

北京保障房中心有限公司

审计报告

中喜财审 2022S00935 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

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110001682022339001738
报告名称:	北京保障房中心有限公司审计报告
报告文号:	中喜财审 2022S00935 号
被审(验)单位名称:	北京保障房中心有限公司
会计师事务所名称:	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年04月20日
报备日期:	2022年04月26日
签字人员:	王泽庆(130001692135), 李国胜(530100060004)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



审计报告

中喜财审 2022S00935 号

北京保障房中心有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京保障房中心有限公司财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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，公允反映了北京保障房中心有限公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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，我们独立于北京保障房中心有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

北京保障房中心有限公司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保障房中心有限公司的持续经营能力，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保障房中心有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督北京保障房中心有限公司的财务报告过程。

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，就可能对北京保障房中心有限公司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日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京保障房中心有限公司不能持续经营。

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



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

(6)就北京保障房中心有限公司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·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年四月二十日

合并利润表

2021年度

编制单位：北京医院药房中心有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额	项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,098,966,286.34	3,840,799,555.07	减：营业外支出	八、(四十七)	1,565,913.21	2,808,097.06
其中：营业收入	八、(三十九)	4,098,966,286.34	3,840,799,555.07	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		237,440,219.73	335,765,916.39
△利息收入				减：所得税费用	八、(四十八)	54,950,199.07	81,410,505.31
△已赚保费				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		182,490,020.66	254,355,411.08
△手续费及佣金收入				(一)按所有权归属分类：			
二、营业总成本		4,049,713,052.58	3,564,183,144.54	归属于母公司所有者的净利润		174,117,526.37	218,034,867.48
其中：营业成本	八、(三十九)	2,814,547,045.80	2,812,852,018.07	* 少数股东损益		8,372,494.29	36,320,543.60
△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）		182,490,020.66	254,355,411.08
△退保金				终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,251.25	
△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、(四十)	284,034,942.39	172,432,928.75	2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
销售费用	八、(四十一)	4,707,946.01	5,464,058.30	3.其他权益工具投资公允价值变动			
管理费用	八、(四十一)	241,820,191.64	188,811,101.00	4.企业自身信用风险公允价值变动			
研发费用		5,503,352.07	2,578,328.48	5.其他			
财务费用	八、(四十一)	699,099,574.67	382,044,709.94	(二)将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		1,832,741,960.31	1,968,764,688.05	1.权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		1,136,312,037.29	1,587,673,445.51	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）		-105,138.30		☆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、(四十二)	154,582,953.04	45,799,019.07	☆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、(四十三)	35,391,576.62	13,349,501.25	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		2,484,360.28	-1,285,070.55	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			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(四十四)	-3,572,533.48		归属于母公司所有者的综合收益总额		182,470,769.41	254,355,411.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、(四十五)		2,427,289.24	* 归属于少数股东的综合收益总额		174,098,275.12	218,034,867.48
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）		235,655,239.94	338,192,220.09	基本每股收益			
加：营业外收入	八、(四十六)	3,350,893.00	381,793.36	稀释每股收益			
其中：政府补助		2,636,293.59	181,058.00				

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

合并现金流量表

2021年度

编制单位：北京保融房产中心有限公司

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：					
销售商品、提供劳务收到的现金	4,686,319,751.29	2,535,531,272.09	收回投资收到的现金	8,795,213,068.58	6,619,480,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额			取得投资收益收到的现金	19,642,661.35	14,607,600.00
△向中央银行借款净增加额			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	
△向其他金融机构拆入资金净增加额			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
△收到原保险合同保费取得的现金			收到其他与投资活动有关的现金	924,273.62	168,156,600.00
△收到再保业务现金净额			投资活动现金流入小计	8,815,864,393.55	6,802,244,200.00
△保户储金及投资款净增加额			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,949,136,971.56	5,996,755,516.87
△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			投资支付的现金	910,000,000.00	3,439,000,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金			△质押贷款净增加额		
△拆入资金净增加额			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
△回购业务资金净增加额			支付其他与投资活动有关的现金	14,322,068.87	13,195.62
△代理买卖证券收到的现金净额			投资活动现金流出小计	7,873,459,040.43	9,435,768,712.49
收到的税费返还	44,343,162.67	12,275,533.22	投资活动产生的现金流量净额	942,405,353.12	-2,533,524,512.49
收到其他与经营活动有关的现金	3,077,624,943.40	1,898,650,032.91	三、筹资活动产生的现金流量：		
经营活动现金流入小计	7,808,287,857.36	4,446,456,838.22	吸收投资收到的现金	1,233,382,232.40	1,848,488,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	5,708,095,230.98	4,154,104,249.39	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	120,000,000.00	
△客户贷款及垫款净增加额			取得借款收到的现金	9,603,685,912.52	8,309,137,123.69
△存放中央银行和同业款项净增加额			收到其他与筹资活动有关的现金	464,615.00	
△支付原保险合同赔付款项的现金			筹资活动现金流入小计	10,837,482,759.92	10,157,625,123.69
△拆出资金净增加额			偿还债务支付的现金	7,561,684,449.09	9,047,342,300.00
△支付利息、手续费及佣金的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,178,163,038.26	2,144,909,088.10
△支付保单红利的现金			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,729,549.40	
支付给职工及为职工支付的现金	300,414,251.39	243,242,314.47	支付其他与筹资活动有关的现金	10,048,341.29	
支付的各项税费	398,779,909.16	573,810,544.03	筹资活动现金流出小计	9,749,895,828.64	11,192,251,388.10
支付其他与经营活动有关的现金	1,341,711,035.30	642,432,902.54	筹资活动产生的现金流量净额	1,087,586,931.28	-1,034,626,264.41
经营活动现金流出小计	7,749,000,426.83	5,613,590,010.43	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,090,152.48	
经营活动产生的现金流量净额	59,287,430.53	-1,167,133,172.21	五、现金及现金等价物净增加额	2,084,189,562.45	-4,835,283,949.11
二、投资活动产生的现金流量：			加：期初现金及现金等价物余额	3,944,409,117.98	8,779,693,067.09
			六、期末现金及现金等价物余额	6,028,598,680.43	3,944,409,117.98

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



金义

合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：北京盛隆房产中心有限公司

金额单位：元

本年金额

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
		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
		优先股	永续债	其他											
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1	46,486,169,838.34	-	-	-	-	-	8	226,206,133.61	-	1,598,311,754.42	48,310,687,726.37	3,869,965,264.87	52,180,662,991.24	
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	46,486,169,838.34	-	-	-	-	-	-	226,206,133.61	-	1,598,311,754.42	48,310,687,726.37	3,869,965,264.87	52,180,662,991.24	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	2,773,506,366.56	-	-	-	-	-19,251.25	-	-199,029,723.59	-	-	-	-	-	
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-19,251.25	-	-	-	174,117,526.37	174,098,275.12	8,372,494.29	182,470,769.41	
(二)所有者投入和减少资本	8	1,113,382,232.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,113,382,232.40	607,861,400.00	1,721,243,632.40	
1.所有者投入资本	9	1,113,382,232.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,113,382,232.40	607,861,400.00	1,721,243,632.40	
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	-	-	-	-	-	-	-	27,176,410.02	-	-65,707,331.88	-38,530,921.86	-10,317,982.83	-48,848,904.69	
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	27,176,410.02	-	-27,176,410.02	-	-	-	
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	27,176,410.02	-	-27,176,410.02	-	-	-	
*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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-39,246,276.15	-39,246,276.15	-9,729,549.40	-48,975,825.55	
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	715,354.29	715,354.29	-588,433.43	126,920.86	
(五)所有者权益内部结转	26	1,660,124,136.16	-	-	-	-	-	-	-226,206,133.61	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本(或股本)	27	-	-	-	-	-	-	-	-226,206,133.61	-	-	-	-	-	
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	1,660,124,136.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,433,918,002.55	-1,433,918,002.55	4,475,861,176.33	54,060,876,563.58	
四、本年年末余额	33	49,259,676,206.90	-	-	-	-	-19,251.25	-	27,176,410.02	-	288,162,021.58	49,574,995,387.25	4,475,861,176.33	54,060,876,563.58	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

金兴

李婷



合并所有者权益变动表 (续)

2021年度

编制单位: 北京盛唐房产中心有限公司

金额单位: 元

上年金额

归属于母公司所有者权益

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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		15	16	17	18										
一、上年年末余额	1	44,717,661.83	34										26		
加:会计政策变更	2									199,247,553.86		1,474,667,166.69	46,391,596,558.89	3,690,940,891.66	50,082,537,450.55
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	44,717,661.83	34							199,247,553.86		1,474,667,166.69	46,391,596,558.89	3,690,940,891.66	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	179,024,373.21	2,098,115,540.69
(一)综合收益总额	7											218,034,867.48	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	-15,800,558.63	-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		-26,958,579.75			
储备基金	20														
企业发展基金	21														
回购专项投资	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								226,206,133.61		1,598,311,754.42	48,310,687,726.37	3,869,965,264.87	52,180,652,991.24

单位负责人:

金斌

主管会计工作负责人:

李诗恩

会计机构负责人:

之莫宁印

填表人:

