年1月1日)
因执行新收入准则，本公司将与工程施工服务相关、销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产	合同资产	5,231.37
	应收账款	-5,231.37
	合同资产减值准备	1,373.04
	递延所得税资产	205.89
	未分配利润	-816.33
	少数股东权益	-350.83
将与基建建设相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债	预收款项	-281,586.17
	合同负债	261,526.06
	其他流动负债	19,891.48
	应交税费	70.96
	其他应付款	97.67

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
		(2021 年 1 月 1 日)
	预付账款	-7.00
	存货	7.00
对于未结利项目，调整以前年度已计入销售费用的代理费，将其进行资本化处理计入“其他流动资产”。项目结利时，再随各期收入确认配比结转计入销售费用。	其他流动资产	664.47
	递延所得税负债	166.12
	未分配利润	323.83
	少数股东权益	174.53

3. 新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见本公司 2021 年审计报告附注四、29。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

①按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

②根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

③本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

④对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

⑤对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

⑥在首次执行日，本公司按照本公司 2021 年审计报告附注五、20 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

①计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

②存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

③作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

④首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对2021年1月1日合并资产负债表项目的影响如下：

单位：万元				
项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：	--	--	--	--
应收账款	397,123.35	-	5,000.00	402,123.35
预付款项	43,416.89	-2,304.30	-	41,112.59
其他流动资产	508,452.69	-12.42	-	508,440.27
固定资产	414,607.53	-7.96	-	414,599.57
使用权资产	6,296.05	9,674.63	48,008.17	63,978.85
长期待摊费用	30,064.32	-9,666.67	-	20,397.65
资产总额	17,200,502.31	-2,316.72	53,008.17	17,253,510.48
负债：	--	--	--	--
一年内到期的非流动负债	538,421.62	15,792.16	-	554,213.78
租赁负债	3,776.40	-13,471.98	48,374.73	38,679.15
长期应付款	39,474.20	-3.46	-	39,470.74
负债总额	11,889,577.39	2,316.72	48,374.73	11,940,268.84

4. 企业会计准则解释第14号

财政部于2021年1月26日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号）（以下简称“解释第14号”），并自公布之日起施行。解释14号规定了关于政府和社会资本合作（以下简称“PPP”）项目的会计处理。《企业会计准则解释第2号》“五、企业采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务应当如何处理”相关规定同时废止。

解释14号规定，PPP项目合同的社会资本方，根据项目合同约定提供多项服务（如既提供PPP项目资产建造服务又提供建成后的运营服务、维护服务）的，应当按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，识别合同中的单项履约义务，将交易价格按照各项履约义务的单独售价的相对比例分摊至各项履约义务。其中社会资本方提供建造服务（含建设和改扩建）或发包给其他方等，应当按照收入准则，确定其身份是主要责任人还是代理人，并进行会计处理，确认合同资产。

社会资本方根据PPP项目合同约定，在项目运营期间，有权向获取公共服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，应当在PPP项目资产达到预定可使用状态时，将相关PPP项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产，并按照《企业会计准则第6号——无形资产》的规定进行会计处理。

社会资本方根据PPP项目合同约定，在项目运营期间，满足有权收取固定或可确定金额的现金（或其他金融资产）条件的，应当在社会资本方拥有收取该对价的权利（该权利仅取决于时间流逝的因素）时确认为金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。社会资本方应当在PPP项目资产达到预定可使用状态时，将相关PPP项目资产的对价金额或确认的建造收入金额，超过有权收取固定或可确定金额的现金（或其他金融资产）的差额，确认为无形资产。

绿动集团自2021年1月26日执行解释第14号的规定。执行解释第14号与现行准则的差异追溯调整2021年1月1日留存收益，对可比期间信息不予调整。

执行上述规定对2021年1月1日合并层面资产负债表项目的影响如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	调整数	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：	--	--	--
合同资产	58,228.95	9,871.04	68,099.99
一年内到期的长期应收款	166,639.39	-9,871.04	156,768.36
长期应收款	638,963.50	-516,006.44	122,957.05
长期股权投资	770,742.19	1,415.80	772,157.99
无形资产	811,497.37	83,779.31	895,276.69
其他非流动资产	360,525.97	516,259.70	876,785.67
资产合计	17,200,502.31	85,448.37	17,285,950.68
负债：	--	--	--
递延所得税负债	218,575.11	21,371.60	239,946.72
负债总计	11,889,577.39	21,371.60	11,910,949.00
所有者权益：	--	--	--
未分配利润	317,589.61	26,973.83	344,563.44
归属于母公司所有者权益合计	3,027,192.88	26,973.83	3,054,166.71
少数股东权益	2,283,732.04	37,102.93	2,320,834.97
所有者权益合计	5,310,924.92	64,076.76	5,375,001.68
负债和所有者权益总计	17,200,502.31	85,448.37	17,285,950.68

