

---

**北京保障房中心有限公司**

**公司债券年度报告**

(2021 年)

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

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

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
九、 对外担保情况.....	28
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十一、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

## 释义

发行人、北京保障房中心、公司	指	北京保障房中心有限公司
募集说明书	指	《2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2020年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券》《北京保障房中心有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
本报告、年度报告	指	指发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《北京保障房中心有限公司公司债券2021年年度报告》
北京市发改委	指	北京市发展和改革委员会
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
受托管理人/债权代理人	指	海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2021年1-12月

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京保障房中心有限公司		
中文简称	北京保障房中心		
外文名称（如有）	Beijing Public Housing Center		
外文缩写（如有）	B.P.H.C		
法定代表人	金焱		
注册资本（万元）			4,925,967.62
实缴资本（万元）			4,925,967.62
注册地址	北京市 通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室		
办公地址	北京市 石景山区玉泉路59号院2号楼燕保大厦		
办公地址的邮政编码	100039		
公司网址（如有）	<a href="https://www.bphc.com.cn/">https://www.bphc.com.cn/</a>		
电子信箱	wsy_bphc@126.com		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	张晓丽		
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员		
信息披露事务负责人具体职务	总会计师		
联系地址	北京市石景山区玉泉路59号院2号楼燕保大厦		
电话	010-57981748		
传真	010-68272766		
电子信箱	zhangxiaoli@bphc.com.cn		

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

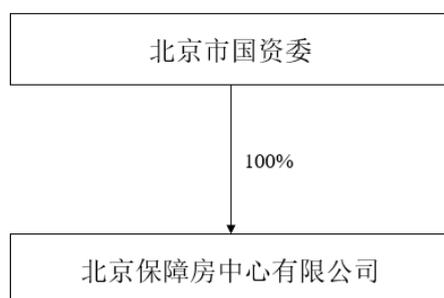
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	彭湘晖	副总经理	2021.02	-
高级管理人员	魏莉	副总经理、总法律顾问	2021.11	-
高级管理人员	张传成	副总经理	2021.12	-

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数10%。

### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：金焱

发行人的其他董事：无

发行人的监事：无

发行人的总经理：金焱

发行人的财务负责人：张晓丽

发行人的其他高级管理人员：王磊、张传成、李持纓、彭湘晖、沈怡宏、孙洁

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

##### （1） 储备房销售业务

发行人受北京市住房和城乡建设委员会委托，从事储备房的收购和销售工作。

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

发行人储备房销售业务主要包括两种模式：

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

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

##### （2） 公租房租赁业务

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

发行人公租房租赁主要有两种经营模式：

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

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

##### （3） 商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，发行人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模

15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由发行人统一经营，发行人目前全部采用出租方式以增加营业收入。发行人持有的主要商业地产项目包括朝常营家园（公租房及其配套商业）、双桥家园（公租房及其配套商业）等。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），免租期可达9个月以上，导致整体毛利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

#### （4）其他业务

发行人其他业务收入主要为委托管理服务。

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

#### （1）发行人所在行业情况

##### 1) 我国保障性住房行业现状

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，目前主要包括公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房。

公共租赁住房建设的资金来源为中长期企业债券、保险资金、信托资金、房地产信托投资基金、中央代地方发行的政府债券。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收益率低，为了很好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等等。

在土地供给方面，国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地。

此外，为了解决保障性住房发展的资金瓶颈问题，国家在鼓励金融机构加大对保障性住房建设的资金支持外，还从规范保障性住房融资的角度，进行相关制度建设。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

根据《2021年国务院政府工作报告》，李克强总理提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

##### 2) 北京市保障性住房行业现状

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，“十三五”期间，北京市各类保障性住房新开工41.4万套，累计建设筹集164万套；发放公租房补贴和市场租房补贴23.33亿元。累计分配公租房18.79万套，基本实现应保尽保。累计推出共有产权住房项目76个、房源约7.9万套，实行以区为主、精准分配，促进产城融合、职住平衡。

#### （2）发行人行业地位和竞争优势

##### 1) 行业地位

发行人是目前全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，承担着市级住房保障政策落地平台和实施平台职能，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。成立时由北京市财政直接注资100亿元，是北京有史以来一次性注资最多的国有企业。

根据北京市政府2011年10月18日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通

知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京保障房中心负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在“以租为主”的住房保障体系中发挥主体作用为使命，积极发挥全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。坚持优先发展公租房、加快发展保障性租赁住房、推动发展共有产权住房，全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局。积极推进绿色建筑、引领装配式住宅发展方向，以“小居大家”理念打造代表新时代首都治理水平的新型社区，全面提升住房保障产品与服务质量。加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势。