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京保融中心有限公司



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：				流动资产：			
货币资金		2,359,461,309.90	2,035,488,221.28	短期借款			
△结算备付金				△向中央银行借款		200,000,000.00	200,000,000.00
△拆出资金				交易性金融资产			
交易性金融资产			1,500,000,000.00	△买入返售金融资产			
△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			
衍生金融资产				应收票据			
应收票据				应收账款		4,095,607,212.33	5,495,857,121.78
应收账款		2,700,304,621.87	2,662,090,350.25	△应收款项融资		276,807,151.24	250,786,346.12
△应收款项融资				合同负债		8,941,952,026.49	10,342,409,069.14
预付款项		5,180,100,725.40	2,479,237,461.22	△卖出回购金融资产款			
△应收保费				△吸收存款及同业存放			
△应收保费				△代理买卖证券款			
△应收分保合同准备金				△代理承销证券款			
其他应收款		2,072,500,912.80	553,805,148.33	△代理理财业务			
其中：应收股利				应付票据		963,860.76	911,637.31
△买入返售金融资产				其中：应付工资			
存货		9,991,742,086.87	10,821,018,026.58	应付短期融资券			
其中：原材料				其中：应付债券			
库存商品(产成品)		3,754,173,597.46	4,501,810,028.74	△应交税费			
合同资产				其中：应交税金			
持有待售资产				其他应付款		110,641,008.35	89,274,148.47
一年内到期的非流动资产				其中：应付股利		110,515,418.52	88,837,559.40
其他流动资产		430,023,048.70	278,323,577.77	△应付手续费及佣金		650,067,007.67	351,733,570.34
流动资产合计		22,734,132,705.64	20,329,982,785.43	△应付分保账款			
非流动资产：				持有待售负债			
△发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债			
债权投资		74,000,000.00		其他流动负债			
△可供出售金融资产				非流动负债合计			
其他债权投资				△保险合同准备金			
△持有至到期投资				长期借款		14,291,473,217.73	16,732,486,353.63
长期股权投资		12,769,765,703.63	25,155,717,444.50	其中：优先股			
其他权益工具投资		8,685,516,665.80	6,324,684,683.28	永续债			
投资性房地产				租赁负债		599,220.47	500,243.21
固定资产		37,685,742,865.85	36,821,122,417.50	长期应付款		1,912,710,000.00	
△在建工程				长期应付职工薪酬			
油气资产		23,640,589.08	58,415,840.32	预计负债			
使用权资产		66,617,178.11	34,948,650.40	递延收益			
无形资产		42,976,589.03		递延所得税负债			
开发支出				其他非流动负债			
商誉				其中：特准储备基金			
长期待摊费用		15,327,388,388.11	13,904,920,376.95	所有者权益(或股东权益)：			
递延所得税资产				实收资本(或股本)			
其他非流动资产				国家资本		35,656,770,549.06	40,400,297,387.03
流动资产合计		708,898.74	500,243.21	国有法人资本		49,948,243,766.79	57,132,795,740.56
非流动资产合计		63,828,359.63	61,628,648.45	集体资本		49,259,676,206.90	46,486,169,838.34
		7,187,231.12		民营资本		49,259,676,206.90	46,486,169,838.34
		7,651,339.60	4,135,824.01	外币资本			
		14,501,196.17	12,950,101.83	其他权益工具			
		2,640,000,000.00	2,640,000,000.00	其中：库存股			
		76,900,931,237.53	84,949,126,929.63	永续债			
				资本公积		194,626,145.34	
				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		27,176,410.02	226,206,133.61
				其中：法定公积金		27,176,410.02	226,206,133.61
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#回购专户投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润			
				所有者权益合计		205,341,414.02	1,433,918,002.55
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		49,686,820,176.28	48,146,293,974.50
				负债合计		99,635,063,943.07	105,279,069,715.06
				所有者权益合计		205,341,414.02	1,433,918,002.55
				未分配利润			
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		49,686,820,176.28	48,146,293,974.50
				所有者权益合计		205,341,414.02	1,433,918,002.55
				未分配利润			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



金义斌

利润表

2021年度

编制单位：北京保德房产中心有限公司

项 目	本期金额	上期金额	注 释	项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,528,048,065.63	3,501,453,307.79		资产处置收益(损失以“-”号填列)		
其中：营业收入	3,528,048,065.63	3,501,453,307.79	十四、(四)	三、营业利润(亏损以“-”号填列)	356,048,877.77	352,468,658.41
△利息收入				加：营业外收入	325,650.41	4,644.48
△已赚保费				其中：政府补助		
△手续费及佣金收入				减：营业外支出	1,181,902.34	2,429,846.00
二、营业总成本	3,257,328,757.66	3,190,448,294.24		四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	355,192,625.84	350,043,456.89
其中：营业成本	2,282,621,869.84	2,507,963,968.16	十四、(四)	减：所得税费用	83,428,525.65	80,457,659.43
△利息支出				五、净利润(净亏损以“-”号填列)	271,764,100.19	269,585,797.46
△手续费及佣金支出				持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	271,764,100.19	269,585,797.46
△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		
△提取保险责任准备金净额				(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
△保单红利支出				1.重新计量设定受益计划变动额		
△分保费用				2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
税金及附加	217,470,329.44	141,382,863.30		3.其他权益工具投资公允价值变动		
销售费用				4.企业自身信用风险公允价值变动		
管理费用	145,667,246.47	106,668,152.86		5.其他		
研发费用	5,503,352.07	2,578,328.48		(二)将重分类进损益的其他综合收益		
财务费用	626,045,959.84	431,864,981.44		1.权益法下可转损益的其他综合收益		
其中：利息费用	1,742,432,473.06	1,884,779,784.27		2.其他债权投资公允价值变动		
利息收入	1,118,829,724.32	1,453,756,203.14		☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
汇兑净损益(净收益以“-”号填列)	-105,138.30			4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
其他				☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
加：其他收益	63,869,260.72	7,867,742.67		6.其他债权投资信用减值准备		
投资收益(损失以“-”号填列)	25,032,842.56	31,158,037.35	十四、(五)	7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				8.外币财务报表折算差额		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				9.其他		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)				七、综合收益总额	271,764,100.19	269,585,797.46
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				八、每股收益：		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				基本每股收益		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-3,572,533.48			稀释每股收益		
资产减值损失(损失以“-”号填列)		2,437,864.84				

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



莫宁

现金流量表

2021年度

编制单位：北京保盛房中心有限公司

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：			收回投资收到的现金		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,245,389,715.88	2,201,513,927.61	取得投资收益收到的现金	6,336,693,704.19	7,102,480,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25,032,842.56	31,158,037.35
△向中央银行借款净增加额			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	84,390.00	
△向其他金融机构拆入资金净增加额			收到其他与投资活动有关的现金		
△收到原保险合同保费取得的现金			投资活动现金流入小计	158,136,573.62	168,156,600.00
△收到再保业务现金净额			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,519,947,510.37	7,301,794,637.35
△保户储金及投资款净增加额			投资支付的现金	4,604,012,514.95	5,288,207,346.43
△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			△质押贷款净增加额	84,000,000.00	1,850,000,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,587,205,837.00	
△拆入资金净增加额			支付其他与投资活动有关的现金	14,322,068.87	
△回购业务资金净增加额			投资活动现金流出小计	6,289,540,420.82	7,543,977,346.43
△代理买卖证券收到的现金净额			投资活动产生的现金流量净额	230,407,089.55	-242,182,709.08
收到的税费返还	44,069,478.74	12,122,510.03	三、筹资活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金	8,391,577,982.81	1,891,424,904.41	吸收投资收到的现金	1,113,382,232.40	1,768,488,000.00
经营活动现金流入小计	10,681,037,177.43	4,045,061,342.05	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金	3,397,803,389.59	874,431,242.10	取得借款收到的现金	5,390,455,912.52	5,795,000,000.00
△客户贷款及垫款净增加额			收到其他与筹资活动有关的现金		
△存放中央银行和同业款项净增加额			筹资活动现金流入小计	6,503,838,144.92	7,563,488,000.00
△支付原保险合同赔付款项的现金			偿还债务支付的现金	5,386,940,034.40	8,884,110,000.00
△拆出资金净增加额			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,887,198,863.94	1,966,822,979.55
△支付利息、手续费及佣金的现金			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
△支付保单红利的现金			支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	
支付给职工及为职工支付的现金	165,343,878.33	146,351,885.89	筹资活动现金流出小计	7,275,138,898.34	10,850,922,979.55
支付的各项税费	247,228,863.19	469,528,572.77	筹资活动产生的现金流量净额	-771,300,753.42	-3,287,444,979.55
支付其他与经营活动有关的现金	6,005,793,774.82	1,024,968,931.84	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
经营活动现金流出小计	9,816,169,905.93	2,515,280,632.60	五、现金及现金等价物净增加额	323,973,088.62	-1,999,846,979.18
经营活动产生的现金流量净额	864,867,271.50	1,529,780,709.45	加：期初现金及现金等价物余额	1,743,488,221.28	3,743,335,200.46
二、投资活动产生的现金流量：			六、期末现金及现金等价物余额	2,067,461,309.90	1,743,488,221.28

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



填表人：

所有者权益变动表

2021年度

编制单位：北京医康药房中心有限公司

金额单位：元

项 目	本年金额										所有者权益合计		
	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
	1	2	3	4	5								
栏 次			永续债	其他									
一、上年年末余额	46,486,169.838.34	-	-	-	-	-	-	-	226,206,133.61	-	-	1,433,918,002.55	12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,433,918,002.55	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	46,486,169.838.34	-	-	-	-	-	-	-	226,206,133.61	-	-	1,433,918,002.55	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,773,506,368.56	-	-	-	194,626,145.34	-	-	-	-199,029,723.59	-	-	-1,228,576,588.53	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271,764,100.19	
(二)所有者投入和减少资本	1,113,382,232.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.所有者投入资本	1,113,382,232.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	194,626,145.34	-	-	-	-	-	-	-66,422,686.17	
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,176,410.02	
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,176,410.02	
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-39,246,276.15	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)所有者权益内部结转	1,660,124,136.16	-	-	-	194,626,145.34	-	-	-	-226,206,133.61	-	-	-1,433,918,002.55	
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
☆5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	1,660,124,136.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	49,259,676,206.90	-	-	-	194,626,145.34	-	-	-	27,176,410.02	-	-	205,341,414.02	49,686,820,176.28

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 斌

所有者权益变动表 (续)

2021年度

编制单位: 北京保隆房中心有限公司

金额单位: 元

项 目	上年金额												
	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	所有者权益合计
	13	14	15	16	17								
一、上年年末余额	44,717,681.838.34								199,247,553.86		1,258,722,484.84	46,175,651,877.04	
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	44,717,681.838.34								199,247,553.86		1,258,722,484.84	46,175,651,877.04	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	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											269,585,797.46	269,585,797.46	
(二)所有者投入和减少资本	1,768,488,000.00											1,768,488,000.00	
1.所有者投入资本	1,768,488,000.00											1,768,488,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
(四)利润分配													
1.提取盈余公积									26,958,579.75		-94,390,279.75	-67,431,700.00	
其中: 法定公积金									26,958,579.75		-26,958,579.75		
任意公积金									26,958,579.75		-26,958,579.75		
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(五)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
★5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	46,486,169,838.34								226,206,133.61		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:



金义斌

李利军

北京保障房中心有限公司

2021 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司概况

北京保障房中心有限公司(以下简称“本公司”或“企业”)原名“北京市保障性住房建设投资中心”，统一社会信用代码为 91110000576880856J。截至报告期末，本公司基本情况如下：

企业名称：北京保障房中心有限公司

法定代表人：金焱

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2011 年 6 月 27 日

注册资本：4814600 万人民币，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：自 2011 年 6 月 27 日至长期

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。

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；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。(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。)

