



(住所: 北京市朝阳区慧忠里 320 号)

北京住总集团有限责任公司2023年
面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
募集说明书摘要

发行人	北京住总集团有限责任公司
注册金额	不超过 33 亿元
本期发行金额	不超过 15 亿元(含 15 亿元)
增信情况	本期债券无担保
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级 AAA

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期: 2023 年 3 月 29 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）发行人资产负债率较高的风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 79.06%、78.58%、77.63% 和 77.03%，资产负债率维持在较高水平。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人存续永续债 69 亿元，若考虑发行人存续的永续债到期赎回，发行人实际资产负债率或进一步提升。未来，随着发行人的业务开展增加资本支出，发行人的资金压力将进一步扩大。如果发行人的资产负债水平不能保持在合理的范围内，发行人将面临一定的财务风险。

（二）发行人一级土地开发项目投资较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有 11 个一级土地开发项目（棚户区改造项目），计划总投资 1,633.54 亿元，已投资 955.64 亿元，未来投资金额较大。一级土地开发项目建设前期往往需要垫付大量资金，并且项目建设周期通常比较长，资金回流周期也较长，若公司不能合理控制项目进度以及项目回款，或不能及时获取长期资金，将影响公司业务的拓展，并增加经营风险。

（三）发行人行业竞争加剧的风险

公司建安与市政施工板块主要包括建筑施工、市政工程代建等业务，虽然发行人在北京地区拥有较好的品牌和政府支持等区位优势，但由于整体建筑行业的市场竞争趋于激烈，特别是建筑施工行业处于完全竞争行业，所以发行人未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争，若发行人不能有效增强行业竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对企业经营业绩造成一定的不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业

及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）本期债券投资者范围及交易方式

本期债券面向专业机构投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）对投资者权益影响较大的条款

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（四）投资适当性

根据《证券法》等有关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（五）债券上市交易

本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

（六）评级情况

本期债券未进行评级，经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映住总集团偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（七）质押式回购

公司主体信用等级为 AAA，本期债券将根据深交所和证券登记机构的相关规定办理质押式回购交易的安排，具体折算率等事宜按深交所及证券登记机构的相关规定执行。

（八）本期债券的特殊发行条款

票面利率调整选择权：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

赎回选择权：本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

目录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
目录	6
释义	8
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	23
第二节 发行条款	26
一、本期债券的基本发行条款.....	26
二、本期债券的特殊发行条款.....	28
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	30
第三节 募集资金运用	32
一、本期债券的募集资金规模.....	32
二、本期债券募集资金使用计划.....	32
三、募集资金的现金管理.....	33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	33
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	33
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	34
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	35
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	35
第四节 发行人基本情况	37
一、发行人基本情况.....	37
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	37
三、发行人的股权结构.....	41
四、发行人的主要权益投资情况.....	42
五、发行人的治理结构等情况.....	50

六、发行人的董监高情况.....	63
七、发行人主营业务情况.....	75
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	133
第五节 发行人主要财务情况	135
一、发行人财务报告总体情况.....	135
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	145
第六节 发行人信用状况	156
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	156
二、发行人其他信用情况.....	157
第七节 备查文件	162
一、备查文件.....	162
二、查询地点.....	162
三、备查文件查阅时间.....	162

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有以下含义：

北京住总、住总集团、本公司、公司、发行人	指	北京住总集团有限责任公司
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市天元律师事务所
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东批准和董事会审议通过，并经中国证监会注册，向专业机构投资者公开发行的不超过人民币 33 亿元的北京住总集团有限责任公司公司债券
本期债券	指	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
公司章程	指	《北京住总集团有限责任公司章程》
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》
专业机构投资者	指	指根据《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业机构投资者
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》

债券持有人会议规则	指	《北京住总集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
报告期、最近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
城建集团	指	北京城建集团有限责任公司
住总万科公司	指	北京住总万科房地产开发有限公司
住一公司	指	北京住总第一开发建设有限公司
住二公司	指	北京住总第二开发建设有限公司
住三公司	指	北京住总第三开发建设有限公司
住四公司	指	北京住总第四开发建设有限公司
住六公司	指	北京住总第六开发建设有限公司
住总建设安装公司	指	北京住总建设安装工程有限责任公司
住总装饰公司	指	北京住总装饰有限责任公司
住总市政工程公司	指	北京住总市政工程有限责任公司
住总市政道桥公司	指	北京住总市政道桥工程有限责任公司
住总正阳资产管理公司	指	北京住总正阳资产管理有限责任公司
住总钢结构公司	指	北京住总钢结构工程有限责任公司
住总开发公司	指	北京住总房地产开发有限责任公司
衡其投资管理公司	指	北京衡其投资管理有限责任公司
金第房地产开发公司	指	北京金第房地产开发有限责任公司
祥业房地产公司	指	北京祥业房地产有限公司
住总置地公司	指	北京住总置地有限公司
津辰银河投资	指	天津市津辰银河投资发展有限公司
住总实业公司	指	北京市住总实业投资控股有限公司

住总科贸公司	指	北京住总科贸控股集团有限公司
住总体育文化公司	指	北京住总京体体育文化有限公司
住总劳务开发公司	指	北京住总劳务开发有限公司
北宇物业公司	指	北京住总北宇物业服务有限责任公司
住宅建筑设计院公司	指	北京市住宅建筑设计研究院有限公司
光华监理公司	指	北京光华建设监理有限公司
天津京城投资公司	指	天津京城投资开发有限公司
骏洋房地产开发公司	指	北京住总骏洋房地产开发有限责任公司
万科东方	指	北京万科东方置业有限公司
金第万科	指	北京金第万科房地产开发有限公司
BT 项目	指	即建设移交，是指项目通过项目管理公司总承包后，由承包方垫资进行建设，建设验收完毕后再移交给项目业主
保障房	指	政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。
经济适用房	指	政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房
定向安置房	指	又称三定三限房，定性为普通商品房性质、定向专为特定工程征收土地范围内农村居民点搬迁安置使用、定量建设，限户型、限价、限交易转让，不予办理预售许可
公共租赁住房	指	由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受得起的价格向新就业者或外地迁移到城市工作人群出租
廉租房	指	政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房
限价商品住房	指	通过“限套型、限房价、竞地价、竞房价”的办法，以公开出让方式确定开发建设单位而建设的普通商品住房
融创	指	北京融创恒基地产有限公司
骏洋	指	北京骏洋房地产开发有限公司
瑞丰	指	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司
房建工程、房屋建筑工程	指	各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装修工程。

施工产值	指	建筑企业自行完成的建筑工程产值、设备安装工程产值、建筑物大修理价值及非标准设备制作的产值
------	---	--

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应当认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 79.06%、78.58%、77.63% 和 77.03%，资产负债率维持在较高水平。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人存续永续债 69 亿元，若考虑发行人存续的永续债到期赎回，发行人实际资产负债率或进一步提升。未来，随着发行人的业务开展增加资本支出，发行人的资金压力将进一步扩大。如果发行人的资产负债水平不能保持在合理的范围内，发行人将面临一定的财务风险。

2、偿债压力增加的风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.62、1.30、1.42 和 1.44，速动比率分别为 0.63、0.55、0.64 和 0.68，均处于较低水平。近三年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.72、0.64 和 0.70，仍保持低位。公司偿债压力增加主要受资本支出较大和利息支出增加的影响，尽管发行人采取了加大应收账款项回收力度等一系列措施，但仍然面临偿债压力增加的风险。

3、盈利能力波动的风险

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 42.16 亿元、43.14 亿元、46.60 亿元和 26.88 亿元，毛利率分别为 9.58%、10.19%、10.33% 和 7.30%，近三年毛利率小幅提升。公司盈利情况主要受发行人工程建设项目收益波动影响，同时公司一级土地开发业务扩张较快，该业务毛利率相对较低也是公司整体毛利率有所波动的一个主要原因。未来随着在建项目陆续建成投产形成收入，以及北

京市大规模保障房建设计划的进一步落实，公司面临较好发展机遇。但由于工程建设业务毛利率普遍偏低且近年来人力、原材料成本价格不断提高，发行人仍面临着利润率波动的风险。

4、存货跌价风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司存货金额分别为 4,156,435.21 万元、4,288,924.18 万元、4,149,634.49 万元和 4,137,807.33 万元，占资产总额的比例分别为 32.80%、31.40%、36.87% 和 35.96%，存货主要是工程施工成本和房地产开发成本，发行人未来收益主要取决于房产的上市交易情况以及一级土地开发的回款情况，虽然出现成本倒挂的可能性很小，但理论上存在一定的存货跌价风险。

5、所有者权益结构不稳定风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 2,653,721.22 万元、2,923,081.70 万元、2,518,013.94 万元和 2,643,128.63 万元，呈现波动趋势；公司少数股东权益分别为 1,598,583.26 万元、1,747,417.06 万元、1,069,419.11 万元和 1,167,195.33 万元，占净资产的比例分别为 60.24%、59.76%、42.47% 和 44.16%。另外，最近三年及一期末归属于母公司所有者权益分别为 1,055,137.96 万元、1,175,664.64 万元、1,448,594.83 万元和 1,475,933.30 万元，占净资产的比分别为 39.76%、40.22%、57.53% 和 55.84%，占比呈上升趋势。最近几年，公司少数股东权益占比较大，导致公司面临一定的所有者权益结构不稳定风险。

6、关联方往来较高的风险

2021 年公司关联方应收与应付往来款合计 59.36 亿元，公司的应收关联方约 18.81 亿元，主要是与子公司参股股东发生的短期借款，相关交易均履行了相关决策程序，并有明确的回款计划。虽然公司已采取必要的措施规范和减少关联方往来的交易，减少关联方资金占用，但该项关联交易仍有可能给公司未来的经营活动带来影响。

7、经营性现金流波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动现金净流量分别为 503,199.80 万元、347,612.36 万元、1,456,028.27 万元和 65,881.31 万元，经营性现金流量波

动较大。主要是近年来公司受北京地区房地产调控影响，且主要棚户区改造项目和房地产项目处于前期投入阶段，到 2022 年 9 月末公司拥有 11 个一级土地开发项目，总投资 1,633.54 亿元，已完成投资 955.64 亿元，经营性支出增加，公司开发项目支出和回款具有周期性，导致经营性现金流波动较大。未来公司在建项目持续投入较大，公司资金需求压力仍较大，面临一定的经营性现金流波动风险。

8、应收账款金额及占比较大的风险

2019-2021 年末，公司应收账款净值分别为 794,225.17 万元、868,606.41 万元和 641,251.38 万元，占总资产的比例分别为 5.82%、6.34% 和 5.70%。2022 年 9 月末，公司应收账款 **604,054.96** 万元，占总资产比例 **5.25%**，受发行人所处建筑施工类行业特点的影响，应收账款规模较大。虽然公司采取了加大催款力度，但是公司施工业务规模仍在逐年增加，相关应收账款金额较大，占比较高，仍然存在一定回款风险。

9、应收款项坏账计提不足的风险

2019-2021 年末，公司应收账款计提坏账准备余额分别为 32,268.46 万元、33,462.21 万元和 36,041.44 万元，计提比例分别为 3.90%、4.22% 和 5.32%，计提比例呈上升趋势，但占比相对较低，主要是因为客户信用状况较好。2019-2021 年末，公司其他应收款计提坏账准备余额分别 18,126.75 万元、20,612.83 万元和 24,416.83 万元，计提比例分别为 6.15%、4.81% 和 6.87%。公司主营业务为建筑工程施工，综合其行业特点、历史收款情况及其坏账发生比率等因素，根据谨慎性原则作出相应的会计估计，但公司应收款项总体计提坏账准备比率偏低，存在一定的应收款项坏账计提不充分的风险。

10、EBITDA 利息保障倍数不足的风险

2019-2021 年公司 EBITDA 分别为 272,847.81 万元、261,087.11 万元和 265,834.40 万元，较为稳定。2019-2021 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.72、0.64 和 0.70，呈波动趋势，仍然偏低。2019-2021 年公司利息支出分别为 379,093.99 万元、408,398.64 万元和 378,714.72 万元，随着公司建设项目规模逐渐扩大和债务规模增加，公司存在偿债压力增大的风险。

11、短期资金周转压力较大风险

发行人 2019-2021 年总资产周转率分别为 0.35、0.32 和 0.36，总资产周转率

较低，存货周转率分别为 0.94、0.90 和 0.96，存货周转率不高。发行人存货周转较慢体现了建筑行业的资产特点，发行人所从事的工程承包业务合同金额通常较大，建设周期较长，需要占用大量资金。发行人依赖客户提供的工程预付款、进度结算款来推进工程进展。与此同时，为确保发行人诚信履约并保证各类预付款能得到恰当的使用，业主通常对其所提供的资金的调用进行限制，并通常要求发行人采用现金保证金或银行保函的形式作为担保。由于工程承包业务具有上述特点，因此发行人业务规模的扩张能力在相当程度上依赖发行人资金的周转状况。若客户不能及时支付工程预付款、进度结算款，则发行人推进合同工程的施工将面临较大的短期资金周转压力。