## 2) 发行人的竞争优势

### a. 区域经济优势

据《北京市第七次全国人口普查公报》数据，2020年11月1日零时，北京全市常住人口为2,189.3万人，与2010年（第六次全国人口普查数据）的1,961.2万人相比，十年增加228.1万人，平均每年增加22.8万人，年平均增长1.1%。常住人口的总体呈稳定上升趋势，带来了旺盛的住房需求。

北京统计局发布的数据显示，2020年，北京全市居民人均可支配收入69434元，比上年增长2.5%，扣除价格因素，实际增长0.8%。虽然居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性住房由于其限定标准、限定价格或租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

### b. 政策扶持优势

发行人作为北京市保障房建设领域唯一的投融资平台，得到北京市政府在资金、政策等方面的大力支持。北京市财政每年对发行人进行增资，资金来源为市财政按规定提取的专项用于公共租赁住房的土地出让净收益、公积金增值收益以及市政府专项用于保障房建设的资金。自北京保障房中心成立以来，市财政先后多次对北京保障房中心进行注资，截至2021年末，北京保障房中心实收资本492.6亿元。

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，北京市将加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道筹集公租房房源，增加保障性租赁住房有效供给，不断完善共有产权住房制度。优化住房保障分配机制，优先保障特殊困难家庭，重视解决新市民、青年人特别是从事城市运行基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，不断提高保障房运营管理水平，严格落实保障房退出机制。

### c. 经营管理优势

有别于普通房地产企业，发行人作为全国最大的保障性住房建设投资企业，业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目，解决了普通房地产企业建设保障房项目时，实现短期盈利和突出社会公益之间的矛盾。

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

不涉及。

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

### （三） 主营业务情况

#### 1. 主营业务分板块、分产品情况

##### （1）各业务板块基本情况

单位：百万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
储备房销售	2,162.72	1,545.79	28.53	52.76	2,225.59	1,710.15	23.16	57.95
公租房租赁	1,737.63	1,143.78	34.18	42.39	1,483.87	1,029.30	30.63	38.63
商业房地产经营	155.84	122.57	21.35	3.80	99.83	71.25	28.63	2.60
管理服务	37.69	2.35	93.79	0.92	30.78	1.96	93.63	0.80
其它	5.10	0.06	98.82	0.12	0.72	0.19	73.61	0.02
合计	4,098.97	2,814.55	31.34	100.00	3,840.80	2,812.85	26.76	100.00

##### （2）各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）商业地产及其他经营板块：报告期营业收入同比变动 56.10%，报告期营业成本同比变动 72.02%，主要为增长幅度较大原因主要为商业项目逐年投入运营，租赁收入增加；另 2020 年由于疫情原因免除了部分小微企业商业租金；商业项目逐年投入运营，运营成本相应增加。

（2）其他业务板块：报告期营业收入同比变动 603.09%，营业成本同比减少 69.49%，主要为代收水电费收入、收业务合作服务、房山高教园公租房项目供暖系统产生的收入增加所致；2021 年，随着其他业务的平稳运行，保障房中心进一步严控其他业务成本，减少围绕其他业务发生的课题研究，咨询等费用支出。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人在“十四五”时期的企业主业为：保障性住房投融资与建设运营。发行人将贯彻市委市政府战略部署，对标世界一流发达都市标准，打造代表首都治理体系和治理能力的市级住房保障政策落地平台和实施平台，成为全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。

发行人将以实现首都人民“住有所居”为使命，以高质量发展为主题，依据“高点定位”、“需求引领”、“创新驱动”以及“问题导向”四大发展原则，构建“三大类六大板块”的业务布局，聚焦“一核、一主、一副、多点”进行空间布局，进一步强化在全市基本住房保障体系中的

主体地位；进一步发挥市级住房保障政策落地平台和实施平台作用；进一步增强产品与服务的创新力和品牌影响力；进一步提升企业治理现代化水平与可持续发展的竞争力。

（1）全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局

- 1) 聚焦主体地位，坚持优先发展公租房。夯实前期研究，加强分区引导，优化规划布局；多渠道筹集房源，推进重点项目建设，提升供给规模。
- 2) 聚焦职住平衡，加快发展保障性租赁住房。以需求为导向做好项目选址和统筹布局；多渠道探索筹集保障性租赁住房；抓好重点项目的建设和运营。
- 3) 聚焦职能发挥，推动发展产权型政策住房。深化共有产权住房实践，推动形成“北京经验”；加大探索研究力度，推动产权型政策住房创新发展。
- 4) 聚焦疏解提升，积极融入城市更新行动。搭建城市更新市级平台，积极发挥房源筹集和对接安置等平台职能；推进城市更新项目实施，积极落实北京市城市更新行动计划。