(二) 会计估计变更

无。

(三) 前期重大差错更正

无。

(四) 其他调整事项

根据《企业会计准则解释第15号》本公司将集中管理资金进行重分类调整，本公司及下属公司调整期初长期股权投资权益法核算等原因导致调整2021年期初数据如下：应收账款调减1,100.00万元，其他应收款调增1,100.00万元，长期股权投资调增712,186.20万元，预收账款调减18,166.20万元，应付账款调减94,415.32万元，其他应付款调增94,415.32万元，未分配利润调增348,021.14万元，资本公积调增18,921.72万元，其他综合收益调增22,142.28万元，盈余公积调增39,568.06万元，少数股东权益调增789.95万元。

(五) 对期初所有者权益的累积影响

单位：万元

2021.01.01					
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	1,073,009.10	486,786.59	104,774.89	317,589.61	2,283,732.04
会计政策追溯调整	18,921.72	17,705.72	39,568.06	461,336.45	62,447.62
会计差错更正追溯调整	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
追溯调整后余额	1,091,930.82	504,492.31	144,342.95	778,926.06	2,346,179.66
2020.01.01					
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	1,083,862.64	651,738.95	87,346.56	222,605.60	1,944,213.05
会计政策追溯调整	-	-	-	-	-
会计差错更正追溯调整	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
追溯调整后余额	1,083,862.64	651,738.95	87,346.56	222,605.60	1,944,213.05

（六）首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则、企业解释 14 号以及其他调整等调整当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：万元

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：	--	--	--
货币资金	4,559,843.29	4,560,747.27	903.98
交易性金融资产	38,244.46	1,243,834.82	1,205,590.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,781.29	-	-2,781.29
应收票据	22,740.26	22,586.74	-153.52
应收账款	397,123.35	395,397.66	-1,725.69
应收款项融资	200.00	200.00	-
预付款项	43,416.89	41,105.58	-2,311.31
其他应收款	366,112.64	365,615.64	-497.00
买入返售金融资产	4,180.74	4,180.74	-
存货	3,750,158.45	3,750,165.45	7.00
合同资产	58,228.95	71,958.32	13,729.37
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	171,612.89	141,763.50	-29,849.39
其他流动资产	508,452.69	112,304.74	-396,147.95
流动资产合计	9,923,095.91	10,709,860.47	786,764.56

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
非流动资产：	-	-	-
发放贷款和垫款	616,965.32	616,965.32	-
可供出售金融资产	2,254,194.61	-	-2,254,194.61
长期应收款	638,963.50	122,239.88	-516,723.61
长期股权投资	770,742.19	1,484,344.20	713,602.00
其他权益工具投资	-	936,871.83	936,871.83
其他非流动金融资产	-	376,186.27	376,186.27
投资性房地产	299,512.33	299,512.33	-
固定资产	414,607.53	414,599.57	-7.96
在建工程	751,228.18	751,228.18	-
使用权资产	6,296.05	63,978.85	57,682.80
无形资产	811,497.37	895,276.69	83,779.31
开发支出	5,769.66	5,769.66	-
商誉	97,153.81	97,153.81	-
长期待摊费用	30,064.32	20,397.65	-9,666.67
递延所得税资产	219,885.57	209,449.22	-10,436.34
其他非流动资产	360,525.97	877,647.03	517,121.06
非流动资产合计	7,277,406.40	7,171,620.48	-105,785.92
资产总计	17,200,502.31	17,881,480.95	680,978.64
流动负债：	--	--	--
短期借款	398,644.85	399,813.63	1,168.78
拆入资金	130,000.00	130,000.00	-
应付票据	23,879.60	23,879.60	-
应付账款	666,419.65	572,004.34	-94,415.32
预收款项	487,779.05	188,026.67	-299,752.37
合同负债	87,393.70	348,919.77	261,526.06
应付职工薪酬	167,423.10	167,423.10	-
应交税费	101,853.83	101,924.79	70.96
其他应付款	3,226,685.02	3,249,838.51	23,153.49
一年内到期的非流动负债	538,421.62	624,404.50	85,982.88
其他流动负债	532,273.35	552,541.93	20,268.57
流动负债合计	6,360,773.78	6,358,776.84	-1,996.94
非流动负债：	--	--	--
长期借款	2,815,842.91	2,815,842.91	-
应付债券	2,357,592.59	2,357,592.59	-
租赁负债	3,776.40	38,679.15	34,902.75
长期应付款	39,474.20	40,684.47	1,210.26
预计负债	50,068.47	50,068.47	-