12、主营业务毛利率波动的风险

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人毛利率分别为 9.58%、10.19%、10.33% 和 7.30%，毛利率在一定幅度内波动。2019-2021 年，公司营业收入分别 440.05 亿元、423.20 亿元和 451.25 亿元，呈现波动趋势，公司营业成本也同样呈现波动。未来若发行人不能较好的控制成本，则可能导致毛利率出现一定水平的下降，进而会影响发行人未来的盈利能力。

13、受限资产规模较大的风险

2022 年 9 月末，集团合并口径受限资产总计 **355.30** 亿元，其中受限货币资金 7.54 亿元，款项性质为保证金等；受限其他资产（存货、固定资产、长期应收款和投资性房地产等）为 347.75 亿元。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。

14、投资性房地产公允价值变动风险

发行人最近三年及一期，投资性房地产分别为 753,371.15 万元、815,469.41 万元、834,813.38 万元和 836,905.54 万元，逐年增长，主要系发行人投资性房地产大部分在北京，资产保值能力较强。虽然目前投资性房地产公允价值的变动对发行人利润总额的影响较小，且 2021 年年末发行人投资性房地产价值仅占总资产的比例为 7.42%，但若未来房地产市场发生变化，公司投资性房地产的公允价值可能出现较大波动，进而影响公司的经营业绩和财务状况。

15、合并范围频繁变化风险

2019-2021 年，发行人的合并报表范围均发生了不同程度的变化。2019 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 6 家，因股权转让和注销不再纳入合并报表范围内的子公司 3 家；2020 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 3 家，因股权转让不再纳入合并报表范围内的子公司 1 家；2021 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 4 家，因股权转让、吸收合并及清算注销不再纳入合并报表范围内的子公司 7 家。发行人合并报表范围频繁变化可能会对公司结构的稳定性及盈利能力产生一定的影响。

16、公司土地一级开发项目投资规模较大且期限较长的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人投资的 11 个土地一级开发项目累计计划总投资 1,633.54 亿元，已经实现投资 955.64 亿元；涉及的项目周期普遍较长，基本在 3-5 年之间，尽管发行人的土地一级开发项目有相关协议和政策支持，但长期的一级开发项目对发行人运营资金产生较大规模的占用，若未来国家土地出让政策和市场情况出现不利变动，有可能对发行人的经营业绩产生影响。

17、未来资本支出较大风险

建筑行业、一级土地开发等是资本密集型行业。发行人计划增加投入的项目领域投资规模较大，建设周期较长，需要大规模的资金支持。该类项目的资金来源除公司自有资金外主要依靠银行贷款。随着发行人业务结构调整，发行人项目投资规模预计将进一一步扩大。该类项目虽然提高了发行人的盈利能力，但同时增加了财务负担，削弱了抵御风险能力。

18、有息债务较高的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债规模为 486.35 亿元，其中短期借款 97.07 亿元，一年内到期的非流动负债（有息部分）46.59 亿元，长期借款 262.95 亿元，应付债券 63.30 亿元，租赁负债（有息部分）0.02 亿元，长期应付款（有息部分）16.42 亿元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势、一级土地开发市场和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

（二）经营风险

1、行业周期波动风险

建筑行业是我国国民经济中的支柱行业之一，与上游众多行业（如钢铁、水泥、石化等）关联度较高，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响重大。近年来，我国城镇化建设力度不断加大，全社会固定资产投资规模持续快速增长，建筑业总产值保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，尤其是其下游的房地产行业受国家政策与供需双方心理变化影响较大，会造成建筑行业阶段性的波动。若公司未能对行业周期波动有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对公司的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

2、原材料价格波动的风险

公司对外采购的原材料主要是钢材和商品混凝土。由于建筑行业的生产经营周期较长，期间原材料价格波动对建筑企业的盈利水平影响较大。原材料价格的波动有可能影响公司运营成本。

除此以外，公司建安与市政施工业务运营需要外聘劳务承包队伍，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，同时社会进入老年化劳动力社会保障提高等因素，均可能增加公司劳动力支出成本。

3、市场竞争加剧的风险

公司建安与市政施工板块主要包括建筑施工、市政工程代建等业务，虽然发行人在北京地区拥有较好的品牌和政府支持等区位优势，但由于整体建筑行业的市场竞争趋于激烈，特别是建筑施工行业处于完全竞争行业，所以发行人未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争，若发行人不能有效增强行业竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对企业经营业绩造成一定的不利影响。

4、房地产经营风险

受制于近年来国家不断出台各种房地产业发展的政策，发行人的房地产开发板块以保障房建设项目和商品房建设项目为主，倘若未来国家对房地产行业的调控发生变化，可能会影响发行人的预期销售计划的实现，从而也将对发行人整体的收益情况造成一定影响。

5、生产性服务业务经营风险

公司生产性服务业务板块包括物流、物资供应、物业和建筑设计等业务，物流和物资供应业务受原材料采购价格、市场情况变化影响，盈利会有一定波动。特别是钢材贸易占该板块贸易业务的比重较大，近年来钢价波动较大，如果发行人不能采取有效措施规避价格波动风险，将会对企业盈利能力产生一定影响。

6、突发事件引起的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、一级土地开发项目投入较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有 11 个一级土地开发项目（棚户区改造项目），计划总投资 1,633.54 亿元，已投资 955.64 亿元，未来投资金额较大。一级土地开发项目建设前期往往需要垫付大量资金，并且项目建设周期通常比较长，资金回流周期也较长，若公司不能合理控制项目进度以及项目回款，或不能及时获取长期资金，将影响公司业务的拓展，并增加经营风险。

8、工程分包经营模式风险

国内建筑行业目前普遍采用工程分包经营模式。发行人作为总承包商的项目，对于部分专业性强的工程或委托方指定的工程，通常外包给其他企业，但是分包商的技术能力及施工质量将直接影响到发行人所承接工程质量和安全，从而对发行人在市场上的声誉造成影响。

9、招投标风险

建筑市场项目的承发包一般均采用公开招投标的方式来确定项目的承接人。发行人对每个参与的公开招标项目往往需要投入大量的人力与物力资源，如不能最终中标，发行人将面临前期投入费用可能无法收回的风险。

10、合同履约风险

在所承接工程项目履约合同期内，公司需要签订多种合同。在合同履行期内还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、业主资金不到位、地下障碍物等，这些因素会对已签署的合同能否继续履行带来相当的不确定性，如公司对这些不确定性不能及时控制或控制不当，也将会造成履约风险。

11、法律风险

建筑施工企业的合同不同于一般的买卖合同，通常由招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工合同等一系列合同组成，合同多且体系较复杂，在业务开展过程中难免会面临一定的合同风险。为处理公司诉讼或仲裁事项，发行人专门设立法律纪检部，负责承办诉讼与非诉讼的法律事务调查与处理。

12、供应商集中风险

公司建筑企业主要采购的原材料包括钢筋、混凝土等。2021 年公司对外采购前五大供应商采购金额累计为 49.80 亿元，占该板块 2021 年采购总额的 38.45%。发行人利用全产业链优势，在某些材料上实现了内部 100% 供应，采购集中度不断提高。对外采购则采取集团价格指导、集中招标的方式进行。虽然发行人采购范围选择较广，但发行人的前五大采购金额占总成本较高，如果发行人与主要供应商的合作关系受到某些非主观因素的影响，进一步有可能影响公司的正常经营。

13、多元化经营的风险

发行人主营业务主要包括建筑施工业务、房地产开发、一级土地开发整理业务、生产性服务业务等，主营业务呈现多元化经营。整体来看，多元化经营策略有助于发行人提升抗风险能力，但考虑到发行人主营板块跨度较大，未来可能导致发行人无法较好的形成板块协同效应，带来整体利润水平下滑或收入水平波动较大风险。

14、合同定价风险

2019-2021 年，发行人建筑施工新签合同金额分别为 223.56 亿元、280.21 亿元和 306.51 亿元，占发行人当年总收入的 50.80%、66.21% 和 67.92%。尽管发行人对内采购签订合同参考市场价格的方式，对外采购签订合同采用集中招标的方式，但是若未来交易合同在签署、定价及执行阶段发生纠纷，进而可能会影响公司的正常经营收入。

15、公司存货规模较大的风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司存货金额分别为 4,156,435.21 万元、4,288,924.18 万元、4,149,634.49 万元和 4,137,807.33 万元，占资产总额的比例分别为 32.80%、31.40%、36.87% 和 35.96%。公司存货主要包括

括原材料、库存商品、房地产开发成品及开发成本。虽然发行人房地产开发业务和一级土地开发业务主要集中在北京、天津等一线城市，未来价值出现大幅亏损的可能性较小，但仍存在土地储备获得成本提高、取得难度增大的风险以及一级土地开发成本投入增加的风险，进而会影响对发行人的正常经营产生不利影响。

16、建筑施工板块子公司盈利能力较弱的风险

发行人建筑施工板块的子公司主要包括住一、住三、住四、住六和住总科贸公司等，2021 年度，住一公司实现收入 212,561.90 万元，而净利润仅 760.24 万元；住二公司实现 125,195.55 万元，净利润为 559.61 万元；住三公司实现收入 214,693.23 万元，净利润仅 258.28 万元；住四公司实现收入 171,314.36 万元，净利润仅 296.21 万元。发行人建筑施工板块盈利较弱主要由于建筑企业市场竞争激烈，工程投入大，处于微利水平，同时企业离退休人员多，社会责任大，造成企业利润不高。若未来原材料价格上涨、行业环境变化，公司该业务板块很可能面临亏损的风险。

17、在建工程停缓建与减值风险

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司存货金额分别为 4,156,435.21 万元、4,288,924.18 万元、4,149,634.49 万元和 4,137,807.33 万元，占资产总额的比例分别为 32.80%、31.40%、36.87% 和 35.96%，占比较高。由于公司属于建筑施工行业，项目建设周期较长，随着发行人业务规模的不断扩大，近三年及一期的存货规模也不断扩大，在建工程均存在工期延长、暂缓停建、成本增加、计划修改及减值等风险，可能使得发行人经济效益降低甚至建设工程失败的可能性，对发行人的经营情况造成不利影响。

（三）管理风险

1、下属公司管理风险

发行人投资管理的下属公司较多，截至 2022 年 9 月末，发行人共有 36 家二级子公司，对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，并形成协同效应，发挥规模优势，可能会对未来经营发展产生不利影响。

2、海外业务风险

目前公司拥有一定的海外业务，位于白俄罗斯、刚果共和国、刚果民主共和

国、蒙古、俄罗斯、乌干达等。公司的海外投资有助于公司业务拓展，但公司海外业务和资产受到所在国法律法规的管辖，由于国际政治、经济和其他条件的复杂性，包括进入壁垒、合同违约等，都可能加大海外业务拓展及经营管理的风险。

3、安全管理风险

安全管理是建筑类企业生产经营管理重点之一，虽然近年来发行人不断加大安全生产建设投入，通过一系列规章制度和监督机制防范风险事件发生，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

4、突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、劳务供应短缺风险

建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺一方面会导致发行人日后人力成本增加，另一方面可能因施工力量不足造成工程承接量的下降，进而造成发行人盈利能力下降。

6、技术创新的风险

随着社会经济的发展，建筑物的使用需求不断更新，建筑施工设计也在不断的推陈出新，建筑施工企业为了增加自身的行业竞争力，在施工工艺方面也必须不断创新。在实际施工时，创新技术可能应用失败，这将会给公司造成一定的经济损失，并给企业形象带来负面影响。

7、工程质量管理风险

发行人在公司内部制定了《住总集团工程项目管理实施办法（暂行）》作为项目质量管理的行为规范和考核依据。公司实行项目经理委托责任制，由项目经理筹组项目部，签订目标责任书，明确各项目的具体考核指标，并制定相应的追责条款。后续公司对项目质量、完成情况进行垂直式的统一检查验收。公司现行项目质量管理相关的规章制度和监督机制较为齐备，但突发项目质量的可能性

依然存在，一旦防范措施落实不到位，或监管机制出现漏洞，可能会影响企业正常的生产经营。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济政策的不利影响。

2、国家房地产政策风险

房地产开发业务是发行人主营业务之一，近年来国家对房地产进行持续的宏观调控。2013 年 2 月 20 日国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20% 征收所得税等严厉措施。此外，预计《不动产统一登记条例》出台，我国将逐渐施行不动产登记制度。2014 年 4 月 22 日，住建部发布《住房城乡建设部关于做好 2014 年住房保障工作的通知》，2014 年全国城镇保障性安居工程计划新开工 700 万套以上。2014 年 9 月 30 日，中国人民银行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；该通知放松了二套房认定标准，将有效提高购房群体数量。以上措施预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。