(二) 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 21 户，其中二级子公司(专项计划) 15 户、三级子公司(投资基金) 4 户、四级子公司 1 户，详见本附注“在其他主体中的权益”。本期纳入合并财务报表范围的主体与本期初相比二级子公司增加 4 户，详见本附注“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，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

本公司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

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司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

本公司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公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，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公司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公司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，其公允价值能够可靠计量的，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

本公司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、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、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。合并财务报表以本公司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，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、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。

母公司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。

母公司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。

本公司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。本公司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。本公司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

本公司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

本公司按照以下规定，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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。本公司的金融工具包括货币资金、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及实收资本等。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司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：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的

金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除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金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵消已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

6. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工

具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，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。

7. 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、其他债权投资等。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的应收票据、应收账款和其他应收款单独评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(十) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为账龄组合和特殊事项组合：

1. 账龄组合，除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。预期信用损失率：

应收款项账龄	应收账款预期信用损失率(%)
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

2. 特殊事项组合，此类应收款项包括：暂由本公司垫付，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；对控股或有重大影响力的关联企业的应收款项；保证金及押金、备用金借款及往来应收款项；应收利息；应收股利。此类应收款项除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失。

(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，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司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。本公司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。

本公司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. 本公司及下属房地产企业，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。本公司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

本公司对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

本公司对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，但本公司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，在本公司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公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司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。

本公司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。

本公司对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,本公司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,本公司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,本公司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

本公司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

本公司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

本公司固定资产分类为:房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

4. 固定资产折旧

本公司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。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司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

本公司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，并按本公司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。

3. 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，本公司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。

本公司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) 使用权资产

1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按

照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2. 使用权资产的折旧方法

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

3. 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

在资产负债表日检查使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十八) 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。本公司于每年年度终了，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

公司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。

(十九) 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。

(二十) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负

债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用是公司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(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，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。

(二十二) 合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(二十三) 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，在职工为本公司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，在职工为本公司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。

(二十四) 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。

(二十五) 租赁负债

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

(二十六) 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) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (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。

(二十七) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品

或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

1. 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,本公司在该段时间内按履约进度确认收入;其他的房地产销售在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品控制权时点,确认销售收入的实现。

(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。

2. 租赁及相关收入

租赁及相关收入按有关合同或协议规定的出租面积、单价、合同期限等计算确定,并在租赁期限内按照直线法确认。

3. 工程项目管理咨询费收入

本公司提供施工现场协调监督、工程成本和进度控制等管理咨询服务而产生的收入,该收入金额由本公司按工程项目具体情况与委托方协商确定。本公司在相关服务已提供,相关委托管理工程项目并取得由委托方出具的相关服务确认书时,按合同约定的金额确认收入。

4. 委托经营收入

本公司接受委托对物业出租进行经营管理而取得的收入,按照有关合同或协议约定,在提供管理服务过程中确认收入。

5. 劳务收入

本公司对外提供物业管理等劳务,根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。

6. 咨询费收入

本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额,在提供咨询服务期间确认收入。

7. 建造合同收入

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入,本公司根据已经完成的合同工作量占

合同预计总工作量的比例确定履约进度。

(二十八) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

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,本公司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。

(二十九) 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。

(三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

(1) 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

(2) 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

(3) 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按“租赁及相关收入”会计政策摊合同对价。

1. 作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后,发生下列情形的,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债:

(1)根据担保余值预计的应付金额发生变动;

(2)用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动;

(3)本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化,或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时,本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债,并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产,而不是原租赁的标的资产,对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理,本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下,在租赁期开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按“长期资产减值”的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十一) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等),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。

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

1. 根据财政部关于修订印发《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的通知(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》的通知(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》的通知(财会[2017]9 号)和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的通知(财会[2017]10 号)规定, 本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行新的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则(以下简称“新金融工具准则”)。本公司首次执行“新金融工具准则”调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下表列示:

(1) 合并资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年初数(元)	调整数(元)
资产:			
货币资金	7,325,409,117.98	4,236,409,117.98	-3,089,000,000.00
交易性金融资产		3,089,000,000.00	3,089,000,000.00
可供出售金融资产	400,160,000.00		-400,160,000.00
其他权益工具投资		400,160,000.00	400,160,000.00
合计	7,725,569,117.98	7,725,569,117.98	0.00

(2) 母公司资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年初数(元)	调整数(元)
资产:			
货币资金	3,535,488,221.28	2,035,488,221.28	-1,500,000,000.00
交易性金融资产		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	3,535,488,221.28	3,535,488,221.28	0.00

2. 根据财政部关于修订印发《企业会计准则第 14 号——收入》的通知(财会[2017]22 号)规定, 本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行新的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)。本公司首次执行“新收入准则”调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下表列示:

(1) 合并资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年初数(元)	调整数(元)
负债:			
预收账款	13,105,972,783.87	81,424,861.06	-13,024,547,922.81
合同负债		12,958,019,616.15	12,958,019,616.15
其他流动负债	11,542,532.88	78,070,839.54	66,528,306.66
合计	13,117,515,316.75	13,117,515,316.75	0.00

(2) 母公司资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年初数(元)	调整数(元)
负债:			
预收账款	10,593,195,415.26	250,786,346.12	-10,342,409,069.14
合同负债		10,342,409,069.14	10,342,409,069.14
合计	10,593,195,415.26	10,593,195,415.26	0.00

3. 根据财政部关于修订印发《企业会计准则第 21 号——租赁》的通知(财会[2018]35 号)规定,本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行新的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。本公司首次执行“新租赁准则”调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下表列示:

(1) 合并资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年初数(元)	调整数(元)
资产:			
使用权资产		10,760,877.22	10,760,877.22
预付账款	10,271,805,335.16	10,270,708,546.64	-1,096,788.52
小计	10,271,805,335.16	10,281,469,423.86	9,664,088.70
负债:			
租赁负债-租赁付款额		10,237,921.90	10,237,921.90
租赁负债-未确认融资费用		573,833.20	573,833.20
小计		9,664,088.70	9,664,088.70

(2) 母公司资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年初数(元)	调整数(元)
资产:			
使用权资产		500,243.21	500,243.21
小计		500,243.21	500,243.21
负债:			

项目	上年年末数(元)	本年年初数(元)	调整数(元)
租赁负债-租赁付款额		516,409.29	516,409.29
租赁负债-未确认融资费用		16,166.08	16,166.08
小计		500,243.21	500,243.21

(二) 会计估计变更

本公司报告期末未发生会计估计变更。

(三) 重大会计差错更正

1. 子公司北京市燕保投资有限公司持有北京市住宅产业化集团股份有限公司 19.23% 的股权，自 2016 年投资以来公司按成本法进行账务核算。本期根据相关规定应按权益法进行核算，并对其长期股权投资按会计差错进行更正；

2. 子公司北京市燕保投资有限公司持有燕保彩生活（北京）社区服务有限公司 49% 的股权，该公司本年度对以前年度会计差错进行更正，子公司北京市燕保投资有限公司对持有该公司长期股权投资进行更正并追溯调整。

以上事项调整资产负债表相关项目年初数如下表：

项目	上年年末数(元)	本年年初数(元)	调整数(元)
可供出售金融资产	50,000,000.00		-50,000,000.00
长期股权投资	7,226,310.19	72,584,385.41	65,358,075.22
未分配利润	1,598,311,754.42	1,613,669,829.64	15,358,075.22

此外，本公司报告期末未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%、5%
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 2021 年第 6 号》规定对《财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号》已经到期的税收优惠政策，执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。本公司享受的税收优惠包括：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；公共租赁住

房建设、管理免征涉及的印花税；购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；公共租赁住房免征房产税；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。本公司于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	公司名称	级次	公司 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	299,563.55	51.00	51.00	152,777.41	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	240,000.00	70.00	70.00	170,051.49	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	4,850.00	100.00	100.00	4,850.00	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

序号	公司名称	级次	公司 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
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
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	76,020.00	51.00	51.00	51,020.00	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	21,732.44	66.00	66.00	11,882.00	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	燕港有限公司	2	3	香港	香港	集团公司提供财务资源	41.68	100.00	100.00	41.68	1
17	国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划	2	2	北京市	北京市	投资	40,000.00	100.00	100.00	2,000.00	1
18	首建投国开北京保障房中心私募股权投资基金	3	2	北京市	北京市	投资	40,000.00	100.00	100.00	40,000.00	1
19	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	4	1	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	100.00	100.00	100.00	12,437.39	1
20	北京保开弘越企业管理咨询有限公司	2	1	北京市	北京市	商务服务业	100.00	100.00	100.00	26,400.00	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	4,586,328.72	4,358,112.00	738,646,419.87
2	北京燕华投资有限责任公司	30	1,042,223.20	2,747,746.40	754,196,818.97
3	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	49.00	0.00	0.00	1,492,556,324.34
4	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	49.00	1,082,969.01	744,524.00	523,771,202.99
	合计		6,711,520.93	7,850,382.40	3,509,170,766.17

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	3,010,644,082.48	6,124,310,907.27	4,340,481,289.07	547,306,582.88
非流动资产	1,928,905,933.54	16,615,544.67	4,514,686,106.51	531,569,076.98
资产合计	4,939,550,016.02	6,140,926,451.94	8,855,167,395.58	1,078,875,659.86
流动负债	197,762,987.21	181,639,698.18	3,064,564,263.80	15,848,833.95
非流动负债	2,772,063,242.48	3,445,297,357.18	2,744,569,817.00	1,457,670.98
负债合计	2,969,826,229.69	3,626,937,055.36	5,809,134,080.80	17,306,504.93
营业收入	107,830,486.74	204,189,976.51	114,405,145.01	32,395,503.77
净利润	12,230,209.93	3,474,077.33		2,210,140.84
综合收益总额	12,230,209.93	3,474,077.33		2,210,140.84
经营活动现金流量	220,868,565.52	-1,298,687,827.60	71,927,500.68	4,401,560.37

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	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

(五) 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法

无。

(六) 本期不再纳入合并范围的原子公司

无。

(七) 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燕港有限公司、北京保开弘越企业管理咨询有限公司、国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划和首建投国开北京保障房中心私募股权投资基金，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	燕港有限公司	2,399,075.17	2,001,519.42
2	北京保开弘越企业管理咨询有限公司	264,155,103.76	155,103.76
3	国开北京保障房中心公租房资产支持专项计划	211,985,660.51	6,405,384.13
4	首建投国开北京保障房中心私募股权投资基金	207,486,564.92	1,906,288.54