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
递延收益	40,551.83	40,551.83	-
递延所得税负债	218,575.11	266,671.84	48,096.73
其他非流动负债	2,922.10	1,708.38	-1,213.72
非流动负债合计	5,528,803.61	5,611,799.63	82,996.02
负债合计	11,889,577.39	11,970,576.47	80,999.07
所有者权益：	--	--	--
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	1,073,009.10	1,091,930.82	18,921.72
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	486,786.59	504,492.31	17,705.72
盈余公积	104,774.89	144,342.95	39,568.06
一般风险准备	45,032.68	45,032.68	-
未分配利润	317,589.61	778,926.06	461,336.45
归属于母公司所有者权益合计	3,027,192.88	3,564,724.82	537,531.95
少数股东权益	2,283,732.04	2,346,179.66	62,447.62
所有者权益合计	5,310,924.92	5,910,904.49	599,979.57
负债和所有者权益总计	17,200,502.31	17,881,480.95	680,978.64

母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：	--	--	--
货币资金	379,469.27	379,469.27	-
交易性金融资产	-	297,891.89	297,891.89
应收账款	690,993.00	830.00	-690,163.00
预付款项	11.96	11.96	-
其他应收款	182,093.48	872,256.48	690,163.00
一年内到期的非流动资产	4,973.50	4,973.50	-
其他流动资产	374,487.25	84,487.25	-290,000.00
流动资产合计	1,632,028.46	1,639,920.35	7,891.89
非流动资产：	--	--	--
可供出售金融资产	1,296,260.72	-	-1,296,260.72
长期股权投资	2,351,644.16	3,022,317.04	670,672.88
其他权益工具投资	-	883,410.38	883,410.38
其他非流动金融资产	-	155,132.66	155,132.66
固定资产	104,063.52	104,063.52	-
在建工程	60,043.91	60,043.91	-
递延所得税资产	15,656.12	3,496.82	-12,159.29

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
其他非流动资产	267.16	267.16	-
非流动资产合计	3,827,935.59	4,228,731.50	400,795.91
资产总计	5,459,964.04	5,868,651.84	408,687.80
流动负债：	--	--	--
短期借款	150,000.00	150,151.95	151.95
应付账款	876,056.79	18,581.42	-857,475.37
预收款项	193,898.52	175,732.32	-18,166.20
应付职工薪酬	2,853.69	2,853.69	-
应交税费	90.00	90.00	-
其他应付款	158,239.94	976,457.59	818,217.65
一年内到期的非流动负债	100,000.00	139,105.77	39,105.77
其他流动负债	10.21	10.21	-
流动负债合计	1,481,149.15	1,462,982.95	-18,166.20
非流动负债：	--	--	--
应付债券	1,610,000.00	1,610,000.00	-
长期应付款	-	1,213.72	1,213.72
递延收益	148.51	148.51	-
递延所得税负债	177,297.24	172,070.25	-5,226.99
其他非流动负债	1,213.72	-	-1,213.72
非流动负债合计	1,788,659.48	1,783,432.49	-5,226.99
负债合计	3,269,808.63	3,246,415.44	-23,393.19
所有者权益：	--	--	--
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	343,501.74	357,759.83	14,258.09
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	497,789.49	519,931.77	22,142.28
盈余公积	104,774.89	144,342.95	39,568.06
未分配利润	244,089.29	600,201.84	356,112.55
所有者权益合计	2,190,155.41	2,622,236.40	432,080.99
负债和所有者权益总计	5,459,964.04	5,868,651.84	408,687.80