2017 年 3 月 17 日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心联合发布了《关于完善商品房销售和差别化信贷政策的通知》，通知要求企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年以上，若其交易对象为个人，按照北京市限购政策执行。同时居民名下在北京无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行首套房政策，首付比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%。居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。同时要求，暂停发放贷款期限 25 年以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。

现阶段房地产相关政策呈现出趋严的态势，政策逐渐收紧，但由于房价仍

房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性，居民购房意愿降低。若未来行业发展持续低迷，则有可能影响本公司的房地产开发与销售业务，进而可能会对本公司的盈利情况产生不利的影响。

3、税收政策风险

发行人所在行业利润率较低，政府的税收政策是影响发行人经营的重要外部因素。目前，我国政府正积极稳妥地推进税制改革，与发行人经营有关的税收政策可能会发生调整，其变动情况直接影响企业的盈利和现金流，并可能会对发行人的经营业绩和财务状况产生影响。

4、环保政策变化的风险

建筑施工业务会产生废气、粉尘、噪音，产生一定的负外部性。虽然发行人对项目加强管理监控，并不断学习国外先进的技术经验，但我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规的可能性，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，有可能对发行人部分项目的开发进度造成不利影响。

5、政府土地政策变化可能带来的风险

近年来，土地出让收入在各地政府财政收入占比较大，2013 年以来，土地市场随着房地产市场的复苏有所活跃；且随着各地政府的年度计划的制定，不断有新的土地政策出台。土地储备对发行人业务（特别是房地产业务）开展有至关重要的作用，虽近两年发行人没有新增拿地项目，但是土地储备仍保持在较高水平。未来如土地政策与发行人发展规划不一致，存在影响发行人业务发展的风险。

6、宏观调控政策风险

近年来，随着经济发展和变化，国家不断出台各项宏观调控措施，以保证社会的全面和谐发展。未来，存在由于国家宏观政策的调整给发行人带来不利发展影响的风险。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，**市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。**

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，**本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。**

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人及下属企业不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）偿债保障风险

本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，

发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称**：北京住总集团有限责任公司。

（二）**债券全称**：北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件**：发行人于 2022 年 4 月 7 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京住总集团有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕717 号），注册规模为不超过 33 亿元。

（四）**发行规模**：本期发行金额为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

（五）**债券期限**：本期债券的期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（三）”。

（六）**票面金额及发行价格**：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式**：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）**发行对象**：本期债券面向专业机构投资者公开发行，具体参见发行公告。

（九）**发行方式**：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

（十）**承销方式**：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 6 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券兑付日为 2028 年 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债

务。

(二十) 增信措施: 本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果: 经联合资信综合评定, 发行人主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 本期债券未进行信用评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

(二十二) 拟上市交易场所: 上海证券交易所。

(二十三) 募集资金用途: 本期债券的募集资金在扣除发行费用后, 将用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十四) 募集资金专项账户: 本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定, 指定专项账户, 用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

(二十五) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人: 中信建投证券股份有限公司。

(二十六) 通用质押式回购安排: 发行人主体评级为 AAA。本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件, 具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

(二十七) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

(一) 票面利率调整选择权:

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的, 自票面利率调整生效日起, 本期债券的票面利率按照以下方式确定: 调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准, 且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度(如有)的公告。本期债券投资者享有回售选择权, 发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露, 以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权：

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回

售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）赎回选择权：

1、发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2023 年 3 月 31 日。

2、发行首日：2023 年 4 月 4 日。

3、发行期限：2023 年 4 月 4 日至 2023 年 4 月 6 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本次公司债券的注册发行经发行人 2021 年 11 月 26 日董事会审议通过，并经 2022 年 2 月 18 日股东北京城建集团批准。经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕717 号），本次债券注册总额不超过 33 亿元，拟采取分期发行。本期债券为批文下的首期发行，拟发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。发行人承诺募集资金投向符合国家产业政策，符合相关规定，且不用于其他非生产性支出及弥补亏损等支出，不用于住宅地产业务。

发行人本期债券募集资金拟用于偿还到期或回售的公司债券的具体情况如下：

表：待偿还公司债券情况

单位：亿元

发行人	债券简称	余额	拟使用募集资金	期限（年）	利率（%）	起息日	行权日	到期日	担保方式
住总集团	18 住总 01	12	12	3+2	3.80	2018-04-11	-	2023-04-11	信用
住总集团	20 住总 01	3	3	3+2	2.73	2020-04-17	2023-04-17	2025-04-17	信用
合计		15	15						

注：发行人承诺若本期债券募集资金拟用于置换偿付回售公司债券的自有资金，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

因本期债券的发行时间、实际发行规模及拟偿还债券回转售情况尚有一定不确定性，本期债券募集资金到账后，发行人将综合考虑本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，在保证存续公司债余额相对稳定的情况下，未来可能将部分募集资金调整用于偿还其他有息债务。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务

管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

发行人将按照《证券法》《管理办法》等法律法规以及发行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用

发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券募集资金计划拟进行调整的，应由资金管理中心提出申请，并按照发行人相关管理制度的要求上报公司资金管理中心分管领导予以审批。发行人根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构灵活调整偿还有息债务计划，或调整募集资金具体用途，应经公司资金使用管理制度规定的审批权限进行决策审批；若募集资金使用计划的调整对债券持有人权益产生重大影响的，应召开债券持有人会议并经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人将在监管银行设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书摘要中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步推进实施。

以 2022 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本次募集资金 15 亿元全部用于偿还公司债，在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率不变。

（二）对发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券募集资金的运用，将使发行人的营运资金得到充实，公司的流动比率将有所提高，由发行前的 1.44 增加至 1.48，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

（四）本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 15 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 15 亿元全部用于偿还到期公司债；
- 5、假设本期债券于 2022 年 9 月 30 日完成发行。

基于以上假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	增减变动
流动资产	7,826,643.61	7,826,643.61	-
非流动资产	3,679,728.95	3,679,728.95	-
资产总计	11,506,372.56	11,506,372.56	-
流动负债	5,420,495.82	5,270,495.82	-150,000.00
非流动负债	3,442,748.12	3,592,748.12	150,000.00
负债合计	8,863,243.93	8,863,243.93	-
所有者权益	2,643,128.63	2,643,128.63	-
资产负债率	77.03	77.03	-
流动比率	1.44	1.48	0.04

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，增强公司短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于住宅地产业务、不用于地方融资平台，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人于 2022 年 9 月 14 日发行了“北京住总集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”，发行规模 8 亿元，截至本募集说明书摘要签署日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	北京住总集团有限责任公司
法定代表人	周泽光
注册资本	人民币174,303.50万元
实缴资本	人民币174,303.50万元
设立（工商注册）日期	1993年10月5日
统一社会信用代码	91110000101110751A
注册地址	北京市朝阳区慧忠里320号
办公地址	北京市朝阳区慧忠里320号
邮政编码	100101
所属行业	土木工程建筑业
信息披露事务负责人及其职位	霍宝忠，副总会计师
信息披露事务负责人联系方式	010-84838165
信息披露事务联系人	刘露
公司电话	010-84838165
公司传真	010-84838074
经营范围	对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装潢；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（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、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）历史沿革

公司前身是由中国建设总公司二局、北京建筑工程总公司第三分公司及北京市房管局于 1983 年 5 月组建的北京市住宅建设总公司。

1992 年 11 月，经北京市人民政府批准，住总集团正式成立，核心企业定名为北京住宅开发建设集团总公司，并于 1993 年 10 月 5 日正式领取企业法人营业执照。

1995 年 10 月 19 日，根据北京市人民政府常务会议的决定，按照《北京市国有资产授权经营管理试点办法》，授权北京住宅开发建设集团总公司经营管理所属单位的国有资产，其中授权经营管理的国有资产中国家资本金为 28,911 万元。

1996 年 10 月 12 日，北京市人民政府批复（京政函[1996]54 号）：“同意北京住宅开发建设集团总公司依据《中华人民共和国公司法》改制为国有独资公司，名称为北京住总集团有限责任公司”。

1999 年 5 月，在初步建立法人治理结构和市政府正式批准的基础上，北京住总集团有限责任公司正式挂牌，成为北京市人民政府出资、市国资委履行出资人职责所监管的国有企业之一。

2009 年 9 月，根据京国资产权字[2006]167 号文件“北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京住总集团有限责任公司增加企业注册资本的批复”、“2006 年北京住总集团有限责任公司第六次董事会决议”，公司增加注册资本金 37,927 万元，其中 22,173 万元由公司资本公积转增实收资本，15,755 万元由北京北奥有限责任公司国家资本金转增。增资后公司实收资本 100,000 万元，京都天华会计师事务所审验并出具了京都天华验字（2009）第 088 号验资报告。

2011 年 11 月 15 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》，下拨住总集团 800.00 万元国家资本金，专项用于支持住总集团技术开发中心的建设。

2012 年 11 月 7 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达 2012 年第三批国有资本经营预算的函》（京财国资指【2012】1248 号），下拨住总集团 1,000 万元国家资本金，专项用于支持本集团公司老旧小区节能改造的建设。

2013 年 8 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市

财政局关于下达 2013 年科技创新项目等国有资本经营预算的函》（京财国资指【2013】817 号），下拨住总集团 1,500 万元国家资本金，专项用于支持本集团公司“住宅产业化”全产业链集成技术研究与生产基地建设项目。

2013 年公司第五次董事会决议和修改后的章程规定，将计入资本公积的 6,700 万元转增注册资本，公司注册资本增至 110,000 万元。

根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》（京财企指[2014]1825 号）2014 年国有资本经营预算安排资金：6,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持牵头建设白俄罗斯明斯克北京饭店项目；1,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持“零排放”绿色搅拌站改造建设项目；220 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持 BIM 信息技术在住宅产业化中的应用系统建设项目。

2015 年，发行人提请将国资委下拨的国有资本经营预算资金 7,220 万元、部分资本公积 2,780 万元，共计 10,000 万元增加注册资本，并于 2015 年 4 月 23 日完成了工商变更登记手续，增资后，发行人注册资本为 120,000 万元。

2015 年，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于拨付 2015 年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2015]279 号）2015 年国有资本经营预算安排资金 4,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持技术开发中心超低能耗被动式建筑研发及产业化项目。2016 年 9 月 29 日注册资本变更为 124,000.00 万元人民币元，并相应换发了统一社会信用代码为 91110000101110751A 的《企业法人营业执照》。

2016 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2016 年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2016]5 号）和（京国资[2016]172 号）2016 年国有资本经营预算安排资金 8,280.00 万元增加本集团公司国家资本金，用于支持明斯克项目、匠才汇项目、付春青-数控衬砌台车创新团队项目、胡延红-职工创新工作室项目及刘海泉-贵阳地铁 0206 创新团队项目，增资后公司实收资本为 132,280 万元；

2017 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2017 年国有资本经营预算资金的通知》，2017 年国有资本经营预算安排 1,855 万元增加

发行人资本金，增资后公司注册资本为 134,135 万元，本次增资已完成工商变更。

2018 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2018 年国有资本经营预算资金的通知》，2018 年国有资本经营预算安排 3188 万元，本次增资已完成工商登记变更，公司注册资本变更为 137,323 万元。

2019 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2019 年国有资本经营预算资金的通知》，市国资委下拨的国有资本经营预算资金 11,200.00 万元及部分历年累计未分配利润 11,477.00 万元，共计 22,677.00 万元增加注册资本，本次增资已完成工商登记变更，公司注册资本变更为 160,000 万元。

2019 年，根据北京市国资委发文《关于拨付住总集团盾构穿越集中风险源区域三维动态管控与施工综合技术研究与应用项目 2019 年国有资本经营预算资金的通知》、《关于拨付住总集团明斯克北京饭店项目 2019 年国有资本经营预算资金的通知》和《关于拨付住总集团“住云”流程管控平台项目 2019 年国有资本经营预算资金的通知》，2019 年国有资本经营预算总计安排 12,730 万元增加公司资本金，公司注册资本变更为 172,730.00 万元。

2020 年，根据北京市国资委发文《关于拨付城建集团近零能耗、产能建筑关键技术研发推广平台建设项目 2020 年国有资本经营预算资金的通知》和《关于拨付 2020 年国有资本经营预算资金的通知》，2020 年国有资本经营预算总计安排 1,573.50 万元增加发行人资本金。

截至募集说明书签署之日，以上注册资本金变更均已完成工商登记手续，公司注册资本为 174,303.50 万元。

（二）控股股东变更

2019 年 11 月 7 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会下达了《关于北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司合并重组的通知》（京国资[2019]139 号），市国资委决定对北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司实施合并重组。市国资委将住总集团的国有资产无偿划转给城建集团，并由城建集团对其行使出资人职责，至此发行人控股股东变更为北京城建集团有限责任公司。资产划转、账务处理的基准日为 2019 年 9 月 30 日。上述变更均已完成工商登记手续。城建集团为北京市国资委独资企业，住总集团本次无