(八) 本期发生的同一控制下企业合并情况

无。

(九) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

无。

(十) 本期发生的反向购买

无。

(十一) 本期发生的吸收合并

无。

(十二) 子公司使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

(十四) 母公司在子公司的所有者权益份额发生变化的情况

本公司（甲方）与北京佳源投资经营有限责任公司（乙方）于 2021 年 5 月 29 日签署《增资协议书》，经充分协商，拟将北京燕华投资有限责任公司注册资本由人民币 160000 万元增至人民币 240000 万元，各方同意按协议约定办理增资扩股事宜，增资起始时点为 2020 年 11 月 1 日。

甲乙双方以货币增资，甲方增资金额共计 70051.492 万元，乙方增资金额 12000 万元。甲方股权比例由增资前 62.5% 升至增资后 70%，乙方由增资前 37.5% 降至增资后 30%。

本公司于 2021 年 6 月 2 日，将 70051.492 万元增资款存入北京燕华投资有限责任公司在北京银行总行营业部开立的账户内；取得北京产权交易所 2021 年 6 月 11 日出具的《增资凭证》，北京燕华投资有限责任公司增资后的注册资本为 240000 万元，本公司持股比例 70%。

(十五) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无。

八、合并财务报表项目注释

除非特别指出，期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 12 月 31 日，上期指 2020 年度，本期指 2021 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	期初余额
库存现金	5,227.05	7,459.23
银行存款	6,320,593,453.38	4,236,401,658.75
其他货币资金	15,893,364.71	
合 计	6,336,492,045.14	4,236,409,117.98
其中：存放在境外的款项总额	2,399,075.17	

1. 期末银行存款余额中三个月以上到期的定期存款金额为 292,000,000.00 元，在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

2. 期末其他货币资金余额 15,893,364.71 元，系浙商银行股份有限公司为北京市燕顺保障性

住房投资有限公司《建设项目工程总承包合同（编号：20190202183）》提供金额不超过 15,893,364.71 元保函担保（受益人：北京市住宅产业化集团股份有限公司，保函有效期至 2024 年 6 月 27 日）的质押担保（反担保）。

（二）交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3,089,000,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		3,089,000,000.00
合 计		3,089,000,000.00

期初余额为结构性存款。

（三）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	2,692,729,659.12	100.00	9,505,473.56	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	2,692,729,659.12	—	9,505,473.56	—

（续）

种 类	期初余额			
	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	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	—	5,932,940.08	—

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			期初余额		
	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)	59,130,395.45			1,391,244,749.89		
1至2年(含2年)	1,190,355,596.49			1,516,537,846.30		
2至3年(含3年)	1,427,574,205.18			5,992,677.45		
3至4年(含4年)	5,168,740.58	20.00	1,033,748.12	4,695,606.30	20.00	939,121.26
4至5年(含5年)	4,057,991.96	50.00	2,028,995.98	3,062,408.04	50.00	1,531,204.02
5年以上	6,442,729.46	100.00	6,442,729.46	3,462,614.80	100.00	3,462,614.80
合 计	2,692,729,659.12	-	9,505,473.56	2,924,995,902.78	-	5,932,940.08

(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	2,610,699,189.11	96.95
北京市通州区人民政府办公室	30,681,075.68	1.14
建工双合家园公租房租户	14,373,087.51	0.53
青秀城租户	10,940,515.36	0.41
中国航天时代电子公司	10,166,547.37	0.38
合 计	2,676,860,415.03	99.41

本公司(甲方)与中国民生银行股份有限公司北京分行(乙方)于2020年7月27日签署《保理服务合同(有追索权)》，将朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目应收账款2,255,847,912.61元转让给乙方，由乙方为甲方办理有追索权保理业务。保理融资金额为人民币10亿元，融资利率为3.59%，融资起始日为2020年7月27日，融资到期日为2022年7月27日，2020年7月28日提前还款人民币8亿元；截止2021年12月31日，保理借款余额为2亿元。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1年以内(含1年)	7,343,831,536.95	48.03	4,448,201,112.20	43.31
1-2年(含2年)	3,023,810,907.94	19.78	868,310,421.91	8.45
2-3年(含3年)	595,353,972.33	3.89	3,316,975,480.58	32.30
3年以上	4,328,025,828.89	28.30	1,637,221,531.95	15.94
合 计	15,291,022,246.11	100.00	10,270,708,546.64	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
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	1,236,295,356.75	3 年以上	产权手续尚未办理完结
北京首开仁信置业有限公司	2,698,830.71	1-2 年	房屋未交付
	2,833,772.25	2-3 年	
	238,013,475.72	3 年以上	
北京祥业房地产有限公司	9,922,412.50	2-3 年	房屋未交付
	78,933,066.25	3 年以上	
中国电影资料馆	49,532,890.00	1-2 年	房屋未交付
北京北辰实业股份有限公司	44,016,435.00	3 年以上	房源尚未对接
北京极富房地产开发有限公司	22,144,054.50	3 年以上	房源尚未对接
合 计	1,684,390,293.68	—	—

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(%)
北京市科教住宅合作社	3,267,094,089.00	21.36
北京首创华业房地产开发有限公司	3,000,000,000.00	19.62
北京城建兴瑞置业开发有限公司	2,032,040,692.02	13.29
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	1,236,295,356.75	8.08
北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司	1,133,518,658.25	7.41
合 计	10,668,948,796.02	69.76

(五) 其他应收款

按项目划分的其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	10,013,757.08	37,274,707.28
其他应收款项	505,957,359.93	328,061,825.63
合 计	515,971,117.01	365,336,532.91

按账龄划分的其他应收款

账 龄	期末余额			期初余额		
	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)	239,301,158.78	14.84		87,369,378.91	23.91	
1-2 年(含 2 年)	4,007,750.09	32.31		9,976,255.62	2.73	
2-3 年(含 3 年)	7,770,029.76	1.51		11,641,657.94	3.19	
3 年以上	264,892,178.38	51.34		256,349,240.44	70.17	
合 计	515,971,117.01	100.00		365,336,532.91	100.00	

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
棚改贷款	10,013,757.08	37,274,707.28
合 计	10,013,757.08	37,274,707.28

(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	505,957,359.93	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	505,957,359.93	100.00		

(续)

种 类	期初余额			
	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	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		

(2) 其他应收款项账龄分析:

账 龄	期末余额			期初余额		
	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)	229,287,401.70	45.32		55,439,929.63	16.90	
1-2 年(含 2 年)	8,007,750.09	1.58		4,630,997.62	1.41	
2-3 年(含 3 年)	3,770,029.76	0.75		1,093,663.65	0.33	
3 年以上	264,892,178.38	52.35		266,897,234.73	81.36	
合 计	505,957,359.93	100.00		328,061,825.63	100.00	

(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			期初余额		
	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)	63,115,846.42			5,862,336.46		
1-2 年(含 2 年)	1,177,580.05			1,069,410.60		
2-3 年(含 3 年)	158,554.00			302,459.00		
3 年以上						
合计	64,451,980.47			7,234,206.06		

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
暂由本公司及子公司垫付，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	274,805,492.90		274,421,750.86	
押金及保证金组合	7,256,897.23		8,109,415.25	
备用金及暂付款组合	159,442,989.33		38,296,453.46	
合计	441,505,379.46		320,827,619.57	

注：应收天坛周边简易楼腾退项目款项包括：

A. 使用财政专项资金垫付的腾退周转用房房源款及使用费，在天坛周边简易楼腾退项目决算时将根据房屋使用情况与财政专项资金进行结算收回，不计提坏账准备。

B. 代垫物业费、供暖费是本公司为腾退周转用房垫付的物业费、供暖费，待开发单位按规定程序将房屋移交用户使用后，根据使用情况进行结算收回，不计提坏账准备。

(4) 收回或转回的坏账准备情况

无。

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 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	占其他应收款总额的比例
应收天坛周边简易楼腾退项目款项	垫款	383,742.04	1 年以内	0.08
		6,042,906.22	1-2 年	1.19
		704,405.26	2-3 年	0.14

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例
		267,674,439.38	3年以上	52.90
北京市顺义区财政局	亏损补贴	88,591,034.98	1年以内	17.51
	垫付款	109,375.00	1年以内	0.02
	垫付款	25,836.00	1-2年	0.01
	垫付款	587,257.40	2-3年	0.12
	垫付款	168,480.00	3年以上	0.03
北京天资置业集团有限公司	代收房款	59,334,103.00	1年以内	11.73
北京首开中晟置业有限责任公司	暂付款	20,000,000.00	1年以内	3.95
北京市石景山区财政局	公租房补贴	1,752,741.61	1年以内	0.35
合计		445,374,320.89		88.03

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	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	8,283,752,513.51		8,283,752,513.51	8,277,528,988.12		8,277,528,988.12
开发产品	6,821,941,690.58		6,821,941,690.58	6,676,181,742.18		6,676,181,742.18
合 计	15,105,694,204.09		15,105,694,204.09	14,953,710,730.30		14,953,710,730.30

2. 期末存货不存在跌价情况，未计提存货跌价准备。

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣的增值税进项税额预交增值税	496,989,631.06	282,148,379.02
预缴企业所得税	2,561,766.89	1,141,633.45
应退企业所得税		432,184.56
合 计	499,551,397.95	283,722,197.03

(八) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套次级资产支持证券			
合 计			

(续)

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套次级资产支持证券	54,000,000.00		54,000,000.00
合 计	54,000,000.00		54,000,000.00

2. 期末债权投资

项 目	面值	票面利率	实际利率	到期日
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套次级资产支持证券	100 元/份	不设固定预期收益率		2039 年 4 月 20 日
合 计				

(九) 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	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	12,523,000,000.00		12,523,000,000.00	25,153,610,034.50		25,153,610,034.50
其他	246,765,703.63		246,765,703.63	2,107,410.00		2,107,410.00
合 计	12,769,765,703.63		12,769,765,703.63	25,155,717,444.50		25,155,717,444.50

长期应收款明细情况:

项 目	期末余额	期初余额
北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心		5,821,740,034.50
北京市丰台区房屋经营管理中心		2,881,600,000.00
中铁建置业有限公司	7,940,000,000.00	7,940,000,000.00
北京小月河科技园有限责任公司		2,627,270,000.00
北京广安融盛投资有限公司	4,583,000,000.00	5,883,000,000.00
826 工程	246,765,703.63	2,107,410.00
合 计	12,769,765,703.63	25,155,717,444.50