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	152.58	8.56	3.82	3,889.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	0.28	-100.00
应收票据	0.15	0.01	2.27	-93.58
应收款项融资	0.04	0.00	0.02	101.02
应收股利	0.32	0.02	1.81	-82.10
买入返售金融资产	-	-	0.42	-100.00
合同资产	3.49	0.20	5.82	-40.11
其他流动资产	17.03	0.96	50.85	-66.50
可供出售金融资产	-	-	225.42	-100.00
长期应收款	14.47	0.81	63.90	-77.36
长期股权投资	157.07	8.81	77.07	103.79
投资性房地产	48.63	2.73	29.95	62.38
使用权资产	4.94	0.28	0.63	683.88
开发支出	0.82	0.05	0.58	42.08
其他非流动资产	90.05	5.05	36.05	149.78

发生变动的的原因：

截至 2021 年末，公司交易性金融资产较 2020 年末增加 3,889.61%，主要原因是根据新金融工具准则，原其他流动资产中部分银行存款产品重分类到交易性金融资产；

截至 2021 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较 2020 年末减少 100.00%，主要原因是根据新金融工具准则，重分类到交易性金融资产等其他科目；

截至 2021 年末，公司应收票据较 2020 年末减少 93.58%，主要原因是国资租赁应收票据减少；

截至 2021 年末，公司应收款项融资较 2020 年末增加 101.02%，主要原因是公司以公允价值计量的应收票据增加；

截至 2021 年末，公司应收股利较 2020 年末减少 82.10%，主要原因是公司收回参股公司股利；

截至 2021 年末，公司买入返售金融资产较 2020 年末减少 100.00%，主要原因是期末时点公司未持有买入返售债券；

截至 2021 年末，公司合同资产较 2020 年末减少 40.11%，主要原因是公司节能环保产业合同资产下降；

截至2021年末，公司其他流动资产较2020年末减少66.50%，主要原因是根据新金融工具准则，该科目重分类到交易性金融资产等其他科目；

截至2021年末，公司可供出售金融资产较2020年末减少100.00%，主要原因是公司执行新金融工具准则，可供出售金融资产金额对应划转至预付款项和其他权益工具投资；

截至2021年末，公司长期应收款较2020年末减少77.63%，主要原因是绿色动力按监管要求确认建造收入，对应长期应收款减少；

截至2021年末，公司长期股权投资较2020年末增加103.79%，主要原因是根据新金融工具准则，北京农商行权益法核算账面价值增加；

截至2021年末，公司投资性房地产较2020年末增加62.38%，主要原因是公司房屋、建筑物增加与部分项目完工从在建工程结转；

截至2021年末，公司使用权资产较2020年末增加683.88%，主要原因是根据新租赁准则，公司整体对相关长期租赁项目进行调整；

截至2021年末，公司开发支出较2020年末增加42.08%，主要原因是公司系统开发支出增加；

截至2021年末，公司其他非流动资产较2020年末增加149.78%，主要原因是根据新金融工具准则，公司原持有至到期等科目转入相关项目。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	388.24	8.00	—	2.06
长期应收款及一年内到期非流动资产	28.85	7.90	—	27.38
应收账款	51.09	10.36	—	20.28
在建工程	75.44	19.41	—	25.73
存货	374.04	217.14	—	58.05
固定资产	29.05	0.42	—	1.45
合同资产	3.49	0.95	—	27.22
其他非流动资产	90.05	35.84	—	39.80
无形资产	99.77	59.85	—	59.99
投资性房地产	48.63	1.73	—	3.56
合计	1,188.64	361.60	—	—

2. 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之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	374.04	-	217.14	抵押借款	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

五、负债情况

(一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	11.33	0.98	39.86	-71.57
拆入资金	19.80	1.70	13.00	52.33
应付票据	3.48	0.30	2.39	45.84
预收款项	19.36	1.67	48.78	-60.31
合同负债	94.25	8.11	8.74	978.50
一年内到期的非流动负债	110.29	9.49	53.84	104.84
租赁负债	2.89	0.25	0.38	666.45
长期应付款	8.12	0.70	3.95	105.61
预计负债	7.12	0.61	5.01	42.28
其他非流动负债	0.06	0.01	0.29	-78.44