（2）全面提升住房保障产品与服务质量，实施“双轮驱动”创新战略

- 1) 创新住房保障产品体系。优化提升公租房产品经济适用性；高标准供给机构公租房和高层次人才公租房产品；加快形成基于住宅产业化技术、支撑城市更新实践的产品体系。
- 2) 创新住房保障技术和质量标准。坚定引领装配式住宅发展方向。增加保障性住房绿色投资，助力北京碳中和先锋城市建设；加快技术创新成果在重点项目转化应用；贯彻全生命周期管理（BLM）理念，完善产品评价标准和质量管理体系。
- 3) 践行“小居大家”理念，打造代表新时代首都治理水平的新型社区。推动社区各实体空间融合治理；按照平台化思路，重塑项目运营模式；聚焦住房公共性目标，深化党建引领的社区治理；建设均衡便利共享的租赁社区服务体系；探索多元化投资、一体化运营、市场化运作的城市治理新模式。

（3）全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势

- 1) 加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，提升经营效率和效益。扎实推进企业数字化转型；构建“大资产”管理经营体系；持续深化降本增效工作。
- 2) 提高资本运作水平，优化资本布局，打造保障房产业生态圈。加大资本运作力度，多措并举开展融资创新；优化股权投资布局与管理，培育产业生态圈主体。
- 3) 加强党的全面领导，深化体制机制改革，推动企业治理体系和治理能力现代化。加强党的全面领导，完善企业法人治理结构，深化市场化机制改革，加强集团化管控。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）期间费用较大的风险

2021年度，发行人期间费用为9.51亿元，占营业收入比重为23.20%，主要是由于建设及收购项目增加导致财务费用规模较大所致。随着发行人未来保障性住房项目陆续上马，贷款规模将不断上升，财务费用也将相应增加。若期间费用继续以较大幅度增长，将对发行人营业利润产生一定的负面影响。

应对措施：公司将加强对期间费用的管理，通过强化监督、优化管理模式、加强信息流量的控制、保持资产负债率、提高资金使用效率等方法来降低期间费用，以应对期间费用较大的风险。

（2）建筑施工安全风险

发行人保障房开发建设项目所涉及的项目存在工程量较大，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多的特点。为此，发行人近年来一直高度重视建筑施工安全工作，尽管目前尚未发生重大建筑施工安全事故，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对发行人的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

应对措施：公司将持续高度重视施工安全工作，构建完善的建筑企业安全生产组织，构建

完善的施工岗位责任制度，科学合理地设置施工区域。公司将完善安全生产组织，明确安全管理责任，完善自身的制度建设，确保施工作业的安全，为建筑工程安全生产工作打下坚实的基础，以降低建筑施工安全的风险。

**（3）项目管理风险**

发行人通过自主投资建设及收购保障房项目实现保障房租金收入。发行人持有的用于出租的保障房项目能否正常运作、能否保持低空置率，或者发行人自身能否保持较高的管理水平，均可能对发行人开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的效益。

应对措施：公司将不断调整和完善公司内部管理制度，加强内部控制能力和风险管理强度，降低风险管理和内部控制风险。

## 六、公司治理情况

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

是 否

**（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排**  
不涉及。

**（三） 发行人关联交易情况**

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

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

是 否

**（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

**（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体**

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 363.09 亿元，其中公司信用类债券余额 75 亿元，占有息债务余额的 20.66%；银行贷款余额 252.04 亿元，占有息债务余额的 69.42%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 36.05 亿元，占有息债务余额的 9.93%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
公司信用类债券	0	0	0	15	60	75
银行贷款	0	0	0	0	252.04	252.04
其他有息债务余额	0	0.13	2.14	0.28	33.50	36.05

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 75 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	20京保02, 20京保障房债02
3、债券代码	152522.SH, 2080188.IB
4、发行日	2020年7月21日
5、起息日	2020年7月22日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年7月22日
7、到期日	2038年7月22日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.64
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风	否

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	14京保障房债
3、债券代码	1480527.IB
4、发行日	2014年10月14日
5、起息日	2014年10月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年10月15日
7、到期日	2029年10月15日
8、债券余额	25
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	在中央国债登记公司开户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京保障房中心有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22京保01
3、债券代码	185617.SH
4、发行日	2022年3月30日
5、起息日	2022年4月1日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2025年4月1日
7、到期日	2046年4月1日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2020年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债
--------	---------------------------

	券
2、债券简称	20京保01, 20京保障房债01
3、债券代码	152454.SH, 2080095.IB
4、发行日	2020年4月15日
5、起息日	2020年4月16日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2025年4月16日
7、到期日	2040年4月16日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.19
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	21京保01, 21京保障房债01
3、债券代码	184146.SH, 2180494.IB
4、发行日	2021年11月30日
5、起息日	2021年12月3日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2026年12月3日
7、到期日	2041年12月3日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款  
 债券代码: 152522.SH, 2080188.IB