(十) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	权益法下确认的投资损益	宣告发放股利	期末余额
对合营公司投资					
对联营公司投资	72,584,385.41	3,000,000.00	5,484,360.28	2,307,600.00	75,761,145.69
小 计	72,584,385.41	3,000,000.00	5,484,360.28	2,307,600.00	75,761,145.69

项 目	期初余额	本期增加	权益法下确认 的投资损益	宣告发放股利	期末余额
减：长期股权投资 减值准备					
合 计	72,584,385.41	3,000,000.00	5,484,360.28	2,307,600.00	75,761,145.69

2. 长期股权投资明细

被投资单位	持股 比例 (%)	期初余额	本期增减变动				期末余额
			投资成本	增加投资	权益法下确 认的投资损 益	宣告发放现 金股利或利 润	
一、合营企业							
二、联营企业		72,584,385.4	68,590,000.00	3,000,000.00	2,484,360.28	2,307,600.00	75,761,145.69
北京市住宅产 业化集团股份 有限公司	19.23	64,229,302.92	50,000,000.00		7,293,081.02	2,307,600.00	69,214,783.94
北京北控建设 发展有限公司	20	6,296,718.88	12,100,000.00		-2,834,962.15		3,461,756.73
北京建保原资 产管理有限公 司	30	929,591.31	6,000,000.00	3,000,000.00	-2,008,806.41		1,920,784.90
燕保彩生活(北 京)社区服务有 限公司	49	1,128,772.30	490,000.00		35,047.82		1,163,820.12
合 计		72,584,385.41	68,590,000.00	3,000,000.00	2,484,360.28	2,307,600.00	75,761,145.69

(十一) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
北京农村商业银行	400,160,000.00		400,160,000.00
合 计	400,160,000.00		400,160,000.00

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
北京农村商业银行	400,160,000.00		400,160,000.00
合 计	400,160,000.00		400,160,000.00

2. 期末其他权益工具投资

项 目	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失 (损失以“-”号填列)	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
北京农村商业银行	12,300,000.00			
合 计	12,300,000.00			

(十二) 投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	44,763,038,790.41	3,809,801,739.18	1,016,088,609.65	47,556,751,919.94
其中：房屋、建筑物	44,763,038,790.41	3,809,801,739.18	1,016,088,609.65	47,556,751,919.94
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	2,761,849,588.45	925,497,758.40	19,551,798.70	3,667,795,548.15
其中：房屋、建筑物	2,761,849,588.45	925,497,758.40	19,551,798.70	3,667,795,548.15
土地使用权				
三、账面净值合计	42,001,189,201.96	—	—	43,888,956,371.79
其中：房屋、建筑物	42,001,189,201.96	—	—	43,888,956,371.79
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	42,001,189,201.96	—	—	43,888,956,371.79
其中：房屋、建筑物	42,001,189,201.96	—	—	43,888,956,371.79
土地使用权				

注：本公司投资性房地产采用成本模式计量。

(十三) 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	287,767,293.57	264,831,184.48
固定资产清理		
合 计	287,767,293.57	264,831,184.48

1. 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	343,802,194.67	50,160,591.86	7,014,559.94	386,948,226.59
其中：土地资产				
房屋及建筑物	283,303,486.36	40,944,551.92	6,734,516.59	317,513,521.69
机器设备	14,000.00			14,000.00
运输工具	2,278,312.00	3,690,198.89	147,300.00	5,821,210.89
电子设备	31,029,979.17	4,068,232.68	132,743.35	34,965,468.50

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备	492,574.55	108,914.93		601,489.48
办公家具	2,345,681.21	27,540.53		2,373,221.74
经营用资产	18,021,613.27	232,665.00		18,254,278.27
其中：家具	3,899,711.00			3,899,711.00
家电	56,220.00			56,220.00
租务管理用房	6,082,712.21	838,362.34		6,921,074.55
其他	233,835.90	250,125.57		483,961.47
二、累计折旧合计	78,971,010.19	21,491,329.36	1,281,406.53	99,180,933.02
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	40,171,737.63	9,261,229.41	1,123,044.57	48,309,922.47
机器设备	3,499.85	1,399.92		4,899.77
运输工具	2,242,533.45	3,444,996.78	147,300.00	5,540,230.23
电子设备	23,285,023.31	4,610,230.68	11,061.96	27,884,192.03
办公设备	278,699.41	75,621.31		354,320.72
办公家具	2,044,769.86	120,306.96		2,165,076.82
经营用资产	10,076,021.49	3,686,387.68		13,762,409.17
其中：家具	3,899,711.00			3,899,711.00
家电	56,220.00			56,220.00
租务管理用房	780,897.00	207,074.76		987,971.76
其他	87,828.19	84,081.86		171,910.05
三、账面净值合计	264,831,184.48	—	—	287,767,293.57
其中：土地资产				
房屋及建筑物	243,131,748.73			269,203,599.22
机器设备	10,500.15			9,100.23
运输工具	35,778.55			280,980.66
电子设备	7,744,955.86			7,081,276.47
办公设备	213,875.14			247,168.76
办公家具	300,911.35			208,144.92
经营用资产	7,945,591.78			4,491,869.10
其中：家具				
家电				
租务管理用房	5,301,815.21			5,933,102.79
其他	146,007.71			312,051.42
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				

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备				
办公家具				
经营用资产				
其中：家具				
家电				
租务管理用房				
其他				
五、账面价值合计	264,831,184.48	—	—	287,767,293.57
其中：土地资产				
房屋及建筑物	243,131,748.73			269,203,599.22
机器设备	10,500.15			9,100.23
运输工具	35,778.55			280,980.66
电子设备	7,744,955.86			7,081,276.47
办公设备	213,875.14			247,168.76
办公家具	300,911.35			208,144.92
经营用资产	7,945,591.78			4,491,869.10
其中：家具				
家电				
租务管理用房	5,301,815.21			5,933,102.79
其他	146,007.71			312,051.42

2. 固定资产清理情况

无。

(十四) 在建工程

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
自建公租房	15,675,108,278.50	3,245,858,023.95	1,134,307,993.62	17,786,658,308.83
其他				
合 计	15,675,108,278.50	3,245,858,023.95	1,134,307,993.62	17,786,658,308.83

本期减少为自建公租房完工结转投资性房地产。

(十五) 使用权资产

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	10,760,877.22	191,271,733.18	190,922,885.10	11,109,725.30
其中：房屋建筑物	10,760,877.22	191,034,264.32	190,922,885.10	10,872,256.44
其他（车辆）		237,468.86		237,468.86
二、累计折旧合计		4,647,737.39		4,647,737.39
其中：房屋建筑物		4,558,686.57		4,558,686.57

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他（车辆）		89,050.82		89,050.82
三、账面净值合计	10,760,877.22	—	—	6,461,987.91
其中：房屋建筑物	10,760,877.22	—	—	6,313,569.87
其他（车辆）		—	—	148,418.04
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
其他（车辆）				
五、账面价值合计	10,760,877.22	—	—	6,461,987.91
其中：房屋建筑物	10,760,877.22	—	—	6,313,569.87
其他（车辆）		—	—	148,418.04

(十六) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	78,180,583.68	13,014,965.35		91,195,549.03
其中：软件	78,180,583.68	13,014,965.35		91,195,549.03
二、累计摊销额合计	15,511,890.11	8,053,319.01		23,565,209.12
其中：软件	15,511,890.11	8,053,319.01		23,565,209.12
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	62,668,693.57	—	—	67,630,339.91
其中：软件	62,668,693.57	—	—	67,630,339.91

(十七) 开发支出

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京保障房中心有限公司信息平台系列开发项目		9,473,602.80	2,286,371.68	7,187,231.12
其他				
合计		9,473,602.80	2,286,371.68	7,187,231.12

(十八) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	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

(十九) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
装修费	7,574,377.09	17,772,374.65	3,344,211.19	22,002,540.55
开办费	5,299,906.28		4,135,824.01	1,164,082.27
承销费		9,061,450.20	1,410,110.60	7,651,339.60
合计	12,874,283.37	26,833,824.85	8,890,145.80	30,817,962.42

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	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	196,972,898.48	787,891,593.75	139,452,186.96	557,808,747.80
资产减值准备	2,376,368.40	9,505,473.56	1,483,235.02	5,932,940.08
工会经费			5,469.47	21,877.88
债券利息	12,108,814.71	48,435,258.82	11,461,397.34	45,845,589.36
计提利息费用	52,747.51	210,990.04	18,207.96	72,831.86
计提土地增值税	20,943,110.22	83,772,440.85	9,827,091.57	39,308,366.26
使用权资产折旧及未确认融资费用与租赁费差异	1,867.30	7,469.19		
合并抵消	161,489,990.34	645,959,961.29	116,656,785.60	466,627,142.36
二、递延所得税负债	3,441,971.70	13,767,886.82	1,224,589.06	4,898,356.25
预计利息收入	3,434,274.92	13,737,099.69	1,197,172.42	4,788,689.69
固定资产折旧会计与税收差异	6,514.21	26,056.84	27,416.64	109,666.56
使用权资产折旧及未确认融资费用与租赁费差异	1,182.57	4,730.29		

(二十一) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

本公司(甲方)与中国民生银行股份有限公司北京分行(乙方)于2020年7月27日签署《保理服务合同(有追索权)》，将朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目应收账款2,255,847,912.61元转让给乙方,由乙方为甲方办理有追索权保理业务。保理融资金额为人民币10亿元,融资利率为3.59%,融资起始日为2020年7月27日,融资到期日为2022年7月27日,2020年7月28日提前还款人民币8亿元。

(二十二) 应付账款

1. 应付账款情况:

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	1, 107, 655, 170. 14	3, 358, 669, 441. 85
1-2 年(含 2 年)	2, 231, 237, 528. 45	973, 672, 243. 16
2-3 年(含 3 年)	171, 279, 477. 20	1, 100, 477, 412. 99
3 年以上	1, 464, 253, 590. 14	841, 200, 652. 31
合 计	4, 974, 425, 765. 93	6, 274, 019, 750. 31