发生变动的的原因：

截至 2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 71.57%，主要原因是公司偿还部分短期借款；

截至 2021 年末，公司拆入资金较 2020 年末增加 52.33%，主要原因是国际信托年末拆入资金增多；

截至 2021 年末，公司应付票据较 2020 年末增加 45.84%，主要原因是北科建、国资租赁应付票据增多；

截至 2021 年末，公司预收款项较 2020 年末减少 60.31%，主要原因是公司全面实行新会计准则调整；

截至 2021 年末，公司合同负债较 2020 年末增加 978.50%，主要原因是公司全面实行新会计准则调整；

截至2021年末，公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加104.84%，主要原因是公司部分长期负债于2021年12月末临近到期日；

截至2021年末，公司租赁负债较2020年末增加666.45%，主要原因是根据新租赁准则，公司整体对相关长期租赁项目进行调整；

截至2021年末，公司长期应付款较2020年末增加105.61%，主要原因是公司收到的专项拨付资金增加；

截至2021年末，公司预计负债较2020年末增加42.28%，主要原因是北京产权交易所预计负债增加；

截至2021年末，公司其他非流动负债较2020年末减少78.44%，主要原因是北科建相应负债减少。

（二） 报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：618.28亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额555.19亿元，有息债务同比变动-11.36%。2022年内到期或回售的有息债务总额：116.62亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额264.04亿元，占有息债务余额的47.56%；银行贷款余额142.75亿元，占有息债务余额的25.71%；非银行金融机构贷款145.41亿元，占有息债务余额的26.19%；其他有息债务余额2.98亿元，占有息债务余额的0.54%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
信用类债券	0	25.00	15.00	98.54	125.50	264.04
银行贷款	0	15.55	21.21	15.04	90.96	142.75
非银行金融机构贷款	0	10.00	29.66	1.26	104.50	145.41
其他有息债务	0	0.02	0.18	0.28	2.50	2.98

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额7.00亿美元，且在2022年内到期的境外债券余额为0.00亿美元。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：55.66 亿元

报告期非经常性损益总额：16.98 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内无非经营性往来占款或资金拆借相关情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 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：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.73 亿元

报告期末对外担保的余额：3.64 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.09 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：3.64 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、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

十一、向普通投资者披露的信息

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

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、发行人为可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

截至本报告出具之日，公司于 2022 年 2 月 8 日公告了《北京市国有资产经营有限责任公司关于无偿划转资产的公告》，具体情况如下：

为贯彻落实北京市委市政府关于推进国有企事业单位培训疗养机构改革和组建北京市健康养老集团的决策部署，进一步优化国有资产配置，加快北京市康养机构组建进度，公司将持有的北京诚和敬投资有限责任公司 100%股权无偿划拨至北京能源集团有限责任公司所属北京健康养老集团有限公司。

本次资产的无偿划转已按相关规定完成公司内部决策程序，并经划转双方董事会及北京市人民政府国有资产监督管理委员会《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意将北京诚和敬投资有限责任公司建制无偿划入北京健康养老集团有限公司的批复》（京国资〔2022〕6 号）批准。2022 年 2 月 8 日，诚和敬公司已完成工商变更。本次无偿划转

完成后公司不再持有诚和敬公司股权（截至报告期末，诚和敬公司仍纳入合并范围内，为公司下属二级子公司）。

本次无偿划转的诚和敬公司涉及的净资产、营业收入及净利润金额均未达到公司截至 2020 年末经审计的合并净资产、营业收入及净利润的 10%。本次划转事项对公司的财务指标，包括对本期净资产、营业收入、净利润、现金流等不会造成较大影响。同时，本次划转也对公司的日常生产经营及偿债能力无实质性影响。

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年度报告、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。

（以下无正文）

(以下无正文, 为《北京市国有资产经营有限责任公司公司债券 2021 年年度报告》盖章页)