债券简称：20京保02，20京保障房债02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，未触发执行

债券代码：1480527.IB

债券简称：14京保障房债

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未触发执行

债券代码：152454.SH、2080095.IB

债券简称：20京保01、20京保障房债01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，未触发执行

债券代码：184146.SH，2180494.IB

债券简称：21京保01，21京保障房债01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，未触发执行

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152454.SH，2080095.IB

债券简称	20京保01，20京保障房债01
募集资金总额	15
募集资金报告期内使用金额	0.07
募集资金期末余额	1.25
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，企业严格按照募集说明书的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放企业债券所募集的资金，实行专款专用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为15亿元，拟全部用于朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目建设。

是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不涉及
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末实际的募集资金使用用途	全部用于朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目建设
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期债券募集资金 15 亿元，均用于公租房项目建设，募投项目为朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目。截至目前，朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目已完工，完成房源对接移交工作，实现配租入住。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184146.SH, 2180494.IB

债券简称	21 京保 01, 21 京保障房债 01
募集资金总额	20
募集资金报告期内使用金额	11.29
募集资金期末余额	8.71
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，企业严格按照募集说明书的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放企业债券所募集的资金，实行专款专用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 20 亿元，拟 4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块，1.40 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块，4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）D#地块。10 亿元用于补充营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不涉及
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内募集资金使用是否符合	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末实际的募集资金使用用途	21 京保障房债 01 募集资金已使用 11.29 亿元，实际用于补充营运资金 10 亿元，(0701 街区)A#地块 0.52 亿元，(0701 街区)B#地块 0.45 亿元，(0701 街区)D#0.32 亿元。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	（0701 街区）A#地块项目整体（除 A01）土护降施工基本完成，基础垫层完成 100%，防水及防水保护层完成 95%，基础筏板施工完成 90%，地下二层施工完成 85%，地下一层施工完成 70%，夹层施工完成 55%，局部楼座施工至转换层；A01 土护降施工完成 85%。（0701 街区）B#地块项目主体结构已封顶（北侧影响区域除外），外窗施工完成 90%，屋面施工完成 85%，二次结构完成 80%，机电安装完成 55%，幕墙安装完成 40%，电梯安装完成 50%，B201#、202#楼护坡桩施工完成 80%。（0701 街区）D#地块项目 D05、D08、D09、D11 垫层完成 75%，防水及防水保护层完成 30%，局部进行基础筏板施工；D02、D04、D12、D13 正在进行 CFG 桩施工，局部进行验槽及垫层施工（塔吊安装）。

#### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

#### 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：152522.SH，2080188.IB

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

其他偿债保障措施的执行情况	
---------------	--

债券代码：1480527.IB

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

债券代码：152454.SH, 2080095.IB

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

债券代码：184146.SH, 2180494.IB

债券简称	21京保01, 21京保障房债01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目开发收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为北京市属大型国有企业，发行人强大的融资能力及资产变现能力也为本期债券本息偿付提供了重要支持，在本期债券本息偿付遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行和其他金融机构融资予以解决。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不涉及。

)	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区崇文门外大街新成文化大厦 A 座 11 层
签字会计师姓名	王泽庆、李国胜

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152522.SH, 2080188.IB
债券简称	20 京保 02, 20 京保障房债 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	毛楠、郑云桥
联系电话	010-88027168

债券代码	1480527.IB
债券简称	14 京保障房债
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	毛楠、郑云桥
联系电话	010-88027168

债券代码	185617.SH
债券简称	22 京保 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	马司鼎、冯伟、胡灏楠、黄韞韬
联系电话	010-65608376

债券代码	152454.SH, 2080095.IB
债券简称	20 京保 01, 20 京保障房债 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	毛楠、郑云桥
联系电话	010-88027168

债券代码	184146.SH, 2180494.IB
债券简称	21 京保 01, 21 京保障房债 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	毛楠、郑云桥

联系电话	010-88027168
------	--------------

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152522.SH, 2080188.IB
债券简称	20京保02, 20京保障房债02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

债券代码	1480527.IB
债券简称	14京保障房债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

债券代码	152454.SH, 2080095.IB
债券简称	20京保01, 20京保障房债01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

债券代码	184146.SH, 2180494.IB
债券简称	21京保01, 21京保障房债01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

### （四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

#### （一）会计政策变更

1.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	-

## (2)母公司资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年年初数(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	-

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	-

## (2)母公司资产负债表

项目	上年年末数(元)	本年年初数(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	-

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：			
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，本公司报告期末发生重大会计差错更正。