偿划转后，北京市国资委仍为公司实际控制人。

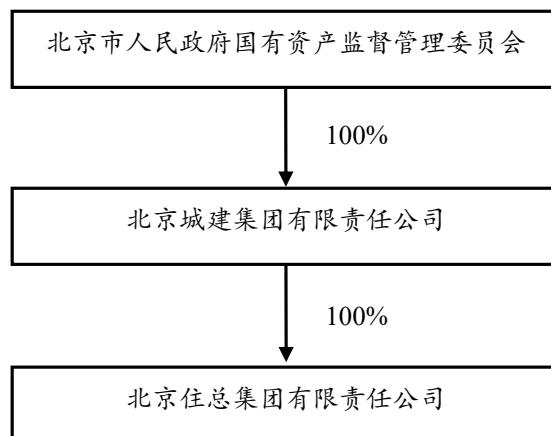
截至募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人分别为北京城建集团有限责任公司和北京市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人未再进行过增资、减资、股权变更事宜，无重大资产重组事项。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，北京城建集团有限责任公司持有发行人 100% 的股份，是发行人控股股东；北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有北京城建集团有限责任公司 100% 的股权，为发行人实际控制人。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权结构如下图所示：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

北京市人民政府国有资产监督管理委员会是根据中共中央、国务院批准的北京市人民政府机构改革方案和《北京市人民政府关于机构设置的通知》（京政发〔2009〕2号）而设立的。北京市国资委是北京市政府授权代表国家履行国有资产出资人职责的市政府直属特设机构。北京市国资委党委履行市委规定的职责。

发行人控股股东北京城建集团有限责任公司基本情况如下：

城建集团成立于 1993 年 11 月 8 日，北京市国资委持有城建集团 100% 的股权，注册资本 75 亿元，经营业务范围为“国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、

机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）”。

截至 2021 年 12 月 31 日，城建集团总资产 3,398.19 亿元，所有者权益 739.38 亿元；2020 年度，城建集团实现营业收入 1,405.93 亿元，净利润 37.47 亿元。截至 2022 年 9 月 30 日，城建集团总资产 3,542.37 亿元，所有者权益 795.39 亿元；2022 年 1-9 月，城建集团实现营业收入 1,117.23 亿元，净利润 27.55 亿元。

北京城建集团有限责任公司是北京市国有资产监督管理委员会下属的国有独资企业，故发行人的实际控制人为北京市国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股东对发行人无股权质押情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年 9 月末，北京住总集团二级子公司 36 家，集团所属全资及控股二级子公司如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	北京住总市政道桥工程有限公司	建筑施工	4,100.00	100	100	投资设立
2	北京住总基础设施建设集团有限公司	建筑施工	10,000.00	100	100	收购成立
3	北京住总第一开发建设有限公司	建筑施工	25,162.32	100	100	投资设立
4	北京住总正阳资产管理有限公司	投资管理	623.72	100	100	投资设立
5	北京光华建设监理有限公司	建设监理	1,000.00	30	30	投资设立
6	北京住总劳务开发有限公司	劳务服务	663.16	100	100	投资设立
7	北京住总装饰有限公司	建筑施工	5,466.84	100	100	投资设立
8	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	100,000.00	66.55	66.55	投资设立

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
9	北京住总第三开发建设有限公司	建筑施工	27,748.67	100	100	投资设立
10	北京住总绿都投资开发有限公司	房地产开发	58,000.00	100	100	投资设立
11	北京祥业房地产有限公司	房地产开发	66,000.00	100	100	投资设立
12	天津市津辰银河投资发展有限公司	房地产开发	250,000.00	50	50	投资设立
13	北京住总科贸控股集团有限公司	物流服务	24,500.00	100	100	投资设立
14	北京住总京体体育文化有限公司	文化体育	500.00	100	100	投资设立
15	北京住总第四开发建设有限公司	建筑施工	22,200.00	100	100	投资设立
16	天津京城投资开发有限公司	房地产开发	67,551.02	51	51	投资设立
17	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	89,390.42	100.00	100.00	投资设立
18	北京住总第六开发建设有限公司	建筑施工	10,685.61	100	100	投资设立
19	北京住总钢结构工程有限责任公司	建筑施工	3,606.00	100	100	投资设立
20	北京住总第二开发建设有限公司	建筑施工	10,800.00	100	100	投资设立
21	北京衡其投资管理有限责任公司	投资管理	1,000.00	100	100	投资设立
22	北京住总正通市政工程有限公司	建筑施工	2,236.10	29.52	29.52	投资设立
23	北京住总建设安装工程有限责任公司	建筑施工	8,675.28	100	100	投资设立
24	北京住总实业投资控股有限公司	租赁和商务服务业	27,479.20	100	100	投资设立
25	天津京宝置地有限公司	房地产开发	40,000.00	51	51	投资设立
26	北京住总置地有限公司	房地产开发	5,000.00	100	100	投资设立
27	北京住总置业有限公司	房地产开发	50,000.00	100	100	投资设立
28	北住总人居投资有限责任公司	房地产开发	30,000.00	100	100	投资设立
29	北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	建筑施工	7.55	100	100	投资设立

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
30	北京住总集团白俄罗斯建设公司	建筑施工	13.63	100	100	投资设立
31	明斯克北京饭店有限责任公司	酒店服务	18,961.76	80	80	投资设立
32	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	房地产开发	15.03	100	100	投资设立
33	北京住总集团蒙古有限责任公司	建筑施工	62.23	100	100	投资设立
34	BUCCRDCS.R.A.L (北京住总集团刚果(金)建设公司)	建筑施工	12.20	100	100	投资设立
35	北京通朝城市更新有限责任公司	节能研究	1,000.00	51	51	投资设立
36	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	商务服务	187,500.00	20	66.7	投资设立

备注1：北京住总正通市政工程有限公司：发行人持股29.52%，该公司的董事长与财务总监等高层管理者均由住总集团选派，能对该公司实际控制因此纳入合并报表范围。

备注2：北京光华建设监理有限公司：发行人持股30.00%，为第一大股东，该公司共有董事5人，其中2人由发行人派驻，同时发行人对其派驻董事长，对其拥有实际控制权因此纳入合并报表范围内。

备注3：天津市津辰银河投资发展有限公司：根据2016年10月27日订立的《天津市津辰银河投资发展有限公司章程》相关规定：第十四条公司董事长由北京住总集团有限责任公司推荐人选；第十八条总公司经理、财务负责人由北京住总集团有限责任公司选派；对日常经营决策具有控制权。

发行人主要子公司基本情况、主营业务及财务情况如下：

1、北京住总第一开发建设有限公司

北京住总第一开发建设有限公司成立于 1997 年 7 月 25 日，企业法人营业执照注册号为 110000000027069，注册资本 25,162.32 万元，法定代表人：马跃，经营范围：房地产开发；施工总承包；专业承包；租赁建筑机械、建筑材料；销售建筑材料；技术咨询；技术服务。

截至 2021 年末，该公司总资产为 132,638.88 万元，总负债为 118,935.67 万元。2021 年实现营业收入为 212,561.90 万元，净利润为 760.24 万元，主要为由于建筑企业市场竞争激烈，工程投入大，处于微利水平，同时企业离退休人员多，社会责任大，造成企业利润不高。

2、北京住总第三开发建设有限公司

北京住总第三开发建设有限公司成立于 1982 年 5 月 1 日，企业法人营业执

照注册号为 110108004015585，注册资本 27,748.67 万元，法定代表人：赵珂，经营范围：施工总承包、专业承包；承担本单位货物运输为主兼营部分社会普通货物运输；制造及租赁建筑钢模板；加工建筑通风设备；房地产开发；金属结构加工；物业管理；机械设备租赁、维修。

截至 2021 年末，该公司总资产为 184,999.75 万元，总负债为 173,618.35 万元。2021 年实现营业收入为 214,693.23 万元，净利润为 258.28 万元，主要由于建筑企业市场竞争激烈，工程投入大，处于微利水平，同时企业离退休人员多，社会责任大，造成企业利润不高。

3、北京住总第四开发建设有限公司

北京住总第四开发建设有限公司成立于 2009 年 1 月 16 日，企业法人营业执照注册号为 110000011589013，注册资本 22,200.00 万元，法定代表人：周建北，经营范围：施工总承包；专业承包；建筑机械、模板、脚手架的租赁修理；销售建筑材料；房地产开发；销售商品房。

截至 2021 年末，该公司总资产为 123,310.08 万元，总负债为 112,691.15 万元。2021 年实现营业收入为 171,314.36 万元，净利润为 296.21 万元，主要由于建筑企业市场竞争激烈，工程投入大，处于微利水平，同时企业离退休人员多，社会责任大，造成企业利润不高。

4、北京住总第六开发建设有限公司

北京住总第六开发建设有限公司成立于 1983 年 9 月 1 日，企业法人营业执照注册号为 110000001002081，注册资本 10,685.61 万元，法定代表人：侯喜悦，经营范围：金属结构加工；货物运输；房地产开发；施工总承包；专业承包；建筑设备租赁；建筑材料试验；自有房屋物业管理；销售机械电器设备、建筑材料；销售建筑材料、装饰材料；劳务服务。

截至 2021 年末，该公司总资产为 234,352.12 万元，总负债为 219,726.32 万元。2021 年实现营业收入为 219,553.54 万元，净利润为 849.67 万元，主要由于建筑企业市场竞争激烈，工程投入大，处于微利水平，同时企业离退休人员多，社会责任大，造成企业利润不高。

5、北京住总房地产开发有限责任公司

北京住总房地产开发有限责任公司成立于 2002 年 1 月 23 日，企业法人营业

执照注册号为 110000003530709，注册资金 89,390.42 万元，法定代表人：李作扬，经营范围：房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理（含房屋出租）；房地产信息咨询；装饰装修；楼宇网络自动化建设；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、金属材料、五金交电、百货。

截至 2021 年末，该公司总资产为 2,924,128.41 万元，总负债为 2,333,986.30 万元。2021 年实现营业收入为 300,552.43 万元，净利润为 27,505.92 万元。

6、北京祥业房地产有限公司

北京祥业房地产有限公司成立于 1993 年 2 月 13 日，企业法人营业执照注册号为 110000001818987，注册资金 66,000.00 万元，法定代表人：韩啸，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；出租办公用房；出租公寓（5 层-27 层）；物业管理；家居装饰设计；技术开发、转让、咨询、服务；房地产信息咨询（不含中介服务）；出租、出售批发零售商业用、娱乐业用设施；健身、洗衣服务；机动车公共停车场服务；销售建筑材料、金属材料、木材、装饰材料、机械电器设备、五金交电、百货。

截至 2021 年末，该公司总资产为 849,264.57 万元，总负债为 658,265.44 万元。2021 年实现营业收入为 79,709.44 万元，净利润为 867.78 万元，主要系参股的北京祥业万科房地产开发有限公司开发项目为办公类产品项目，受政策影响，该项目售价有所降低。

7、北京住总科贸控股集团有限公司

北京住总科贸控股集团有限公司成立于 2007 年 5 月 10 日，企业法人营业执照注册号为 110000010179326，注册资金 24,500.00 万元，法定代表人：张志，经营范围：普通货物运输；房地产开发；货运代理、仓储保管、分批包装、配送服务；销售钢材、木材、金属材料、机电设备、汽车配件、家用电器、锅炉、五金交电、机械设备、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、花卉、建筑用机械设备、建筑材料、装饰材料、饲料、饲料添加剂、针纺织品、初级农产品、纸制品、纸浆、焦炭、煤炭（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）、润滑油；租赁建筑机械设备；劳务服务；房地产信息咨询（不含中介服务）；货物进出口（国营贸易管理货物除外）、技术进出口、代理进出口；零售矿产品、燃料油、金属制品、不锈钢制品、橡胶制品、塑料制品；出租办公用房；

汽车租赁（不含九座以上客车）；食品经营（仅销售预包装食品）。

截至 2021 年末，该公司总资产为 613,567.82 万元，总负债为 518,208.03 万元。2021 年实现营业收入为 1,201,261.70 万元，净利润为 2,776.04 万元。

8、天津京城投资开发有限公司

天津京城投资开发有限公司成立于 2009 年 7 月 16 日，企业法人营业执照注册号为 120222000050310，注册资金 67,551.02 万元，法定代表人：方杨，经营范围：以自有资金对房地产项目、工业基础设施、商业基础设施、交通项目、能源项目进行投资，房地产开发与经营，房地产信息咨询，物业服务。

截至 2021 年末，该公司总资产为 1,069,417.34 万元，总负债为 914,578.09 万元。2021 年实现营业收入为 203,501.68 万元，净利润为 7,603.87 万元。