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	尚未到支付节点
北京城乡建设集团有限责任公司	391, 966, 381. 96	尚未到支付节点
北京汽车城投资管理有限公司	326, 775, 598. 82	未满足合同约定的支付条件
北京广安融达置业有限公司	227, 829, 968. 50	尚未到支付节点
北京京投银泰置业有限公司	155, 337, 838. 85	尚未到支付节点
北京市天成住宅合作社	82, 883, 890. 20	尚未到支付节点
北京林河景盛房地产开发有限公司	76, 884, 695. 00	未满足合同约定的支付条件
北京市双桥农场有限公司	56, 223, 884. 47	尚未到支付节点
恒大地产集团北京有限公司	52, 583, 514. 76	尚未到支付节点
北京市裕鑫房地产开发有限公司	43, 999, 458. 90	未满足合同约定的支付条件
北京住总集团有限责任公司	33, 370, 321. 47	尚未到支付节点
北京首开亿信置业股份有限公司	27, 414, 448. 90	未满足合同约定的支付条件
北京市天竺房地产开发公司	23, 684, 952. 30	未满足合同约定的支付条件
北京正德兴合房地产开发有限公司	22, 585, 477. 50	尚未到支付节点
和泓置地集团有限公司	16, 370, 850. 00	尚未到支付节点
北京天恒乐活城置业有限公司	16, 304, 401. 85	尚未到支付节点
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	16, 054, 608. 99	尚未到支付节点
北京信远置业有限公司	14, 640, 000. 00	尚未到支付节点
北京金石融景房地产开发有限公司	12, 589, 451. 35	尚未到支付节点
北京筑衡建设工程顾问有限公司	12, 094, 172. 00	尚未到支付节点
华通设计顾问工程有限公司	11, 062, 100. 00	尚未到支付节点
合 计	2, 103, 215, 915. 82	—

(二十三) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	106, 583, 412. 72	12, 117, 113. 77
1 年以上	67, 603, 564. 18	69, 307, 747. 29
合 计	174, 186, 976. 90	81, 424, 861. 06

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
方宏置业公司	67,228,566.48	
远洋养老管理有限公司	373,082.78	
合计	67,601,649.26	—

(二十四) 合同负债

项目名称	期末余额	期初余额
房地产销售	12,979,240,223.30	12,958,019,616.15
合计	12,979,240,223.30	12,958,019,616.15

期末重要合同负债：

债权单位或项目名称	期末余额	未结算原因
奥运 5 号地安置房项目	2,928,606,032.00	尚未交房
朝阳区百子湾安置房项目	2,848,032,328.88	尚未交房
房山区碧岸澜庭项目(二期)	2,049,461,798.63	尚未交房
金成裕雅苑共有产权房项目	1,336,909,948.62	未确定增值收益数额
仁悦居限改自住房项目	833,781,212.00	尚未交房
焦化厂安置房项目(一标段)	500,000,000.00	尚未交房
亚林西安置房项目	484,997,500.00	尚未交房
晟品景园共有产权房项目	440,988,644.78	未确定增值收益数额
悦溪汇限改自住房项目	362,003,209.00	尚未交房
高井二号地安置房项目	352,360,287.00	尚未交房
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
龙泉苑定向安置房	94,693,726.65	未确定差价补偿金额、补偿主体；未办理产权转移。
金隅美和园安置房项目	66,769,340.00	尚未交房
溪城家园安置房项目(陈家营西路)	66,007,560.00	尚未交房
澜西园定向安置房项目	58,152,522.64	未确定差价补偿金额、补偿主体；未办理产权转移。
合计	12,706,283,841.57	—

(二十五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,781,904.13	298,391,561.67	298,280,079.53	1,893,386.27
二、离职后福利-设定提存计划		37,693,402.52	37,008,145.20	685,257.32
三、辞退福利		436,600.94	436,600.94	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,781,904.13	336,521,565.13	335,724,825.67	2,578,643.59

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		241,416,289.59	241,416,289.59	
二、职工福利费		12,769,732.76	12,769,732.76	
三、社会保险费	359,868.47	18,494,806.43	18,438,081.30	416,593.60
其中：医疗保险费	353,115.97	16,795,459.83	16,758,461.26	390,114.54
工伤保险费		557,314.23	537,335.57	19,978.66
生育保险费	6,752.50	82,966.69	83,218.79	6,500.40
补充医疗保险		1,059,065.68	1,059,065.68	
其他				
四、住房公积金		19,969,409.00	19,969,409.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,422,035.66	5,583,783.99	5,529,026.98	1,476,792.67
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		157,539.90	157,539.90	
合计	1,781,904.13	298,391,561.67	298,280,079.53	1,893,386.27

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		26,511,451.52	25,863,916.96	647,534.56
二、失业保险费		827,444.22	807,208.10	20,236.12
三、企业年金缴费		10,354,506.78	10,337,020.14	17,486.64
合计		37,693,402.52	37,008,145.2	685,257.32

(二十六) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	14,015,548.30	41,649,694.57	48,474,806.87	7,190,436.00
城市维护建设税	726,851.23	2,266,153.22	2,601,169.91	391,834.54
教育费附加	420,396.22	1,245,077.50	1,452,603.26	212,870.46
地方教育附加	280,264.15	830,051.56	968,402.07	141,913.64
土地增值税	63,579,627.54	144,279,499.17	117,177,051.64	90,682,075.07
房产税		43,354,339.80	43,354,339.80	
土地使用税		367,199.23	367,199.23	
企业所得税	64,303,611.50	110,126,607.08	108,969,791.14	65,460,427.44
个人所得税	2,392,010.95	14,389,311.42	11,138,761.23	5,642,561.14
印花税	285,999.64	4,691,944.35	4,778,722.00	199,221.99
契税	8,373,904.06	49,296,113.21	57,670,003.39	13.88
环保税	198,297.01	7,172,497.95	7,240,349.01	130,445.95
水资源税		3,981,376.78	3,981,376.78	
合计	154,576,510.60	423,649,865.84	408,174,576.33	170,051,800.11

(二十七) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	165,745,540.13	136,754,087.25
其他应付款	599,092,684.56	681,637,269.85
合 计	764,838,224.69	818,391,357.10

1. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
短期借款利息		219,388.89
分期付款到期还本的长期借款利息	57,937,716.45	56,604,177.51
企业债券利息	107,807,823.68	79,930,520.85
合 计	165,745,540.13	136,754,087.25

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
代收住房维修基金	43,640,374.59	48,705,229.05
代收对接房源款	113,728,257.62	223,003,688.25
代收住房契税	110,515.48	7,836,093.60
保证金	187,289,273.55	186,948,389.09
房租押金	193,966,636.88	161,436,058.57
购房定金	685,000.00	3,327,099.25
居民周转费	159,741.00	159,741.00
其他代收款	3,454,516.56	2,637,948.92
其他	56,058,368.88	47,583,022.12
合 计	599,092,684.56	681,637,269.85

(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
北京宝华地产有限公司	58,366,938.38	未结算
北京京诚集团有限责任公司	17,242,480.80	未结算
北京城建兴瑞置业开发有限公司	9,038,090.58	未结算
弘坤置业(北京)有限公司	9,000,000.00	未要求偿还
燕保·百湾家园公租房项目租户	7,249,256.56	押金
(商) 燕保大厦租房保证金	5,975,524.13	执行中租赁合同的保证金
北京泰禾置业有限公司	5,505,311.25	履约保证金
燕保·北焦家园公租房项目租户	5,378,065.80	押金
燕保·郭公庄家园公租房项目租户(南区)	5,297,789.23	押金
燕保马泉营家园公租房项目租户	4,206,671.89	押金

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
康润家园公租房项目租户	3,898,020.47	押金
燕保常营家园公租房租户	3,834,829.92	押金
北京万泉建设投资集团有限公司	3,628,357.98	押金
燕保·阜盛家园公租房项目租户	3,290,951.94	押金
京原路7号公租房项目租户	3,249,468.66	押金
北京市怀东伟业房地产开发有限公司	2,442,497.43	未到结算期
中国国际贸易促进委员会石景山区支会	1,100,000.00	执行中租赁合同的保证金
合计	148,704,255.02	—

(二十八) 一年内到期的非流动负债

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

(二十九) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
增值税待转销项税额	187,352,651.49	70,797,715.46
预提土地增值税、契税、印花税等	29,455,159.00	7,273,124.08
合计	216,807,810.49	78,070,839.54

(三十) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	12,523,000,000.00	25,153,610,034.40	4.145-4.995
抵押借款	280,020,000.00	281,760,000.00	3.95
信用借款	18,373,426,086.32	13,751,431,940.69	3.675-4.41
合计	31,176,446,086.32	39,186,801,975.09	

抵押借款情况：本公司与交通银行股份有限公司北京官园支行签订的《抵押合同》，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。截至2021年12月31日止，海淀区文龙家园公租房账面价值为434,194,736.99元（投资性房地产原价499,938,651.25元，累计折旧65,743,914.26元），银行借款余额为280,020,000.00元。

(三十一) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2,497,227,673.20	2,477,047,361.63
2020年北京市保障性住房建设投资中心第一期企业债券	1,497,336,684.91	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	1,479,215,710.02	1,497,220,752.51

项 目	期末余额	期初余额
“光信·光华·常营公租房及其配套财产权信托”	1,050,175,466.63	
2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	1,996,226,415.09	
北京市保障性住房建设投资中心境外美元债	1,912,710,000.00	
国开北京保障房中心公租房资产支持专项计划资产支持证券	380,000,000.00	
合 计	10,812,891,949.85	5,471,384,937.00

(三十二) 租赁负债

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
应付租赁款	10,237,921.90	170,309.37	4,824,188.07	5,584,043.20
减：未确认融资费用	573,833.20	10,922.22	396,018.39	188,737.03
合 计	9,664,088.70	159,387.15	4,428,169.68	5,395,306.17

(三十三) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款				
专项应付款	475,508,150.32	30,505,831.73	48,959,386.98	457,054,595.07
合 计	475,508,150.32	30,505,831.73	48,959,386.98	457,054,595.07

其中：专项应付款明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	475,508,150.32	30,505,831.73	48,959,386.98	457,054,595.07
宣西北腾退项目	175,592,674.51		43,529,432.03	132,063,242.48
天坛周边简易楼腾退项目	299,915,475.81	30,286,031.73	5,429,954.95	324,771,552.59
公租房智慧社区人脸识别系统项目财政拨款		219,800.00		219,800.00

(三十四) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
套期工具-外汇掉期合约	16,014,191.30	
合 计	16,014,191.30	

(三十五) 实收资本

投资者名称	期初余额		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	46,486,169,838.34	100.00	2,773,506,368.56		49,259,676,206.90	100.00
合 计	46,486,169,838.34	100.00	2,773,506,368.56		49,259,676,206.90	100.00

本期增加 2,773,506,368.56 元,具体情况如下:

1. 北京市财政局根据《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【2021】1912号)拨入资本金 988,200,000.00 元;