## 三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 四、资产情况

## (一) 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	63.36	5.46	42.36	49.58
交易性金融资产	-	-	30.89	-100.00
预付款项	152.91	13.18	102.71	48.88
其他应收款	5.16	0.44	3.65	41.37
其他流动资产	5.00	0.43	2.84	76.06
长期应收款	127.70	11.01	251.56	-49.24
使用权资产	0.06	0.01	0.11	-45.45
长期待摊费用	0.31	0.03	0.13	138.46
递延所得税资产	1.97	0.17	1.39	41.73

发生变动的的原因：

- 1.货币资金：2021年度收到北京市财政局资本金注入，以及随着公租房及商业运营规模的增加，租金收入相应增长。
- 2.交易性金融资产：2021年度不再开展结构性存款业务。
- 3.预付款项：2021年度收购大兴团河定向安置房项目、北汽越野定向安置房项目等支付款项。
- 4.其他应收款：2021年度应收顺义财政亏损补贴款增长以及垫付款增加。
- 5.其他流动资产：待抵扣的增值税进项税额预交增值税金额增加。
- 6.长期应收款：2021年度偿还统借统还棚改资金增加。
- 7.使用权资产：2021年度本公司首次执行“新租赁准则”，确认使用权资产，使用权资产计提折旧后，账面价值相应减少。
- 8.长期待摊费用：2021年度公租房配套商业电力工程费用及美元债承销费增加。
- 9.递延所得税资产：计提土地增值税等导致递延所得税资产增加。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	63.36	2.92	-	4.61
其他货币资金	0.16	0.16	-	100.00
投资性房地产	438.89	4.34	-	0.99
合计	502.41	7.42	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	1.74	0.28	0.81	114.81
应付职工薪酬	0.03	-	0.02	50.00
一年内到期的非流动负债	-	-	20.07	-100.00
其他流动负债	2.17	0.35	0.78	178.21
应付债券	108.13	17.45	54.71	97.64
租赁负债	0.05	0.01	0.10	-50.00
递延所得税负债	0.03	-	0.01	200.00

发生变动的的原因：

- 1.预收款项：随着公租房及商业项目运营规模增大，预收租金相应增长。
- 2.应付职工薪酬：2021 年度离职后福利-设定提存计划增加。
- 3.一年内到期的非流动负债：一年内长期借款已还清。
- 4.其他流动负债：增值税待转销项税增加。
- 5.应付债券：2021 年度发行公租房类 REITs 产品、ABS 产品，境外债以及企业债。
- 6.租赁负债：租赁付款额减少。
- 7.递延所得税负债：固定资产折旧会计与税收差异及使用权资产折旧及未确认融资费用与租赁费差异导致的递延所得税负债增加。

### （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

### （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

### （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：468.65 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 422.81 亿元，有息债务同比变动-9.78%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：0 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 75 亿元，占有息债务余额的 17.74%；银行贷款余额 311.76 亿元，占有息债务余额的 73.74%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 36.05 亿元，占有息债务余额的 8.53%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内	6 个月（不	1 年（不含	2 年以上（	

		(含)	含)至1 年(含)	)至2年 (含)	不含)	
公司信用 类债券	0	0	0	15	60	75
银行贷款	0	0	0	0	311.76	311.76
其他有息 债务余额	0	0.13	2.14	0.28	33.50	36.05

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 19.41 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：2.37 亿元

报告期非经常性损益总额：0.01 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二） 投资状况分析

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

适用 不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

### 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 八、非经营性往来占款和资金拆借

#### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

## （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

## （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0亿元

报告期末对外担保的余额：0亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0亿元

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

## 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《北京市保障性住房建设投资中心公司债券信息披露管理办法》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。企业高级管理人员或具有同等职责的人员和企业各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与企业、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）高级管理人员或具有同等职责的人员或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）高级管理人员或具有同等职责的人员或企业各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，企业高级管理人员或具有同等职责的人员和企业各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到企业高级管理人员或具有同等职责的人员和企业各部门及下属公司负责人报告的或者总经理通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、企业应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；企业或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；企业（含子公司）网站与内部刊物；高级管理人员或具有同等职责的人员博客；以书面或口

头方式与特定投资者沟通；企业其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、企业拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害企业利益或误导投资者，且符合以下条件的，企业应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，企业可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，企业应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、综合办公室和财务管理部是中心信息披露事务的日常工作机构，综合办公室根据中心《信息公开管理规定》，负责收集和汇总待披露信息，财务管理部负责在信息披露事务负责人的领导下，编制信息披露文件。

2、信息披露事务负责人应当由分管企业信息披露事务的高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由企业法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，企业变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调企业信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。高级管理人员或具有同等职责的人员非经总经理办公会书面授权，不得对外发布企业未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席总经理办公会和高级管理人员相关会议，有权了解企业的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