9、北京金第房地产开发有限责任公司

北京金第房地产开发有限责任公司成立于 1995 年 2 月 13 日，企业法人营业执照注册号为 110000005039332，注册资金 100,000.00 万元，法定代表人：王军，经营范围：房地产开发、销售商品房；物业管理；房地产信息咨询。

截至 2021 年末，该公司总资产为 965,783.76 万元，总负债为 783,733.42 万元。2021 年实现营业收入为 99,827.11 万元，净利润为 6,506.10 万元。

10、天津京宝置地有限公司

天津京宝置地有限公司成立于 2015 年 9 月 25 日，企业法人营业执照注册号为 120224000172986，注册资金 40,000.00 万元，法定代表人：潘飞鹏，经营范围：本企业依法开展经营活动，法律、法规禁止的，不经营；不属于前置审批项目，法律、法规规定需要专项审批的，经审批机关批准后，方开展经营活动；其他经营项目，本企业领取《营业执照》后自主选择经营，开展经营活动。

截至 2021 年末，该公司总资产为 1,302,435.26 万元，总负债为 1,218,714.12 万元。2021 年实现营业收入为 180,730.46 万元，净利润为 5,146.13 万元。

11、天津市津辰银河投资发展有限公司

天津市津辰银河投资发展有限公司成立于 2011 年 6 月 23 日，企业法人营业执照注册号为 120113000115963，注册资金 250,000.00 万元，法定代表人：屈战杰，经营范围：对土地整理、基础设施、房地产、农业产业园、工业产业园项目投资；房地产开发与经营。

截至 2021 年末，该公司总资产为 518,407.47 万元，总负债为 261,079.68 万元。2021 年实现营业收入为 1,153.47 万元，净利润为 2,244.03 万元。

（二）参股公司情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人主要合营联营企业如下表：

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	投资金额	持股比例	表决权比例
1	北京金第万科房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	50.00	50.00
2	北京住总万科房地产开发有限公司	房地产开发	27,500.00	50.00	50.00
3	北京万瑞房地产开发有限公司	房地产开发	500.00	50.00	50.00
4	北京首开住总房地产开发有限公司	房地产开发	45,000.00	50.00	50.00

注：北京金第万科房地产开发有限公司、北京住总万科房地产开发有限公司和北京万瑞房地产开发有限公司为发行人和北京万科企业有限公司的合营企业，各自持股比例均为 50%；北京首开住总房地产开发有限公司为发行人和北京首都开发股份有限公司的合营企业，各自持股比例为 50%，发行人不能单独对上述参股企业形成控制，因此未纳入合并范围。

发行人主要合营企业基本情况及财务数据如下：

1、北京金第万科房地产开发有限公司

北京金第万科房地产开发有限公司成立于 2011 年 11 月 8 日，企业法人营业执照注册号为 110000014395295，注册资金 6,000.00 万元，法定代表人：汪博，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；机动车公共停车场的经营管理；承办展览展示；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；零售服装、鞋帽、箱包、化妆品、工艺美术品、日用品、五金产品（不含电动自行车）、建筑材料、通讯设备、卫生间用具、计算机、软件及辅助设备、电子产品、文化用品、体育用品；技术开发；经济贸易咨询；设计、发布广告；投资管理；资产管理；项目投资；企业形象策划；家居装饰；维修空调制冷设备；租赁建筑机械设备；专业承包；出租商业用房；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及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。）

截至 2021 年末，该公司总资产为 144,380.06 万元，总负债为 117,804.85 万元，所有者权益 26,575.22 万元。2021 年该公司实现营业收入 9,585.05 万元，净利润-817.87 万元，主要系受疫情影响，自持商业运营收入较低，费用成本较高。

2、北京住总万科房地产开发有限公司

北京住总万科房地产开发有限公司成立于 2010 年 11 月 22 日，企业法人营业执照注册号为 110114013389416，注册资金 55,000.00 万元，法定代表人：王宝立，经营范围：房地产开发；销售商品房；物业管理；专业承包；工程勘察设计；出租商业用房、办公用房。（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。）

截至 2021 年末，该公司总资产为 199,582.59 万元，总负债为 113,920.06 万元，所有者权益 85,662.53 万元。2021 年该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 2,376.02 万元。

3、北京万瑞房地产开发有限公司

北京万瑞房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 19 日，企业法人营业执照注册号为 110302015483806，注册资金 1,000.00 万元，法定代表人：王喆，经营范围：物业管理；房地产开发；机动车公共停车场服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2021 年末，该公司总资产为 22,625.07 万元，总负债为 14,230.17 万元，所有者权益 8,394.91 万元。2021 年该公司实现营业收入 3,564.5 万元，净利润 -1146.16 万元，利润为负主要是因为开发项目接近尾声，当年产生收入较少，而相关支出较大。

4、北京首开住总房地产开发有限公司

北京首开住总房地产开发有限公司成立于 2014 年 3 月 19 日，企业法人营业执照注册号为 110302016886142，注册资金 90,000.00 万元人民币，法定代表人：毕晔，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；经济信息咨询（不含行政许可的项目）；机动车公共停车场服务；物业管理。（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

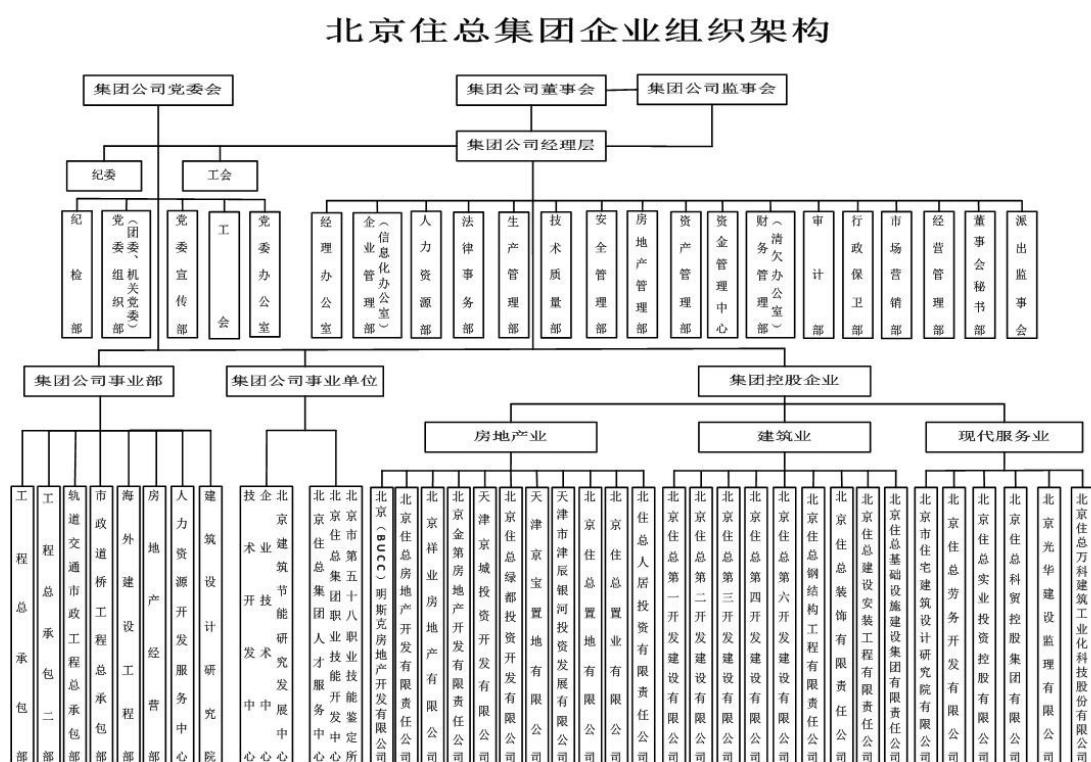
依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至 2021 年末，该公司总资产为 123,262.46 万元，总负债为 42,788.87 万元，所有者权益 80,473.59 万元。2021 年该公司实现营业收入 161,310.15 万元，实现净利润-586.73 万元，主要系成本较高所致。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

发行人按照《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。公司治理结构如下所述：

1、董事会

公司不设股东会，董事会为公司的决策机构，对股东负责。公司董事会成员为5人，其中股东委派4人；职工董事1人，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会每届任期三年。董事任期届满，经履行相关手

续后可以连任。董事会设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：向股东报告工作，执行股东决定，接受股东的指导和监督；制订公司章程和章程修改方案；制定公司的基本管理制度；制订公司的发展战略与规划；制订公司的年度投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；拟订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；制订公司所属于企业重组和股份制改造方案；依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；拟订公司增加或者减少注册资本的方案；制订公司发行债券的方案；拟订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、总会计师和其他高级管理人员；决定经理层副职的经营业绩考核和薪酬等事项；均订聘任或者解聘总法律顾问、董事会秘书；负责推进公司及所属企业法治建设；按照有关规定，在工资总额预算管理框架下，决定公司职工的工资水平和分配方案；变更公司的注册地址；按照有关规定，向出资企业推荐或派出的股东代表、董事、监事；负责内部控制的建立健全和有效实施；依法支持和配合监事会工作，接受监事会的监督检查，督导落实监事会要求纠正和改进的问题；法律、法规、股东规范性文件规定的其他职权。

2、法定代表人

公司的董事长为公司的法定代表人。法定代表人在公司章程和董事会授权范围内，行使下列职权：签署法律法规规定由法定代表人签署的有关文件；董事会特别授予的职权；在发生战争、特大自然灾害的紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，并在事后向董事会或股东报告。

3、总经理及经营管理机构

公司设总经理，由董事会根据股东的有关规定聘任或者解聘。经股东同意，董事会成员可以兼任公司总经理、副总经理。总经理对董事会负责并行使下列职权：主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议；主持公司的生产经营管

理工作；组织实施公司年度经营计划、资产经营计划和投资方案；拟订公司年度财务预算方案、决算方案；拟订公司职工的工资水平和分配方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理；履行相关程序后决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；提出公司副总经理以下管理人员及所属全资、控股子公司董事会成员及高级管理人员的奖惩方案；列席董事会议；董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司根据《公司法》设置监事会。监事会由 3 人组成。其中，股东委派 2 人，公司职工监事 1 人，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期 3 年。监事会履行下列职责：检查公司财务；监督重大决策；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时董事会议；法律法规和股东规定的其他职权；监事列席董事会及与经营管理活动有关的重要会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

5、组织机构及其他部门职能

北京住总集团作为国有法人独资企业，一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有董事会、监事会和党委会。党委会下设纪检部、工会、党委办公室、党委宣传部、党委组织部。公司设有 22 个职能部门，包括财务管理部、资金管理中心、审计部、人力资源部等。公司经营业务主要由下属八个集团公司事业部负责，包括工程总承包部、工程总承包二部、轨道交通市政工程总承包部、市政道桥总工程承包部、海外建设工程部、房地产经营部、建筑设计研究院、人力资源开发服务中心。

发行人的各职能部门主要职能如下：

（1）董事会秘书部

基本职能为：在董事会、董事长的领导下开展工作。负责办理董事会议筹备组织和相关制度建设；做好董事会日常工作，维护公司治理机构有效运转；规

范下属公司的公司治理行为，负责派出董事的日常管理和培训；制订和完善有关“三重一大”的实施办法及细则；负责与城建集团派驻的外部董事、监事的联络工作。

（2）党委办公室

基本职能为：负责党委决议、决定和工作任务落实情况的督促检查；党委会议组织与落实；党委日常工作；党委领导人员活动接待与安排；党委文件与印章管理；负责集团扶贫工作。

（3）经理办公室

基本职能为：全面负责公司运作的组织协调及日常事务管理。负责公司会议活动管理、公文处理、重大事项督办、公共关系、档案印信、秘书工作、综合协调，有效保障公司组织的正常有效运转。

（4）派出监事会

集团公司派出监事会办公室负责派出监事会的日常业务协调和指导等工作；派出监事会负责监督派驻企业的董事、高级管理人员的履职行为；监督派驻企业财务、重大决策、运营过程中涉及集团公司权益的事项和关键环节；制止董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者公司章程、损害集团公司权益的行为，监督派驻企业董事会、经营层依法依规履职，确保集团公司权益不受侵害。

（5）企业管理部

基本职能为：建立和完善集团战略规划管理体系，组织制订集团中长期发展规划；落实国资国企改革政策，推动企业改革改制工作；对接城建集团经营业绩考核工作，建立下属单位负责人经营业绩考核体系，组织实施下属单位负责人绩效考核和薪酬管理；组织开展集团经济活动分析工作，定期编制相关报告；持续优化集团公司组织机构设置和机构职责，做好规章制度管理工作；组织实施集团公司管理体系贯标、认证工作；负责企业工商、资质、资格管理及协会日常事务；负责集团信息化建设、发展、运营、管理和网络安全工作。

（6）人力资源部

基本职能为：构建适合集团发展战略的人力资源管理体系，统筹集团人才队伍建设；制定并实施人力资源管理制度，合理进行人力资源配置；强化薪酬及福利的激励作用，开展培训及人才激励工作，规范员工关系管理，为集团各项业务