2. 北京市财政局拨入“保障房中心基于数据中台的一体化管控营运平台”国有资本预算资金 4,320,000.00 元;

3. 北京市财政局根据《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【2021】2270号)拨入资本金 120,862,232.40 元;

4. 根据北京市国资委《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》(京国资[2021]150号),核定以 2020 年 12 月 31 日净资产作为注册资本。将 2020 年 12 月 31 日盈余公积 226,206,133.61 元、未分配利润 1,433,918,002.55 元,转入实收资本 1,660,124,136.16。

(三十六)其他综合收益

项 目	归属于母公司股东的其他综合收益期初余额	本期增加			归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1.不能重分类进损益的其他综合收益					
2.将重分类进损益的其他综合收益					
外币财务报表折算差额		-19,251.25	-19,251.25		-19,251.25
合 计		-19,251.25	-19,251.25		-19,251.25

(三十七)盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	226,206,133.61	27,176,410.02	226,206,133.61	27,176,410.02
合 计	226,206,133.61	27,176,410.02	226,206,133.61	27,176,410.02

本期增加系按本年净利润的 10%计提;本期减少系根据国资委改制批复,将 2020 年 12 月 31 日的盈余公积转增资本,计入实收资本。

(三十八)未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
年初余额	1,598,311,754.42	1,474,667,166.69
年初数调整	15,358,075.22	
本年年初数	1,613,669,829.64	1,474,667,166.69
本期增加额	174,117,526.37	218,034,867.48

项 目	本期金额	上期金额
其中：本期净利润转入	174,117,526.37	218,034,867.48
本期减少额	1,499,625,334.43	94,390,279.75
其中：本期提取盈余公积数	27,176,410.02	26,958,579.75
本期分配现金股利数	39,246,276.15	67,431,700.00
本期转增资本数	1,433,918,002.55	
其他减少	-715,354.29	
期末余额	288,162,021.58	1,598,311,754.42

(三十九) 营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	4,093,870,284.87	2,814,489,336.60	3,840,074,754.11	2,812,662,896.64
储备房销售	2,162,715,899.64	1,545,791,687.69	2,225,590,451.54	1,710,154,427.06
公租房租赁	1,737,625,987.54	1,143,778,427.24	1,483,868,512.65	1,029,298,113.28
商业地产及其他经营	155,840,636.36	122,570,263.91	99,834,430.39	71,252,781.63
管理服务	37,687,761.33	2,348,957.76	30,781,359.53	1,957,574.67
2. 其他业务小计	5,096,001.47	57,709.20	724,800.96	189,121.43
其他	5,096,001.47	57,709.20	724,800.96	189,121.43
合 计	4,098,966,286.34	2,814,547,045.80	3,840,799,555.07	2,812,852,018.07

其他业务的“其他”主要包括代收水电费收入、收业务合作服务、房山高教园锅炉房 BOT 项目。

(四十) 税金及附加

税 项	本期金额	上期金额
营业税		204,513.79
城市维护建设税	1,811,280.20	6,145,022.89
教育费附加	1,195,746.87	2,844,971.37
地方教育附加	797,164.48	1,896,647.59
土地增值税	232,333,069.23	115,766,624.88
房产税	42,769,446.23	42,918,354.60
土地使用税	365,580.33	390,344.75
印花税	4,762,655.05	2,266,448.88
合 计	284,034,942.39	172,432,928.75

(四十一) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,887,522.70	2,430,136.93
办公费	1,714,643.61	1,785,331.32
修理费	68,416.29	
供暖费	781,092.39	863,064.31
咨询及顾问费	192,367.06	354,139.33
其他	63,903.96	31,386.41
合 计	4,707,946.01	5,464,058.30

2. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	148,002,038.00	110,505,533.07
保险费	2,442,168.08	2,740,884.25
折旧费	19,195,906.42	13,344,559.94
修理费	171,057.77	38,519.11
无形资产摊销	7,884,574.30	4,436,407.35
长期待摊费用摊销	3,150,533.37	787,853.77
低值易耗品摊销	154,640.44	420,914.10
业务招待费	217,792.72	213,564.21
差旅费	108,354.40	37,714.53
办公费	22,708,203.90	20,603,446.38
租赁费	4,025,623.41	9,354,050.54
诉讼费	31,873.00	75,652.00
聘请中介机构费	8,152,062.38	3,628,944.77
咨询费	5,737,489.08	9,783,998.37
交通费	451,812.48	430,147.14
通讯费	2,580,424.20	1,491,170.06
劳动保护费	74,211.69	751,037.05
会议费	39,264.08	44,544.90
宣传费	2,031,987.52	390,968.28
劳务费	57,667.80	32,737.50
资料费	1,407,057.23	642,091.97
邮递费	244.80	
装修费	608,184.43	1,224,018.68
稿费		53,514.36
技术转让费		44,247.79
技术服务费	6,862,050.43	4,805,894.50

项 目	本期金额	上期金额
残保金	1,768,663.56	1,580,423.89
健康安全环保费	283,732.98	152,582.25
活动经费	1,655,757.86	354,476.59
党组织活动经费	57,456.35	19,685.71
党组织工作经费	287,307.24	359,422.36
董事会费	530.00	
环保费	15,999.80	13,207.55
团体会费	2,500.00	
其他	1,653,021.92	448,888.03
合 计	241,820,191.64	188,811,101.00

3. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息费用	1,832,741,960.31	1,968,764,688.05
减：利息收入	1,136,312,037.29	1,587,673,445.51
汇兑损失	-105,138.30	
金融机构手续费	807,096.80	953,467.40
国开专项计划权利维护金	1,967,693.15	
合 计	699,099,574.67	382,044,709.94

(四十二) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额
租金减免补助	64,708,759.49	7,518,279.33
亏损补助	88,591,034.98	37,115,040.70
个人所得税手续费返还	119,827.51	228,923.93
增值税进项税额加计抵减	95,369.01	62,107.61
稳岗补贴	448,755.05	867,306.79
防疫补贴		7,360.71
“通八条”政策奖励奖金	614,800.00	
其他	4,417.00	
合 计	154,582,963.04	45,799,019.07

(四十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		26,971.80
权益法核算的长期股权投资收益	2,484,360.28	-1,285,070.55
其他权益工具投资取得的投资收益	12,300,000.00	14,607,600.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	20,607,216.34	
合 计	35,391,576.62	13,349,501.25

(四十四) 信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-3,572,533.48	
合 计	-3,572,533.48	

(四十五) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失		2,427,289.24
合 计		2,427,289.24

(四十六) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置利得	76,991.16		76,991.16
政府补助	2,636,293.59	181,058.00	2,636,293.59
无法支付的款项	100,000.00		100,000.00
违约赔偿	523,108.52	181,238.84	523,108.52
其他	14,499.73	19,496.52	14,499.73
合 计	3,350,893.00	381,793.36	3,350,893.00

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	200,000.00	
政府税收奖励	368,059.57	181,058.00
香港金融管理局	2,068,234.02	
合 计	2,636,293.59	181,058.00

(四十七) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益金额
对外捐赠支出	1,380,000.00	2,779,671.00	1,380,000.00
罚没及滞纳金支出	5,422.34	27,786.44	5,422.34
其他	180,490.87	639.62	180,490.87
合 计	1,565,913.21	2,808,097.06	1,565,913.21

(四十八) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	110,126,607.08	132,939,583.26
递延所得税调整	-55,176,408.01	-51,529,077.95
合 计	54,950,199.07	81,410,505.31

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	235,585,959.25
按适用/适用税率计算的所得税费用	64,909,779.32
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-85,275.47
非应税收入的影响	-10,563,658.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	411,429.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	277,924.05
所得税费用	54,950,199.07

(四十九) 借款费用

项 目	本期金额
当期资本化的借款费用金额	241,595,126.18

注：本公司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。

(五十) 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	上期金额
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	174,117,526.37	218,034,867.48
* 少数股东损益	8,372,494.29	36,320,543.60
加：信用减值损失	3,572,533.48	
资产减值损失		-2,427,289.24
固定资产及投资性房地产折旧	946,989,087.76	836,132,306.29
使用权资产折旧	4,647,737.39	
无形资产摊销	8,053,319.01	4,439,221.11
长期待摊费用摊销	8,890,145.80	5,181,337.95
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)	699,099,574.67	712,471,710.86
投资损失(收益以“—”号填列)	-35,391,576.62	-13,349,501.25
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-57,520,711.51	-52,702,713.84
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	2,217,382.64	1,173,635.89
存货的减少(增加以“—”号填列)	-151,983,473.79	2,610,039,753.21

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-738,267,161.85	-8,252,480,142.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-813,509,447.11	2,730,033,097.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	59,287,430.53	-1,167,133,172.21
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	6,028,598,680.43	3,944,409,117.98
减: 现金的期初余额	3,944,409,117.98	8,779,693,067.09
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,084,189,562.45	-4,835,283,949.11

2. 报告期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

无。

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	6,028,598,680.43	3,944,409,117.98
其中: 库存现金	5,227.05	7,459.23
可随时用于支付的银行存款	6,028,593,453.38	3,944,401,658.75
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		
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	6,028,598,680.43	3,944,409,117.98
其中: 使用受限制的现金及现金等价物		

(五十一) 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	本公司 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 元存入本公司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。

其他货币资金	15,893,364.71	系浙商银行股份有限公司为北京市燕顺保障性住房投资有限公司《建设项目工程总承包合同（编号：20190202183）》提供金额不超过15,893,364.71元保函担保（受益人：北京市住宅产业化集团股份有限公司，保函有效期至2024年6月27日）。北京市燕顺保障性住房投资有限公司存入该行15,893,364.71元，作为质押（反担保）。
投资性房地产	434,194,736.99	本公司与交通银行股份有限公司北京官园支行签订的《抵押合同》，本公司于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。2021年12月31日，海淀区文龙家园公租房账面价值为434,194,736.99元（投资性房地产原价499,938,651.25元，累计折旧65,743,914.26元），银行借款余额为280,020,000.00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	70.00		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
国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划	北京市	北京市	投资	100.00		投资设立
燕港有限公司	香港	香港	集团公司提供财务资源	100.00		投资设立
北京保开弘越企业管理咨询有限公司	北京市	北京市	管理咨询	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				
北京市住宅产业化集团股份有限公司	北京市	15000万人民币	19.23	建筑业

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
燕保彩生活(北京)社区服务有限公司	北京市	1000 万人民币	49.00	房地产业