企业应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）高级管理人员或具有同等职责的人员等的报告、审议和披露的职责

1、企业的高级管理人员或具有同等职责的人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合企业及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、企业的高级管理人员或具有同等职责的人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。高级管理人员或具有同等职责的人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，企业应当披露。企业不予披露的，高级管理人员或具有同等职责的人员可以直接申请披露。

企业控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知企业，并配合企业履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，企业总经理办公会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、高级管理人员或具有同等职责的人员应当了解并持续关注企业生产经营情况、财务状况和企业已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

企业高级管理人员应当及时向总经理办公会报告有关企业经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由财务管理部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报高级管理人员或具有同等职责的人员。

6、企业应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避企业的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、企业高级管理人员或具有同等职责的人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让企业发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，企业应当及

时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

企业信息披露应当遵循以下流程：

（1）综合办公室和财务管理部分别收集和制作待披露信息和文件；

（2）财务管理部将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交总经理进行审核；

（3）债券发行文件、定期报告等需要履行必要的审批程序；

（4）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

（5）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于企业住所、证券交易所供社会公众查阅；

（6）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、企业下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向企业信息披露事务负责人、综合办公室和财务管理部报告与下属子公司相关的信息。

2、企业下属子公司发生的事项属于《北京市保障性住房建设投资中心公司债券信息披露管理办法》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对企业偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《北京市保障性住房建设投资中心公司债券信息披露管理办法》的规定向信息披露事务负责人、综合办公室和财务管理部进行报告，企业应当按照《北京市保障性住房建设投资中心公司债券信息披露管理办法》的规定履行信息披露义务。

3、企业信息披露事务负责人、综合办公室和财务管理部向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

## 十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

无

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《北京保障房中心有限公司公司债券年度报告（2021年）》盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位:北京保障房中心有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,336,492,045.14	4,236,409,117.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		3,089,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,683,224,185.56	2,919,062,962.70
应收款项融资		
预付款项	15,291,022,246.11	10,270,708,546.64
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	515,971,117.01	365,336,532.91
其中：应收利息	10,013,757.08	37,274,707.28
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	15,105,694,204.09	14,953,710,730.30
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	499,551,397.95	283,722,197.03
流动资产合计	40,431,955,195.86	36,117,950,087.56
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	54,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	12,769,765,703.63	25,155,717,444.50
长期股权投资	75,761,145.69	72,584,385.41
其他权益工具投资	400,160,000.00	400,160,000.00

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	43,888,956,371.79	42,001,189,201.96
固定资产	287,767,293.57	264,831,184.48
在建工程	17,786,658,308.83	15,675,108,278.50
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	6,461,987.91	10,760,877.22
无形资产	67,630,339.91	62,668,693.57
开发支出	7,187,231.12	
商誉	155,669.79	155,669.79
长期待摊费用	30,817,962.42	12,874,283.37
递延所得税资产	196,972,898.48	139,452,186.96
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	75,572,294,913.14	83,795,502,205.76
资产总计	116,004,250,109.00	119,913,452,293.32
<b>流动负债：</b>		
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	4,974,425,765.93	6,274,019,750.31
预收款项	174,186,976.90	81,424,861.06
合同负债	12,979,240,223.30	12,958,019,616.15
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	2,578,643.59	1,781,904.13
应交税费	170,051,800.11	154,576,510.60
其他应付款	764,838,224.69	818,391,357.10
其中：应付利息	165,745,540.13	136,754,087.25
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	2,006,572,647.80
其他流动负债	216,807,810.49	78,070,839.54
流动负债合计	19,482,129,445.01	22,572,857,486.69

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	31,176,446,086.32	39,186,801,975.09
应付债券	10,812,891,949.85	5,471,384,937.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	5,395,306.17	9,664,088.70
长期应付款	457,054,595.07	475,508,150.32
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	3,441,971.70	1,224,589.06
其他非流动负债	16,014,191.30	-
非流动负债合计	42,471,244,100.41	45,144,583,740.17
负债合计	61,953,373,545.42	67,717,441,226.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	49,259,676,206.90	46,486,169,838.34
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-19,251.25	-
专项储备	-	-
盈余公积	27,176,410.02	226,206,133.61
一般风险准备	-	-
未分配利润	288,162,021.58	1,613,669,829.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	49,574,995,387.25	48,326,045,801.59
少数股东权益	4,475,881,176.33	3,869,965,264.87
所有者权益（或股东权益）合计	54,050,876,563.58	52,196,011,066.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	116,004,250,109.00	119,913,452,293.32