的开展提供强有力的人才支撑。

（7）法律事务部

基本职能为：负责集团公司法律审核工作；负责集团法律纠纷案件管理工作；负责集团公司法人授权委托管理；负责集团公司合同牵头管理工作；组织建设和完善集团公司风险与内控管理体系；负责建设和完善集团公司合规管理体系；负责知识产权管理工作；负责法治宣传教育和法律咨询工作。

（8）技术质量部

基本职能为：负责科技创新战略及发展规划的研究与制定工作；建立和完善集团科技创新和技术管理体系，监督两个体系的运行；组织集团科技成果的鉴定验收及推广应用工作；负责集团企业工艺标准、工法的管理工作；负责指导重大项目技术方案、重大工程施组、施工方案的编制及组织协调技术攻关工作；负责专利、工法管理工作；负责创新项目申报和立项审查工作；负责测量、计量及试验技术资料管理工作；负责集团质量保证体系建设，监督体系运行；负责集团质量管理制度制定及执行情况的监督检查；编制集团工程质量创优计划；负责工程评优的组织与申报工作；组织重大质量事故和特大质量投诉的调查处理工作；负责试验检验工作的监督、检查；负责质量管理“QC”小组活动管理工作。

（9）安全管理部

基本职能为：负责集团安委会办公室工作，建立和完善集团安全管理体系，落实安全管理责任制；负责安全管理、绿色施工、消防安全综合管理，全国“AAA”工地及北京市（省级）安全生产创优活动、环境保护、安全生产教育培训，各类安全生产、环保检查；负责生产安全事故应急准备、响应、调查和处理；安全资金投入、劳动保护用品、现场消防设施、环境治理设施管理；安全生产许可证办理、安全活动文化建设及对外交流、安全标准化评价及考评。

（10）行政保卫部

基本职能为：承担集团社会治安综合治理工作，维护企业安全稳定；采取灾害、事故防控措施，防止人员伤亡和经济损失；做好行政后勤保障，促进企业有序运行；负责集团房屋土地资产的日常事务管理及拆搬迁工作，保障职工生活环境；开展计划生育、红十字会、人民武装等专项工作；负责集团公司信访维稳和北京市非紧急救助服务热线分中心（12345 市长热线）接诉即办工作。

（11）资产管理部

基本职能为：负责集团各种投资活动的策划、调研、审查、报备和组织履行各项决策程序；负责集团公司所持股权的管理；负责集团范围资产评估、产权交易及产权登记等国有产权基础管理工作；负责集团房地资产的经营管理；负责集团资本运作管理；自有土地确权。

（12）财务管理部（清欠办公室）

基本职能为：建立集团财务管理制度，完善集团财务管理体系，强化集团财务执行及监督力度，围绕会计信息管理、税务管理、清欠及资金计划管理、财务信息化管理、集团公司总部日常财务管理、会计基础管理等方面开展工作，组织财务系统人员专业分级培训、对集团所属企业委派总会计师进行日常管理与考核，全面提升集团公司的财务管控能力。

（13）资金管理中心

基本职能是：负责构建集团资金集中管理体系，资金管理制度建设；实施资金集中管理，提高资金集中度，提高资金使用效率，防范企业资金风险；加强资金集中结算管理，制定并落实集团融资及担保预算，合理设计融资方案，优化融资结构，降低融资成本；实现综合授信统一管理，提高授信资源储备，满足银行贷款等资金业务需求；加强集团担保管理，完善担保制度，防范担保风险；负责集团公司外汇管理；负责集团公司银行账户审批；负责集团保函业务；负责集团公司财务信息化资金模块管理，其他涉及集团公司资金协调、调配事宜。

（14）审计部

基本职能为：建立和完善集团内部审计体系，对下属单位实施内部审计；监督、评价集团公司及下属单位的内控与风险管理；组织协调外部审计有关事宜。建立健全集团内部审计体系，完善内部审计管理制度。编制集团公司年度审计计划和年度审计总结。按规定组织实施经济责任审计工作。对集团公司所属二级单位开展绩效审计和专项审计工作。对集团境外机构、境外资产和境外经济事项进行审计。其他经委托授权的审计事项。协助督促落实审计发现问题的整改工作。定期向董事会汇报工作，发生重大事项时做专题汇报。

（15）房地产经营部

基本职能是：负责集团房地产业务的归口综合协调管理；负责房地产行业的

综合性研究；负责管理房地产开发项目遴选，指导协助各企业履行集团决策流程；负责组织实施房地产板块管控；负责做好集团房地产板块计划和统计管理工作和相关数据资料的搜集整理及汇总分析；负责集团房地产开发资质维护及地产板块“北京住总”品牌建设的统筹管理；负责组织集团自有土地开发利用工作，会同其他相关单位处理历史遗留问题。

（16）党委组织部（团委、机关党委）

基本职能是：负责集团公司党的组织建设，集团领导人员管理，离休人员（含老干部）管理，共青团建设及青年工作，集团机关党委（总支）工作。开展党的组织建设，主要抓好党组织换届选举、民主生活会、民主评议、创先争优等工作。开展党员教育管理，主要做好党员发展、党组织关系接转、党费收缴管理、党内统计等工作。制定集团党的组织建设相关制度规定，指导下属单位开展基层党组织建设。开展政工职称评审和统战工作。负责下属企业领导班子建设，做好领导人员（含派出董事、监事）选拔任用工作。开展领导人员评议考核，教育培训及干部信息化管理系统的维护。负责后备领导人员队伍建设。负责外派挂职干部的选拔、考核、服务和联络工作。制定集团领导人员管理相关制度规定，指导下属单位开展领导人员管理工作。干部人事档案管理。领导干部因私出国（境）管理等。

（17）纪检部

基本职能为：维护党的章程和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况，协助集团公司党委推进全面从严治党、加强党风建设和组织协调反腐败工作。聚焦监督、执纪、问责，经常对党员进行遵守纪律的教育，作出关于维护党纪的决定；对党的组织和党员领导干部履行职责、行使权力进行监督，受理处置党员群众检举举报，开展谈话提醒、约谈函询；检查和处理党的组织和党员违反党的章程和其他党内法规的比较重要或复杂的案件，决定或取消对这些案件中的党员的处分；进行问责或提出责任追究的建议；受理党员的控告和申诉；保障党员的权利。

（18）党委宣传部

基本职能为：强化意识形态的管理和引导，通过思想理论建设、全员思想政治工作，夯实企业全员共同的思想基础；设置载体，组织开展精神文明建设和企

企业文化建设，培育和塑造企业核心价值观体系；强化与社会媒体协同合作，内外互动，开展新闻策划，抓好舆论引导，培育和维护企业品牌，为企业改革和发展提供精神动力、智力支持、文化条件和思想保障。

（19）工会

基本职能为：依照《工会法》，健全工会组织，依法维护职工合法权益，充分发挥主力军作用，积极开展民主管理，服务广大职工，促进企业文化建设，廉洁办会，构建和谐劳动关系。

（20）经营管理部

基本职能为：组织实施集团工程项目经济责任管理工作，定期开展经营盘点、考核及分析活动；负责集团施工合同履约管理；负责专业工程分包（含劳务）经营管理；负责工程项目物资、设备经营管理；负责集团工程预、结算管理和工程造价管理工作；负责集团公司合同专用章的管理；在手 PPP 项目的协调管理工作；集团服务业板块统筹协调管理工作。

（21）市场营销部

基本职能为：统筹本企业市场营销能力建设，做好各类项目的投标及管理服务；研究经济形势和行业政策，制定并实施市场营销战略；调研重点区域发展规划，优化集团建筑施工板块的市场布局与结构调整；融合完善市场管理程序；强化施工总承包合同签约管理；建立和完善客户关系管理体系，强化集团营销网络建设。

（22）生产管理部

负责集团公司综合计划、综合统计业务的管理工作；组织集团范围内重大工程的生产调度；负责集团汛期防汛工作的组织、部署和落实，牵头开展雨施防汛检查；行使集团现场生产用机械设备管理、材料管理、能有消耗管理和项目基础管理职能；负责工程用物资设备材料的集中采购、合格供应商管理；组织工程竣工回访；协调指导人力资源中心做好专业工程分包的现场管理和劳动力资源管理等工作。

（二）内部管理制度

发行人自成立以来，随着制度体系的不断完善，各项业务均实现了制度和流程的全覆盖，标准化程度逐步提高，操作风险进一步降低，保证了公司业务的健

康有序开展。具体制度如下所述：

1、预算管理

投资项目实行预算管理制度。全资公司和控股公司应于每年三月底以前，向集团公司资产管理部和财务部报送本年度财务预算计划，经审核通过后由派出董事或经营者送达被投资企业董事会或经营班子审议表决。

2、财务管理

公司所属各分公司（事业部）为内部核算单位，由公司统一财务管理。集团公司外埠分公司会计人员原则上由被授权单位委派，会计人员的基本情况需报集团公司财务部备案，委派人员接受被授权单位总会计师及外埠分公司负责人的双重领导，为保证集团公司外埠分公司财务负责人的相对独立性，外埠分公司财务负责人的工资、奖励等报酬的管理形式和标准由被授权单位决定和发放。在财务管理方面出现项目经理与财务负责人有重大意见不一致的情况时，财务负责人有权直接向被授权单位直至集团公司有关领导报告。

（1）保函管理

公司对保函实行分级审批制度，制定有《北京住总集团保函业务管理办法》，申请使用集团公司授信额度开具国内项目保函的，由申请单位发起请示，经集团公司资金管理中心、市场营销部（负责审核投标、履约保函）、经营管理部（负责审核预付款、质量及维修保函等）、法律事务部会签后，报总法律顾问、总会计师、主管领导、总经理、董事长审批后办理。

（2）资金管理

公司对各下属公司资金实行集中管理，制定了《北京住总集团资金管理办法》，资金管理中心对各单位开立银行账户施行集中统一管理，各单位需选择在建设银行、中信银行、北京银行、广发银行和农商银行五家银企直联行中的一家银行所属分支机构开立资金归集账户，完成集团资金实时归集的上收下划。资金管理中心主要负责集团授信、资金调剂、担保、保函等相关业务，银行借款原则上统贷统还。各单位的资金管理部门在不违反集团资金结算有关规定的前提下，也可自行在银行办理融资和授信业务，以满足本单位经营的需要。资金管理中心负责与合作银行协商综合授信额度和利率、费率的优惠幅度，力争在扩大集团融资规模的同时，最大限度地降低集团的整体融资成本和财务费用。授信额度的使用分两

种方式，一是根据需求划分给各单位直接使用，二是通过集团公司转贷给各单位使用。资金管理中心及各单位资金管理部门不得向所属单位以外的单位提供借款，所属各单位之间借款需通过集团资金管理中心以委托贷款形式完成，原则上不准直接随意拆借。借款单位应按合同约定期限偿还借款本金及利息。凡不能按时足额偿还借款利息的借款单位，集团公司资金管理中心将上报主管领导并将其纳入信用等级较差的名单。凡到期不能偿还借款本金的借款单位，集团公司将约谈借款单位负责人。

（3）固定资产管理

为规范和加强北京住总集团固定资产管理，防止资产闲置和流失，提高固定资产使用效益，实现国有资产保值增值，公司制订有《北京住总集团固定资产管理办法》，集团固定资产实行分类归口管理。生产管理部是施工机械设备类固定资产的管理部门，资产管理部是经营性房屋土地类固定资产的管理部门。固定资产购置应纳入年度财务预算管理，具体购置时由使用部门和管理部门会同财务部门提出购置计划，按上述购置审批权限，报本单位决策层讨论决策，或逐级上报集团公司履行审批手续。上报集团公司审批的，购置单位应提交可行性研究报告和所属单位购置决策文件，资金来源和筹措计划等材料。

（4）费用管理

对于费用预算管理，公司制订了《集团公司机关费用预算管理办法》，公司建立由各预算责任部门、预算管理委员会、经理办公会及董事会构成的四级预算管理体系。公司董事会是预算管理的最高决策机构，负责审批公司年度预算方案。预算管理委员会由总经理、总会计师和办公室（经理办和党委办）、财务部、人力资源部、行政保卫部、纪委等部门的主管领导组成，负责提出预算期间的总目标及预算责任部门的要求；审核并平衡各预算责任部门或单位编制的业务预算和专项预算；协调预算编制过程中出现的矛盾；汇总预算责任部门自编业务预算和专项预算，并报经理办公会和董事会审批；经常检查预算的执行情况，并督促完成预算目标和任务；定期分析预算执行的结果，提出下期预算编制的改进意见。预算管理委员会办事机构设在公司财务部，财务部负责预算的编制、初审、平衡和调整等日常具体工作，并跟踪监督预算执行情况。公司各部门为预算责任部门，负责本部门分管业务预算编制、执行、分析和控制等工作，并配合财务部做好公