北京市国有资产经营有限责任公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：北京市国有资产经营有限责任公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,882,406.13	4,559,843.29
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	1,525,805.24	38,244.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	2,781.29
衍生金融资产	-	-
应收票据	1,459.35	22,740.26
应收账款	510,854.36	397,123.35
应收款项融资	402.03	200.00
预付款项	44,735.69	43,416.89
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	361,444.83	366,112.64
其中：应收利息	236.13	-
应收股利	3,234.22	18,067.28
买入返售金融资产	-	4,180.74
存货	3,740,351.06	3,750,158.45
合同资产	34,875.35	58,228.95
持有待售资产	10,848.90	-
一年内到期的非流动资产	143,771.27	171,612.89
其他流动资产	170,306.24	508,452.69
流动资产合计	10,427,260.45	9,923,095.91
非流动资产：		
发放贷款和垫款	519,393.93	616,965.32
债权投资	1,285.21	-
可供出售金融资产	-	2,254,194.61
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	144,688.13	638,963.50
长期股权投资	1,570,695.79	770,742.19
其他权益工具投资	866,990.34	-
其他非流动金融资产	492,229.26	-
投资性房地产	486,335.41	299,512.33
固定资产	290,487.08	414,607.53
在建工程	754,395.36	751,228.18
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-

使用权资产	49,353.46	6,296.05
无形资产	997,686.41	811,497.37
开发支出	8,197.73	5,769.66
商誉	68,132.65	97,153.81
长期待摊费用	22,158.31	30,064.32
递延所得税资产	232,085.62	219,885.57
其他非流动资产	900,504.92	360,525.97
非流动资产合计	7,404,619.62	7,277,406.40
资产总计	17,831,880.07	17,200,502.31
流动负债：		
短期借款	113,328.85	398,644.85
向中央银行借款	-	-
拆入资金	198,033.61	130,000.00
交易性金融负债	609.17	-
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	34,826.58	23,879.60
应付账款	609,758.34	666,419.65
预收款项	193,610.70	487,779.05
合同负债	942,545.30	87,393.70
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	171,147.15	167,423.10
应交税费	120,556.96	101,853.83
其他应付款	2,753,415.55	3,226,685.02
其中：应付利息	-	-
应付股利	9,427.97	7,347.92
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	1,102,917.96	538,421.62
其他流动负债	527,393.32	532,273.35
流动负债合计	6,768,143.49	6,360,773.78
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	2,117,481.11	2,815,842.91
应付债券	2,240,429.93	2,357,592.59
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	28,944.16	3,776.40
长期应付款	81,164.62	39,474.20
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	71,237.71	50,068.47
递延收益	51,105.31	40,551.83
递延所得税负债	256,698.88	218,575.11

其他非流动负债	629.95	2,922.10
非流动负债合计	4,847,691.68	5,528,803.61
负债合计	11,615,835.16	11,889,577.39
所有者权益（或股东权益）：		-
实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,073,734.15	1,073,009.10
减：库存股	-	-
其他综合收益	464,676.64	486,786.59
专项储备	-	-
盈余公积	160,697.18	104,774.89
一般风险准备	45,043.87	45,032.68
未分配利润	955,997.40	317,589.61
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,700,149.25	3,027,192.88
少数股东权益	2,515,895.66	2,283,732.04
所有者权益（或股东权益）合计	6,216,044.91	5,310,924.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,831,880.07	17,200,502.31

公司负责人：岳鹏 主管会计工作负责人：王守业 会计机构负责人：罗照国

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：北京市国有资产经营有限责任公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	209,870.21	379,469.27
交易性金融资产	447,891.89	-
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	830.00	690,993.00
应收款项融资	-	-
预付款项	8.06	11.96
其他应收款	1,162,216.38	182,093.48
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	4,973.50
其他流动资产	1.31	374,487.25
流动资产合计	1,820,817.86	1,632,028.46

非流动资产：	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	1,296,260.72
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	3,088,394.04	2,351,644.16
其他权益工具投资	810,401.26	-
其他非流动金融资产	154,011.96	-
投资性房地产	-	-
固定资产	100,222.03	104,063.52
在建工程	64,977.35	60,043.91
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	623.15	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	5,288.69	15,656.12
其他非流动资产	137.26	267.16
非流动资产合计	4,224,055.73	3,827,935.59
资产总计	6,044,873.59	5,459,964.04
流动负债：		
短期借款	-	150,000.00
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	18,650.08	876,056.79
预收款项	185,598.92	193,898.52
合同负债	-	-
应付职工薪酬	3,008.37	2,853.69
应交税费	870.18	90.00
其他应付款	1,146,879.32	158,239.94
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	384,074.14	100,000.00
其他流动负债	-	10.21
流动负债合计	1,739,081.02	1,481,149.15
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	1,410,000.00	1,610,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-