(三) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

十、或有事项

截至报告期末，本公司及子公司有未结诉讼 154 项，涉案金额 13,000,591.13 元，属于合同纠纷，本公司及子公司为原告 150 件、为被告 4 件。

除此之外，本公司及子公司无需要在财务报表附注中说明的或有事项。

报告期末本公司及子公司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

截至本财务报告批准报出日，本公司及子公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十二、关联方关系及其交易

(一) 本公司的出资人情况

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) 本公司的子公司情况

详见“附注九、(一)”。

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

详见“附注九、(二)”。

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

本公司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。本公司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，本公司业可以申请股东注入新的资本。本公司 2020 年度和 2021 年度资本管理目标、政策或程序未发生变化。本公司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	2020 年末	2021 年末
资产负债率	56.47%	53.41%

十四、 母公司会计报表的主要项目(除另有注明外,所有金额均以人民币元为单位)

(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	2,709,810,095.43	100.00	9,505,473.56	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	2,709,810,095.43	—	9,505,473.56	—

(续)

种 类	期初余额			
	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	2,668,023,290.33	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	2,668,023,290.33	—	5,932,940.08	—

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			期初余额		
	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	76,255,917.00			1,214,687,272.35		
1至2年(含2年)	1,190,323,163.68			1,436,122,711.39		
2至3年(含3年)	1,427,561,552.75			5,992,677.45		
3至4年(含4年)	5,168,740.58	20.00	1,033,748.12	4,695,606.30	20.00	939,121.26
4至5年(含5年)	4,057,991.96	50.00	2,028,995.98	3,062,408.04	50.00	1,531,204.02
5年以上	6,442,729.46	100.00	6,442,729.46	3,462,614.80	100.00	3,462,614.80
合 计	2,709,810,095.43	-	9,505,473.56	2,668,023,290.33	-	5,932,940.08

(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	2,610,699,189.11	96.34
北京市通州区人民政府办公室	30,681,075.68	1.13
北京燕欣商业经营管理有限公司	15,558,722.26	0.57
建工双合家园公租房租户	14,373,087.51	0.53
青秀城租户	10,940,515.36	0.40
合计	2,682,252,589.92	98.97

(二) 其他应收款

按项目划分的其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	44,200,514.54	42,350,718.35
其他应收款项	2,028,300,398.26	511,454,429.98
合计	2,072,500,912.80	553,805,148.33

按账龄划分的其他应收款

项目	期末余额			期初余额		
	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)	1,907,446,212.99	92.04		549,157,373.57	99.16	
1-2年(含2年)	161,029,777.56	7.77		993,774.76	0.18	
2-3年(含3年)	450,922.25	0.02		380,000.00	0.07	
3年以上	3,574,000.00	0.17		3,274,000.00	0.59	
合计	2,072,500,912.80	100.00		553,805,148.33	100.00	

1. 应收利息

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	4,545,566.60	4,545,566.63
企业借款	10,013,757.08	530,444.44
棚改贷款	29,641,190.86	37,274,707.28
合计	44,200,514.54	42,350,718.35

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	2,028,300,398.26	100.00		

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他应收款项				
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	2,028,300,398.26	100.00		

(续)

种 类	期初余额			
	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	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	100.00		

(2) 其他应收款项账龄分析:

项 目	期末余额			期初余额		
	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)	1,863,545,698.45	91.87		506,806,655.22	99.09	
1-2 年 (含 2 年)	161,029,777.56	7.94		993,774.76	0.19	
2-3 年 (含 3 年)	160,922.25	0.01		380,000.00	0.08	
3 年以上	3,564,000.00	0.18		3,274,000.00	0.64	
合 计	2,028,300,398.26	100.00		511,454,429.98	100.00	

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 无按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项。

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		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金及保证金组合	5,719,800.00		4,983,300.00	
备用金及暂付款组合	2,022,580,598.26		506,471,129.98	
合 计	2,028,300,398.26		511,454,429.98	

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款的比例 (%)
北京市保障性住房交换服务中心有限	往来款	1,811,618,097.67	1 年以内	89.32

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款的比例 (%)
公司				
北京燕广置业有限责任公司	贷款	30,000,000.00	1年以内	1.48
		150,000,000.00	1-2年	7.4
北京市燕保投资有限公司	保证金	3,564,000.00	4-5年	0.18
总承包商能源费	代垫款	8,250,269.94	1年以内	0.41
		2,566,163.42	1-2年	0.13
北京市地铁运营有限公司	保证金	450,000.00	1年以内	0.02
合计		2,006,448,531.03		98.94

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	6,324,684,683.26	1,831,205,837.00	69,373,854.66	8,086,516,665.60
对合营公司、联营公司投资				
小计	6,324,684,683.26	1,831,205,837.00	69,373,854.66	8,086,516,665.60
减：长期股权投资减值准备				
合计	6,324,684,683.26	1,831,205,837.00	69,373,854.66	8,086,516,665.60

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
合计		6,324,684,683.26	1,761,831,982.34	8,086,516,665.60	
北京市燕保投资有限公司	100%	1,191,290,828.60		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	70%	1,000,000,000.00	700,514,920.00	1,700,514,920.00	
北京市燕顺保障性住房投资有限公司	51%	1,020,000,000.00	507,774,110.00	1,527,774,110.00	
北京市保障性住房交换服务中心有限公司	100%	20,000,000.00	28,500,000.00	48,500,000.00	
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	
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%	260,200,000.00	250,000,000.00	510,200,000.00	

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
北京市燕北保障性住房投资有限公司	66%	38,820,000.00	80,000,000.00	118,820,000.00	
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		69,373,854.66	-69,373,854.66		
燕港有限公司	100%		416,807.00	416,807.00	
北京保开弘越企业管理咨询有限公司	100%		264,000,000.00	264,000,000.00	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	3,381,387,015.24	2,262,564,160.64	3,341,024,236.73	2,507,774,846.73
储备房销售	1,694,916,570.30	1,168,219,444.89	1,918,472,871.00	1,537,744,090.01
公租房租赁	1,580,023,192.37	1,006,565,668.16	1,338,368,415.69	912,512,102.58
商业地产及其他经营	86,800,865.03	87,751,000.82	71,186,639.96	56,346,295.59
管理服务	19,646,387.54	28,046.77	12,996,310.08	1,172,358.55
2. 其他业务小计	146,661,050.39	57,709.20	160,429,071.06	189,121.43
委托贷款利息	142,292,610.02		157,872,309.49	
借款担保			2,124,125.14	
其他	4,368,440.37	57,709.20	432,636.43	189,121.43
合 计	3,528,048,065.63	2,262,621,869.84	3,501,453,307.79	2,507,963,968.16

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	21,884,742.28	31,158,037.35
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,148,100.28	
合 计	25,032,842.56	31,158,037.35

(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	271,764,100.19	269,585,797.46
加: 信用减值损失	3,572,533.48	
资产减值损失		-2,437,864.84
固定资产及投资性房地产折旧	820,555,744.68	694,450,726.48
使用权资产折旧	298,202.88	
无形资产摊销	7,780,687.09	4,342,818.68

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	5,545,934.61	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)	623,602,748.74	38,857,173.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-25,032,842.56	-31,158,037.35
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,551,094.34	-10,857,400.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,237,102.50	1,197,172.42
存货的减少(增加以“-”号填列)	829,275,939.71	922,348,898.12
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	918,542,821.25	-2,649,069,576.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,591,724,606.73	2,288,385,177.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	864,867,271.50	1,529,780,709.45
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	2,067,461,309.90	1,743,488,221.28
减: 现金的期初余额	1,743,488,221.28	3,743,335,200.46
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	323,973,088.62	-1,999,846,979.18

2. 报告期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

无。

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	2,067,461,309.90	1,743,488,221.28
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,067,461,309.90	1,743,488,221.28
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		
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	2,067,461,309.90	1,743,488,221.28
其中: 使用受限制的现金及现金等价物		

十五、其他需要披露的重大事项

无。

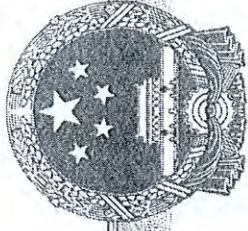
十六、财务报表的批准

本年度财务报表经本公司总经理办公会批准报出。

北京保障房中心有限公司

2022 年 4 月 20 日





营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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

(副本) (10-1)

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

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



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、增资、减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，出具有关审计报告、审计报告、纳税申报表鉴证、资产评估报告、验资报告和验资报告；法律允许的其它会计、审计业务；法律、法规、国务院部门规章规定和批准的其它业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



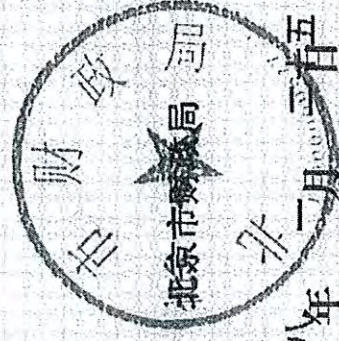
2022年 02月 18日

登记机关

证书序号:0000058

说明

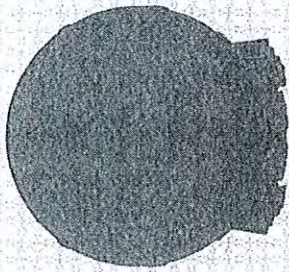
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年

中华人民共和国财政部制



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

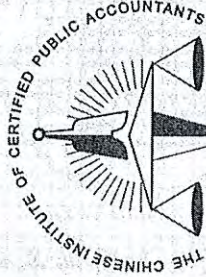
组织形式: 特殊普通合伙

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





姓名 王泽庆
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1956-02-08
 Date of birth
 工作单位 中嘉会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 Working unit
 身份证号码 132135580208001
 Identity card No.



姓名: 王泽庆
 证书编号: 130001692135

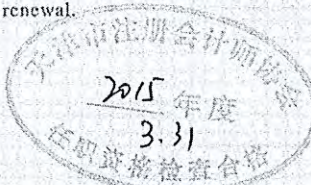
证书编号: 130001692135
 No. of Certificate

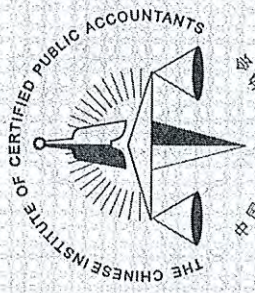
批准注册协会: 天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 12 月 16 日
 Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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





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 5322226641005007
 Identity card N 5322226641005007



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 号
 Date of Issuance

年 月 日
 y m d