司总预算的综合平衡。除特殊情况外，原则上不能发生预算外支出。各预算责任部门发生预算外经费支出，需以书面形式提出专门申请，分以下两种情况审批：1) 金额在本部门年度可控预算额 5% 以内的报主管领导和财务部长批准后，可以支出；2) 除上述 1 情况之外的预算外支出，需报主管领导，财务部长、总会计师、总经理和董事长批准后，方可支出。纪委和审计监察部配合财务部监督检查年度费用预算的执行情况。财务部负责对各预算责任部门的预算执行情况进行跟踪检查，单项预算内项目超过 80% 时，将进行预警提示。

（5）资金运营内控制度

为了加强公司资金运营管理，发行人制定了《北京住总集团有限责任公司内部控制评价管理暂行办法》、《北京住总集团有限责任公司全面风险管理监控与报告实施细则》、《北京住总集团有限责任公司全面风险管理体系建设评价办法》、《北京住总集团有限责任公司资金管理办法》等相关制度，加强对资金使用的监督和管理，提高资金利用率，保证资金安全。

3、重大投、融资决策

公司董事会是住总集团投资决策的最高权力机构，集团各单位的法定代表人或主要负责人应主抓或委派一名主要领导主管投资工作，并相应成立主管部门或由相关部门兼管投资工作。资产管理部是住总集团投资管理的主管部门，代表集团公司负责住总集团范围内投资事项的日常管理。公司制定了《北京住总集团投资管理办法》，各单位需调整年度投资计划的，应当将调整后的年度投资计划及时上报集团公司资产管理部，资产管理部统筹协调后履行集团公司党委会、经理办公会和董事会审批程序。

为加强公司对外融资业务管理，公司制定了《北京住总集团对外融资管理办法》，对外融资包括债券类融资业务、非债券类融资业务。该办法明确了对外融资的职能部门为资金管理中心，明确了债券类融资以及综合授信的审批程序，其中，注册发行债券需经过北京城建集团批准。

4、担保制度

公司制定了《北京住总集团担保管理办法》，针对对内担保，被担保企业应经党委会、经理办公会、董事会对担保事项审议通过后，以正式行文形式提交请求集团担保申请函，要求担保申请函中应注明担保权利人、担保事项、担保期限、

担保责任范围等内容。针对对外担保，被担保企业应以正式行文形式提交请求担保申请函，要求申请中应注明担保权利人、担保事项、担保期限、担保责任、持股比例、担保金额等内容，集团公司所属法人企业在接到申请函后，要对担保事项的风险进行充分论证，经党委会、经理办公会、董事会批准后，正式行文报集团公司审批；经集团公司党委会研究讨论后，经集团公司经理办公会、董事会审议批准后签署担保合同，并向城建集团内部银行备案。

5、关联交易制度

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

6、对下属子公司的控制

人事方面，集团公司依法向被投资公司选派董事、监事和经营者，代表集团公司出资人的意志，参与公司的决策和经营，并向集团公司报告工作。公司制定有《北京住总集团二级单位经营者经营业绩指标季度考核试行办法》，对所有与集团公司签订经营承包责任书的经营者和经营班子成员经营业绩指标按季度考核，并实行季度考核结果实行与责任者薪酬挂钩浮动制度。

子公司融资控制方面，下属子公司向集团公司申请资金支持实行分级审批制度。

子公司对外投资方面，全资公司、控股公司对同一项目累计金额 100 万元（含 100 万元）以上的投资决策，必须由集团公司资产管理部组织财务部等其它相关部门对方案进行审核，通过后按金额大小由该部报请集团公司董事会或经理办公会审核同意，受集团派遣的董事和经营者方可代表公司表决执行。全资公司、控股公司对同一项目累计金额 100 万元以下的小额新增投资及其变更，由各公司董事会或经营层按公司章程规定自行决定，决策实施前报集团公司资产管理部备案。

此外，公司制定了《北京住总集团有限责任公司外埠分公司财务管理办法》

对下属子公司印章证照管理、财务机构和人员任命和职责、资金管理、项目成本管理、分包单位核算与结算等方面做了详细规定，做到了财务管理规范和高效，成本严格控制。

7、施工安全管理

公司非常重视施工安全，制定有《危险性较大工程专项施工方案管理规定》、《北京住总集团安全生产检查制度》、《北京住总集团生产安全事故报告及调查处理的规定》、《北京住总集团文明施工安全生产处罚规定》、《北京住总集团环境保护管理暂行规定》、《工程项目管理手册》等，在项目施工过程中严格把控可能出现的风险，集团组织实施季度工程项目经营风险分析例会制度，提高经营风险的识别预警能力和处置应对能力。

此外，公司制定有《北京住总集团安全旁站监督管理规定》政策，规定凡遇到危险性较大的施工过程时，安全管理人员必须在作业现场进行旁站监督，旁站监督人员发现事故隐患及时向工程项目负责人报告，并制定监督整改工作，及时消除事故隐患。

8、信息披露管理制度

为及时、准确和完整地披露公司债券及债务融资工具相关信息，发行人制定了《北京住总集团公司债券信息披露事务管理办法》及《北京住总集团有限责任公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理办法》，规定了信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理、信息披露责任的追究及处罚以及保密措施。信息披露事务管理明确了信息披露责任人与职责、子公司的信息披露事务管理报告、信息披露程序以及信息披露文件的存档与管理。

9、募集资金使用制度

为规范发行人公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，发行人制定了《北京住总集团公司债券募集资金管理与使用办法》，明确了募集资金存储、使用、投向变更、使用管理与监督机制。该办法适用于所有的子公司，所有部门应遵照执行。

10、突发事件应急预案

为应对日常生产经营中的突发事件，发行人制定了《生产安全事故应急处理与事故调查管理办法》，规定了不同级别事故的不同处置方式，制定了三个层级

的应急预案，指定了相关的指导、监督部门和相应的事故调查资料管理方案。根据管理办法的要求，突发事件发生后，事件发生项目部和二级单位领导紧急成立应急处理领导小组，并由相关专业人员成立专职小组，按照管理办法规定的各个小组的工作内容进行应急处置。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

北京住总集团在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

在业务方面，北京住总集团具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

2、资产独立完整

在资产方面，北京住总集团不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

3、人员独立

在人员方面，北京住总集团总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

4、机构独立

在机构方面，北京住总集团拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立

在财务方面，北京住总集团设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书摘要“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书摘要出具日，公司董事会由 7 名董事组成，其中设董事长 1 名；监事会由 3 名监事组成，其中包括职工监事 1 名；公司高级管理层由 8 名高管组成。

姓名	职务	出生年月	任期起始日	是否在股东或其他单位（不含下属子公司）兼职
董事：				
周泽光	党委书记、董事长	1967 年 12 月	2020年09月	是
谢夫海	党委副书记、董事、总经理	1974 年 09 月	2020年10月	否
龚雁	党委副书记、董事	1976 年 08 月	2019年11月	否
吴东慧	董事	1969 年 07 月	2019年12月	是
张云栋	董事	1977 年 12 月	2021年12月	是
欧阳海婴	董事	1981 年 9 月	2021年12月	是
沈立峰	董事	1972 年 12 月	2021年12月	是
监事：				
梁佳富	监事长	1963 年 12 月	2019年12月	是
王宏	职工监事	1969 年 11 月	2012年09月	否
邵民	监事	1967 年 01 月	2019年12月	是
其他高级管理人员：				
李随法	副总经理	1967 年 11 月	2020年02月	否
陈永坤	纪委书记	1963 年 03 月	2020年04月	否
常江	副总经理	1979 年 04 月	2020年10月	否
厉光大	副总经理	1978 年 09 月	2020年10月	否
蔡永立	副总经理	1971 年 11 月	2021年05月	否
张志	副总经理	1979 年 12 月	2021年11月	否
朱晓伟	总工程师	1965 年 12 月	2022年7月	否
霍宝忠	副总会计师（财务负责人）	1980 年 02 月	2022年8月	否

发行人董事、监事及高级管理人员不存在政府公务员或事业单位官员兼职的情况，发行人董事、监事及高级管理人员的委派均履行了相应委派程序，不违反《公司法》及相关法律法规的禁止性规定、符合《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关管理要求。

根据2021年12月北京城建集团有限责任公司文件《关于调整各有关单位派出董事的通知》（城建组人发〔2021〕262号），经北京城建集团有限责任公司党委常委会议研究，并经城建集团董事会审议，按照《北京市国企改革三年行动实施方案（2020-2022）》中“加快实现董事会应建尽建、配齐建强，外部董事原则上占多数”的要求，为进一步完善集团二级企业法人治理结构，规范董事会工作，加强派出董事管理，充分发挥派出董事作用，根据人员变动情况和工作需要，任命张云栋、欧阳海婴、沈立峰同志任住总集团董事；雷红宇同志不再担任住总集团董事职务。本次董事调整后，发行人董事人数为7名，暂时超过了公司章程约定的5名董事，目前公司章程正在准备修订中。

（一）董事简历

周泽光先生：现任公司党委书记、董事长。1967年12月出生于北京，1986年7月参加工作，1988年9月入党，市委党校研究生学历，北京市委党校行政管理专业。1986年7月至1990年7月，为北京市平谷县水产公司技术员、技术推广站副站长；1990年7月至1993年7月，任中共平谷县委农村工作部副主任科员（期间1989.09-1991.07在北京广播学院企业经营管理专业在职大专学习毕业）；1993年7月至1996年3月，任北京市平谷县外经委副主任科员、贸管科副科长；1996年3月至1998年12月，北京市平谷县外经委外经科科长兼报关行负责人；1998年12月至2006年3月，历任北京市平谷县马昌营镇党委副书记、镇长、党委书记、人大主席（期间2000.09-2003.07在北京市委党校行政管理专业在职研究生学习毕业）；2006年3月至2011年2月，历任中共北京市平谷区委组织部正处级组织员、副部长、常务副部长、区人事局党委书记、局长，区编办主任；2011年2月至2018年2月，历任北京市平谷区住房和城乡建设委员会党组书记、主任、区重大地产项目办公室主任、区房屋征收办公室主任、北京市平谷区总工会党组书记、平谷区政府副区长、北京首都农业集团有限公司副总经理等职务。2018年2月至2019年11月，任北京住总集团有限责任公司副总经理。2019年11月至2020年9月，任北京住总集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理，北京城建集团有限责任公司副总经理。2020年9月至2023年2月，任北京住总集团有限责任公司党委书记、董事长，北京城建集团有限责任公司副总经理。2023年2月至今，任北京住总集团有限责任公司党委书记、

董事长，北京城建集团有限责任公司党委副书记、董事。

谢夫海先生：现任公司党委副书记、董事、总经理。1974 年 9 月出生，1999 年 8 月参加工作，1995 年 4 月入党，研究生学历，工学博士，中国矿业大学土木系岩土工程专业硕士、工程管理专业博士，教授级高级工程师。1999 年 08 月—2000 年 07 月，为北京市第六住宅建筑工程公司技术部科员；2000 年 07 月—2002 年 03 月，任北京市第六住宅建筑工程公司市政公司技术负责人、主任工程师；2002 年 03 月—2002 年 12 月，任北京住总第六开发建设有限公司鹏丽公寓项目主任工程师；2002 年 12 月—2005 年 01 月，任北京住总第六开发建设有限公司百强项目部副主任工程、主任工程师；2005 年 01 月—2006 年 02 月，任北京住总第六开发建设有限公司副总工程师兼技术部部长；2006 年 02 月—2009 年 04 月，任北京住总第六开发建设有限公司总经理助理、总经济师；2009 年 04 月—2010 年 10 月，任北京住总集团有限责任公司施工管理部部长；2010 年 10 月—2016 年 08 月，任北京住总第六开发建设有限公司党委书记、董事长；（期间 2009 年 09 月—2014 年 06 月，在中国矿业大学工程管理专业在职研究生学习毕业，获工学博士学位）2016 年 08 月—2016 年 12 月，任北京住总置地有限公司党委书记、董事长；北京住总第六开发建设有限公司党委书记、董事长；2016 年 12 月—2017 年 01 月，任北京住总集团有限责任公司副总经济师；北京住总置地有限公司党委书记、董事长；2017 年 01 月—2017 年 12 月，任北京住总集团有限责任公司副总经济师；北京住总置地有限公司党委书记、董事长；住总置业公司党委书记、董事长；2017 年 12 月—2019 年 11 月，任北京住总置地有限公司党支部书记、董事长，住总置业公司党支部书记、董事长；2019 年 11 月至 2020 年 10 月，任北京住总集团有限责任公司副总经理、置地置业党支部书记、董事长，住总置业公司董事长；2020 年 10 月至 2021 年 3 月，任北京住总集团有限责任公司党委副书记、总经理、董事；住总置地、置业公司党支部书记、董事长。2021 年 3 月至今，任北京住总集团有限责任公司党委副书记、总经理、董事。