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：李持纓 会计机构负责人：黄宁

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：北京保障房中心有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	2,359,461,309.90	2,035,488,221.28
交易性金融资产	-	1,500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,700,304,621.87	2,662,090,350.25
应收款项融资	-	-
预付款项	5,180,100,725.40	2,479,237,461.22
其他应收款	2,072,500,912.80	553,805,148.33
其中：应收利息	44,200,514.54	42,350,718.35
应收股利	-	-
存货	9,991,742,086.87	10,821,018,026.58
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	430,023,048.70	278,323,577.77
流动资产合计	22,734,132,705.54	20,329,962,785.43
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	74,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	12,769,765,703.63	25,155,717,444.50
长期股权投资	8,086,516,665.60	6,324,684,683.26
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	37,685,742,865.85	36,821,122,417.50
固定资产	23,640,589.08	23,467,189.92
在建工程	15,527,388,388.11	13,904,920,376.95
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	708,898.74	500,243.21
无形资产	63,828,359.63	61,628,648.45
开发支出	7,187,231.12	-
商誉	-	-
长期待摊费用	7,651,339.60	4,135,824.01
递延所得税资产	14,501,196.17	12,950,101.83
其他非流动资产	2,640,000,000.00	2,640,000,000.00
非流动资产合计	76,900,931,237.53	84,949,126,929.63
资产总计	99,635,063,943.07	105,279,089,715.06
<b>流动负债：</b>		

短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	4,099,607,212.33	5,496,857,121.78
预收款项	276,907,151.24	250,786,346.12
合同负债	8,941,962,026.49	10,342,409,069.14
应付职工薪酬	963,860.76	911,637.31
应交税费	110,641,008.35	89,274,148.47
其他应付款	660,067,007.67	351,733,570.34
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	1,324,950.89	526,460.37
流动负债合计	14,291,473,217.73	16,732,498,353.53
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	25,203,830,912.52	34,927,215,034.40
应付债券	8,520,181,949.85	5,471,384,937.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	599,220.47	500,243.21
长期应付款	1,912,710,000.00	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	3,434,274.92	1,197,172.42
其他非流动负债	16,014,191.30	-
非流动负债合计	35,656,770,549.06	40,400,297,387.03
负债合计	49,948,243,766.79	57,132,795,740.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	49,259,676,206.90	46,486,169,838.34
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	194,626,145.34	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	27,176,410.02	226,206,133.61

未分配利润	205,341,414.02	1,433,918,002.55
所有者权益（或股东权益）合计	49,686,820,176.28	48,146,293,974.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,635,063,943.07	105,279,089,715.06

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：李持纓 会计机构负责人：黄宁

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	4,098,966,286.34	3,840,799,555.07
其中：营业收入	4,098,966,286.34	3,840,799,555.07
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	4,049,713,052.58	3,564,183,144.54
其中：营业成本	2,814,547,045.80	2,812,852,018.07
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	284,034,942.39	172,432,928.75
销售费用	4,707,946.01	5,464,058.30
管理费用	241,820,191.64	188,811,101.00
研发费用	5,503,352.07	2,578,328.48
财务费用	699,099,574.67	382,044,709.94
其中：利息费用	1,832,741,960.31	1,968,764,688.05
利息收入	1,136,312,037.29	1,587,673,445.51
加：其他收益	154,582,963.04	45,799,019.07
投资收益（损失以“-”号填列）	35,391,576.62	13,349,501.25
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
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-3,572,533.48	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-	2,427,289.24
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-	-
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	235,655,239.94	338,192,220.09
加: 营业外收入	3,350,893.00	381,793.36
减: 营业外支出	1,565,913.21	2,808,097.06
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	237,440,219.73	335,765,916.39
减: 所得税费用	54,950,199.07	81,410,505.31
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	182,490,020.66	254,355,411.08
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	182,490,020.66	254,355,411.08
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	174,117,526.37	218,034,867.48
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	8,372,494.29	36,320,543.60
六、其他综合收益的税后净额	-19,251.25	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-19,251.25	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1)重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4)企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-19,251.25	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-19,251.25	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	182,470,769.41	254,355,411.08
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	174,098,275.12	218,034,867.48
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	8,372,494.29	36,320,543.60
八、每股收益：	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：李持纓 会计机构负责人：黄宁