长期应付款	37,813.72	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	211.82	148.51
递延所得税负债	154,278.59	177,297.24
其他非流动负债	-	1,213.72
非流动负债合计	1,602,304.14	1,788,659.48
负债合计	3,341,385.16	3,269,808.63
所有者权益（或股东权益）：		-
实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	363,701.78	343,501.74
减：库存股	-	-
其他综合收益	466,434.92	497,789.49
专项储备	-	-
盈余公积	160,697.18	104,774.89
未分配利润	712,654.55	244,089.29
所有者权益（或股东权益）合计	2,703,488.43	2,190,155.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,044,873.59	5,459,964.04

公司负责人：岳鹏 主管会计工作负责人：王守业 会计机构负责人：罗照国

合并利润表
2021年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	2,027,509.85	2,081,039.12
其中：营业收入	1,848,450.41	1,917,451.97
利息收入	57,428.43	40,191.12
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	121,631.00	123,396.02
二、营业总成本	1,773,874.71	1,840,014.08
其中：营业成本	1,180,188.14	1,297,074.36
利息支出	20,435.49	11,940.82
手续费及佣金支出	371.50	420.31
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	47,114.38	55,111.60
销售费用	117,774.38	112,602.26
管理费用	253,780.43	231,670.34
研发费用	39,424.17	32,991.84
财务费用	114,786.24	98,202.55

其中：利息费用	169,702.63	184,416.36
利息收入	54,439.22	67,659.99
加：其他收益	36,897.15	32,177.59
投资收益（损失以“－”号填列）	376,985.85	219,470.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	114,651.97	36,935.48
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）	-5.55	-12.66
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）	20,729.15	2,879.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-40,584.44	-5,638.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-74,176.04	-75,465.05
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-97.24	942.72
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	573,384.00	415,378.38
加：营业外收入	3,888.01	9,155.83
减：营业外支出	20,671.22	13,829.16
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	556,600.80	410,705.05
减：所得税费用	119,861.60	105,344.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	436,739.20	305,360.12
（一）按经营持续性分类		-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	436,739.20	305,360.12
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）	233,321.19	151,291.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	203,418.01	154,068.32
六、其他综合收益的税后净额	-39,750.24	-163,939.28
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-39,815.67	-164,952.35
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-47,999.71	-6.16
（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	1,571.95	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-49,571.67	-6.16
（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	8,184.04	-164,946.19
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	8,809.84	-4,012.01
(2) 其他债权投资公允价值变动	-1,300.00	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-159,833.68
(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	674.21	-1,100.50
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65.43	1,013.07
七、综合收益总额	396,988.96	141,420.84
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	193,505.52	-13,660.56
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	203,483.45	155,081.40
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：岳鹏 主管会计工作负责人：王守业 会计机构负责人：罗照国

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	2,830.19	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	382.50	60.47
销售费用	6,340.90	8,580.71
管理费用	11,938.60	9,642.29
研发费用	-	1.00
财务费用	78,067.29	47,533.83
其中：利息费用	-	114,302.55
利息收入	-	71,635.43
加：其他收益	4,207.64	1,537.33
投资收益（损失以“-”号填列）	258,527.81	238,823.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	10,917.59
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）	1,842.47	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,167.46	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	0.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	163,511.36	174,542.78
加：营业外收入	0.11	2.18
减：营业外支出	1,300.41	560.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	162,211.05	173,984.04
减：所得税费用	-1,331.25	-299.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	163,542.30	174,283.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	174,283.30
（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	-53,496.86	-115,682.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-54,818.01	-
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	-61.16	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-54,756.84	-
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	1,321.15	-115,682.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,321.15	-693.45
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	-	-114,989.37
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	110,045.44	58,600.49
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：岳鹏 主管会计工作负责人：王守业 会计机构负责人：罗照国