**母公司利润表**  
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	3,528,048,065.63	3,501,453,307.79
减：营业成本	2,262,621,869.84	2,507,963,968.16
税金及附加	217,470,329.44	141,382,863.30
销售费用	-	-
管理费用	145,687,246.47	106,658,152.86
研发费用	5,503,352.07	2,578,328.48
财务费用	626,045,959.84	431,864,981.44
其中：利息费用	1,742,432,473.06	1,884,779,784.27
利息收入	1,118,829,724.32	1,453,756,203.14
加：其他收益	63,869,260.72	7,867,742.67
投资收益（损失以“-”号填列）	25,032,842.56	31,158,037.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,572,533.48	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	2,437,864.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	356,048,877.77	352,468,658.41
加：营业外收入	325,650.41	4,644.48
减：营业外支出	1,181,902.34	2,429,846.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	355,192,625.84	350,043,456.89
减：所得税费用	83,428,525.65	80,457,659.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	271,764,100.19	269,585,797.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	271,764,100.19	269,585,797.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	271,764,100.19	269,585,797.46
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：李持纓 会计机构负责人：黄宁

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,686,319,751.29	2,535,531,272.09
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	44,343,162.67	12,275,533.22
收到其他与经营活动有关的现金	3,077,624,943.40	1,898,650,032.91
经营活动现金流入小计	7,808,287,857.36	4,446,456,838.22
购买商品、接受劳务支付的现金	5,708,095,230.98	4,154,104,249.39
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	300,414,251.39	243,242,314.47
支付的各项税费	398,779,909.16	573,810,544.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,341,711,035.30	642,432,902.54

经营活动现金流出小计	7,749,000,426.83	5,613,590,010.43
经营活动产生的现金流量净额	59,287,430.53	-1,167,133,172.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	8,795,213,068.58	6,619,480,000.00
取得投资收益收到的现金	19,642,661.35	14,607,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,390.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	924,273.62	168,156,600.00
投资活动现金流入小计	8,815,864,393.55	6,802,244,200.00
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
投资支付的现金	910,000,000.00	3,439,000,000.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	14,322,068.87	13,195.62
投资活动现金流出小计	7,873,459,040.43	9,435,768,712.49
投资活动产生的现金流量净额	942,405,353.12	-2,633,524,512.49
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,233,382,232.40	1,848,488,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	120,000,000.00	-
取得借款收到的现金	9,603,635,912.52	8,309,137,123.69
收到其他与筹资活动有关的现金	464,615.00	-
筹资活动现金流入小计	10,837,482,759.92	10,157,625,123.69
偿还债务支付的现金	7,561,684,449.09	9,047,342,300.00
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
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,729,549.40	-
支付其他与筹资活动有关的现金	10,048,341.29	-
筹资活动现金流出小计	9,749,895,828.64	11,192,251,388.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,087,586,931.28	-1,034,626,264.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-5,090,152.48	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,084,189,562.45	-4,835,283,949.11
加：期初现金及现金等价物余额	3,944,409,117.98	8,779,693,067.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	6,028,598,680.43	3,944,409,117.98

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：李持纓 会计机构负责人：黄宁

### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,245,389,715.88	2,201,513,927.61
收到的税费返还	44,069,478.74	12,122,510.03
收到其他与经营活动有关的现金	8,391,577,982.81	1,831,424,904.41
经营活动现金流入小计	10,681,037,177.43	4,045,061,342.05
购买商品、接受劳务支付的现金	3,397,803,389.59	874,431,242.10
支付给职工及为职工支付的现金	165,343,878.33	146,351,885.89
支付的各项税费	247,228,863.19	469,528,572.77
支付其他与经营活动有关的现金	6,005,793,774.82	1,024,968,931.84
经营活动现金流出小计	9,816,169,905.93	2,515,280,632.60
经营活动产生的现金流量净额	864,867,271.50	1,529,780,709.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	6,336,693,704.19	7,102,480,000.00
取得投资收益收到的现金	25,032,842.56	31,158,037.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,390.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	158,136,573.62	168,156,600.00
投资活动现金流入小计	6,519,947,510.37	7,301,794,637.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,604,012,514.95	5,288,207,346.43
投资支付的现金	84,000,000.00	1,850,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,587,205,837.00	405,770,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	14,322,068.87	-
投资活动现金流出小计	6,289,540,420.82	7,543,977,346.43
投资活动产生的现金流量净额	230,407,089.55	-242,182,709.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,113,382,232.40	1,768,488,000.00
取得借款收到的现金	5,390,455,912.52	5,795,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	6,503,838,144.92	7,563,488,000.00
偿还债务支付的现金	5,386,940,034.40	8,884,110,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	1,887,198,863.94	1,966,822,979.55

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	7,275,138,898.34	10,850,932,979.55
筹资活动产生的现金流量净额	-771,300,753.42	-3,287,444,979.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-519.01	-
五、现金及现金等价物净增加额	323,973,088.62	-1,999,846,979.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,743,488,221.28	3,743,335,200.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,067,461,309.90	1,743,488,221.28

公司负责人：金焱 主管会计工作负责人：李持纓 会计机构负责人：黄宁