合并现金流量表
2021年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	2,467,294.62	2,104,030.39
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	68,000.00	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	4,206.31	34,509.23
收取利息、手续费及佣金的现金	216,792.55	189,747.78
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	-	-
买入返售金融资产净增加额	-	-
收到的税费返还	19,189.79	7,366.84
收到其他与经营活动有关的现金	102,579,782.38	114,408,189.85
经营活动现金流入小计	105,355,265.64	116,743,844.08
购买商品、接受劳务支付的现金	872,416.95	1,666,527.65
客户贷款及垫款净增加额	-112,783.30	60,442.44
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	89.60	-
支付利息、手续费及佣金的现金	21,556.35	12,295.22
支付保单红利的现金	-	-
买入返售金融资产净减少额	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	352,407.09	326,387.54
支付的各项税费	293,061.46	297,655.12
支付其他与经营活动有关的现金	102,767,779.55	113,063,707.11

经营活动现金流出小计	104,194,527.69	115,427,015.09
经营活动产生的现金流量净额	1,160,737.95	1,316,828.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,146,298.59	2,530,859.12
取得投资收益收到的现金	184,943.18	176,536.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93.42	3,515.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,268.43	-
收到其他与投资活动有关的现金	65,551.92	323,335.91
投资活动现金流入小计	4,401,155.55	3,034,246.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	269,963.40	221,037.74
投资支付的现金	4,520,715.09	2,685,418.63
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	4,129.63	10,287.63
支付其他与投资活动有关的现金	120,021.99	397,683.17
投资活动现金流出小计	4,914,830.12	3,314,427.17
投资活动产生的现金流量净额	-513,674.57	-280,181.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,930.00	231,117.15
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,930.00	231,117.15
取得借款收到的现金	2,312,386.19	3,564,512.57
收到其他与筹资活动有关的现金	2,497.54	139,944.68
筹资活动现金流入小计	2,319,813.72	3,935,574.40
偿还债务支付的现金	2,787,576.75	3,007,570.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	437,114.72	351,566.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	76,676.97	50,846.30
支付其他与筹资活动有关的现金	452,611.84	516,571.73
筹资活动现金流出小计	3,677,303.31	3,875,708.91
筹资活动产生的现金流量净额	-1,357,489.59	59,865.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,732.53	-14,441.90
五、现金及现金等价物净增加额	-716,158.74	1,082,071.57
加：期初现金及现金等价物余额	4,518,592.73	3,436,521.16
六、期末现金及现金等价物余额	3,802,433.99	4,518,592.73

公司负责人：岳鹏 主管会计工作负责人：王守业 会计机构负责人：罗照国

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	3,000.00	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	69,602.71	10,691.17
经营活动现金流入小计	72,602.71	10,691.17
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	8,876.86	7,555.48
支付的各项税费	2,776.66	61.91
支付其他与经营活动有关的现金	35,738.98	8,434.28
经营活动现金流出小计	47,392.49	16,051.66
经营活动产生的现金流量净额	25,210.22	-5,360.49
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	3,201,244.94	2,397,223.36
取得投资收益收到的现金	295,581.57	303,317.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	26,375.17	-
收到其他与投资活动有关的现金	54,794.75	15,098.20
投资活动现金流入小计	3,577,996.44	2,715,639.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,607.37	12,650.17
投资支付的现金	3,134,409.00	2,903,074.67
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	415,961.00	210,225.40
投资活动现金流出小计	3,552,977.37	3,125,950.24
投资活动产生的现金流量净额	25,019.08	-410,311.10
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	3,000.00	-
取得借款收到的现金	950,000.00	1,550,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	187,385.00	323,316.34
筹资活动现金流入小计	1,140,385.00	1,873,316.34
偿还债务支付的现金	1,050,000.00	1,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,615.20	140,838.72
支付其他与筹资活动有关的现金	152,306.34	232,466.96
筹资活动现金流出小计	1,359,921.54	1,853,305.68
筹资活动产生的现金流量净额	-219,536.54	20,010.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-291.82	-882.55
五、现金及现金等价物净增加额	-169,599.06	-396,543.48

加：期初现金及现金等价物余额	379,469.27	776,012.75
六、期末现金及现金等价物余额	209,870.21	379,469.27

公司负责人：岳鹏 主管会计工作负责人：王守业 会计机构负责人：罗照国