龚雁女士：现任公司党委副书记、董事。1976 年 8 月出生，1998 年 7 月参加工作，2001 年 6 月入党，大学本科学历，华北电力大学（北京）工商学院管理系管理工程专业。1998 年 07 月至 2001 年 02 月，在北京城建三公司项目部从事工程造价管理工作；2001 年 02 月至 2002 年 01 月，任北京城建新望公司团委副

书记；2002 年 01 月至 2004 年 09 月，任北京城建集团有限责任公司《北京城建报》编辑、团委干事；2004 年 09 月至 2006 年 12 月，为北京城建集团有限责任公司市场营销部科员；2006 年 12 月至 2010 年 07 月，为北京城建集团有限责任公司党委工作部科员；2010 年 07 月至 2015 年 10 月，任北京城建集团有限责任公司党委工作部副部长；2015 年 10 月至 2018 年 03 月，任北京市园林集团党委副书记、纪委书记、工会主席；2018 年 03 月至 2019 年 11 月，任北京城建集团有限责任公司培训中心校长、党校常务副校长；2019 年 11 月至今，任北京住总集团有限责任公司党委副书记、董事。

吴东慧女士：1969 年 7 月出生，1991 年 8 月参加工作，1999 年 12 月入党，在职研究生工商管理硕士学位。1991 年 08 月—1993 年 07 月，为北京炼焦化学厂基建科科员；1993 年 07 月—1994 年 04 月，为北京城建三公司科员；1994 年 04 月—1997 年 06 月，为北京城建亚泰公司经营部科员；1997 年 06 月—2000 年 04 月，为北京城建集团工程承包部经营部科员（期间于 1998 年 09 月—2001 年 03 月在中央财经大学投资经济系国民经济专业研究生同等学力攻读硕士学位）；2000 年 04 月—2001 年 11 月，为北京城建集团市场营销部科员；2001 年 11 月—2002 年 01 月，任北京城建集团工程部公路五环项目部副总经济师；2002 年 11 月—2003 年 05 月，任北京城建集团工程部招投标部副部长；2003 年 05 月—2006 年 06 月，任北京城建集团工程总承包房建工程投标部常务副部长；2006 年 06 月—2010 年 11 月，任北京城建集团工程总承包三部副经理兼总经济师（期间于 2009 年 02 月—2011 年 07 月，在北京大学光华管理学院在职攻读高级管理人员工商管理硕士学位）；2010 年 11 月—2011 年 03 月，任北京城建集团企业管理部部长；2011 年 03 月—2018 年 01 月，任北京城建集团有限责任公司副总经济师兼企业管理部部长；2018 年 01 月—2018 年 03 月，任北京城建集团有限责任公司副总经济师；2018 年 03 月—至今，任北京城建集团有限责任公司经理助理、北京住总集团有限责任公司董事（2019 年 12 月起）。

张云栋先生：1977 年 12 月出生于山东，2000 年 7 月参加工作，2007 年 11 月入党，工商管理硕士，正高级会计师、注册会计师。曾任北京城建新望工程有限责任公司财务部干事，北京城建哈尔滨项目部财务主管，北京城建集团工程总承包部施工项目管理部科员，北京城建工程总承包二部财务部科员、财务部副部

长、财务部副部长兼财务管理中心常务副主任，北京城建土木工程总承包部财务部常务副部长、财务部部长，现任北京城建集团有限责任公司内部银行办公室主任。

欧阳海婴先生：1981 年 9 月出生于湖南，2003 年 8 月参加工作，2003 年 4 月入党，工学学士，高级工程师。曾任北京城建五建设工程有限公司佳程广场项目部助理工程师、技术员、机场项目经理部总工程师、国家博物馆项目经理部总工程师、大兴旧宫项目部经理、木樨园项目部经理、奥体文化商务园项目经理部经理、创辉大厦项目部经理、副总经理（期间曾在内蒙古呼和浩特市扶贫办挂职担任扶贫协作处副处长），现任北京城建集团有限责任公司生产管理部部长。

沈立峰女士：1972 年 12 月出生于北京市，1995 年 7 月参加工作，1994 年 12 月入党，经济学硕士，高级经济师。曾任北京城市建设工程开发公司第二分公司经营部科员，北京城建房地产开发有限公司政工部干事（团总支书记）、物业拆迁部、销售管理部科员，北京世纪城市房地产开发公司前期部经理、副总经理，北京城建房地产开发有限公司前期规划部经理、拓展部副经理，北京城建北苑宾馆北苑广场项目筹建处前期负责人，北京城建北苑宾馆有限公司副经理，北京城建集团有限责任公司北苑项目开发部副经理，北京世园投资发展有限责任公司副总经理，现任北京城建集团有限责任公司资本运营部副部长。

（二）监事简历

梁佳富先生：1963 年 12 月出生，1980 年 11 月参加工作，1994 年 9 月入党，在职研究生学历，中共中央党校世界经济专业。1980 年 11 月—1983 年 07 月，中国人民解放军 00092 部队修理连战士、材料员；1983 年 07 月—1991 年 01 月，北京城建四公司修理厂会计员（期间于 1985 年 09 月—1988 年 06 月，在中央财政金融学院基建财务与信用专业在职学习，取得大专学历）；1991 年 01 月—1991 年 08 月，北京城建集团总公司济青指挥部财务部科员；1991 年 08 月—1993 年 02 月，北京城建集团总公司财务处科员；1993 年 02 月—1994 年 01 月，任北京城建新技术开发中心财务科科长；1994 年 01 月—2000 年 01 月，任北京城建集团总公司东安工程指挥部财务部部长（期间于 1999 年 09 月—2002 年 07 月，中共中央党校世界经济专业在职学习，取得研究生学历）；2000 年 01 月—2002 年 03 月，任北京城建旅游饭店总会计师；2002 年 03 月—2003 年 05 月，任北京城

建北苑宾馆总会计师；2003 年 05 月—2010 年 11 月，任北京城建总公司构件厂总会计师、副经理；2010 年 11 月—2018 年 01 月，任北京城建集团有限责任公司审计稽查部副部长；2018 年 01 月至今，任北京城建集团有限责任公司第三监事会主席、北京住总集团有限责任公司监事长（2019 年 12 月起）。

王宏女士：现任公司监事，董事会秘书。1969 年 11 月出生，研究生学历，高级经济师。1994 年 7 月-2002 年 1 月在北京住总集团房地产开发部，历任科员、经营策划室副主任、市场部副主任；2002 年 1 月-2004 年 7 月在住总集团任资产经营管理部副经理；2004 年 7 月-2008 年 10 月任住总集团董事会秘书兼资产管理部副部长；2008 年 10 月—2012 年 11 月任北京住总集团有限责任公司董事会秘书、改革发展部部长；2012 年 11 月—2016 年 10 月任北京住总集团有限责任公司职工监事、董事会秘书、改革发展部部长；2016 年 10 月—2018 年 1 月任北京住总集团有限责任公司职工监事、董事会秘书；2018 年 1 月至今任北京住总集团有限责任公司职工监事。

邵民先生：1967 年 1 月出生，1989 年 8 月参加工作，1993 年 6 月入党，研究生法学硕士学位，北京师范大学法政研究所科学社会主义专业。1989 年 08 月—1993 年 09 月，浙江省永康市倪宅中学教师；1993 年 09 月—1996 年 08 月，北京师范大学法政研究所科学社会主义专业学习；1996 年 08 月—2000 年 04 月，北京城建道桥工程公司宣传部干事；2000 年 04 月—2002 年 01 月，任北京城建道桥工程公司第九项目经理部党支部书记；2002 年 01 月—2003 年 05 月，任北京城建集团有限责任公司人力资源部业务主任；2003 年 05 月—2004 年 09 月，任北京城建集团有限责任公司人才开发中心副主任；2004 年 09 月—2016 年 05 月，任北京城建集团有限责任公司人力资源管理部副部长；2016 年 05—2019 年 11 月，任北京城建集团有限责任公司第三监事会副主席、北京住总集团有限责任公司监事（2019 年 12 月起）。

（三）高级管理人员简历

李随法先生：现任集团公司副总经理。1967 年 11 月出生，1989 年 8 月参加工作，1986 年 9 月入党，获经济学硕士，高级政工师。1985 年 9 月至 1989 年 9 月，在中山大学地理系经济地理专业学生；1989 年 8 月至 1991 年 7 月，任北京市国营东风农场团委干事；1991 年 7 月至 1991 年 9 月任北京市国营东风农场六

里屯金漆镶嵌厂副厂长，1991 年 9 月至 1992 年 3 月，任北京市国营东风农场六里屯金漆镶嵌厂党支部副书记；1992 年 3 月至 1992 年 10 月，任北京市华艺金漆镶嵌厂副厂长；1992 年 10 月至 2003 年 7 月，先后任中共北京市委北京市人民政府信访办公室干部、副主任科员、主任科员、综合调研处副处长；2003 年 7 月至 2011 年 11 月，先后任北京市委组织部研究室助理调研员、副主任、调研员、信息管理处处长兼干部管理信息中心主任；2011 年 11 月至 2014 年 10 月，任北京市基础设施投资有限公司纪委书记、董事；2014 年 10 月至 2017 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员、纪委书记、董事；2017 年 8 月至 2020 年 2 月，任集团公司党委常委、纪律检查委员会书记。

陈永坤先生：现任公司纪委书记。1963 年 3 月出生，1980 年 11 月参加工作，1982 年 12 月入党，在职研究生学历，高级政工师、注册法律顾问。1980 年 11 月至 1983 年 07 月，任基建工程兵 51 团战士文书；1983 年 07 月至 1984 年 05 月，海淀区公安分局东升派出所严打办干事；1984 年 05 月至 1990 年 11 月，任城建四公司保卫科干事（期间于 1985.09—1988.07 就读于北京人民警察学院刑侦内保专业，取得大专学历）；1990 年 11 月至 1993 年 11 月，任城建集团济清工程指挥部保卫干事；1993 年 11 月至 2000 年 04 月，任城建集团总公司行政保卫部干事；2000 年 04 月至 2004 年 09 月，任北京城建物业管理有限公司纪委书记兼工会主席（期间于 1999.09—2002.07 就读于中央党校世界经济专业，取得研究生学位）；2004 年 09 月至 2006 年 05 月，任北京城建国家体育场项目总承包部安全保卫部部长；2006 年 05 月至 2008 年 03 月，任北京城建国家体育场项目总承包部安全总监；2008 年 03 月至 2008 年 11 月，任北京城建国家体育场项目总承包部副经理；2008 年 11 月至 2010 年 01 月，任北京城建集团有限责任公司行政保卫部部长兼维稳办公室常务副主任；2010 年 01 月至 2011 年 10 月，任北京城建四建设工程有限公司党委书记、北京城建十六建筑工程有限公司党委书记；2011 年 10 月至 2018 年 07 月，任北京城建集团有限责任公司信访维稳办公室主任、机关党委副书记；2018 年 07 月至 2020 年 04 月，任北京城建集团有限责任公司机关党委书记；2020 年 04 月至今，任北京住总集团有限责任公司纪委书记。

常江先生：现任北京住总集团有限责任公司副总经理。1979 年 4 月出生，2000 年 11 月入党，2001 年 8 月参加工作。在职硕士研究生学历、高级工程师。

2001 年 8 月至 2002 年 6 月，任住总市政望馨项目部技术员。2002 年 6 月至 2003 年 6 月任住总市政第七分公司、住总市政永丰东环路项目部技术负责人。2003 年 6 月至 2004 年 11 月，任住总市政北三环热力项目部项目经理。2004 年 11 月至 2006 年 11 月，任住总市政地铁 10 号线 11 标项目部工程部长、安全部长、车站执行经理。2006 年 11 月至 2009 年 12 月，任住总市政黄杉木店项目部、住总市政地铁大兴线 01 标项目部项目经理（其间：2007.03—2009.07 在清华大学土木工程系建筑与土木工程专业在职学习毕业，获工学硕士学位；2007.03—2009.07 在清华大学建筑与土木工程专业在职研究生学习）。2009 年 12 月至 2012 年 12 月任北京住总第一开发建设有限公司副经理兼地铁市政分公司经理。2012 年 12 月至 2016 年 11 月，任北京住总第一开发建设有限公司总经理。2016 年 11 月至 2021 年 8 月，任北京住总第一开发建设有限公司党委书记、董事长。2020 年 10 月至今任北京住总集团有限责任公司副总经理。

厉光大先生：现任北京住总集团有限责任公司副总经理。1978 年 9 月出生，2001 年 8 月参加工作，2004 年 12 月入党。在职硕士研究生学历、高级工程师。2001 年 8 月至 2003 年 1 月，任住三公司第二项目部技术员。2003 年 1 月至 2005 年 10 月，任住三公司第二项目部主管工长。2005 年 10 月至 2007 年 8 月，任住三公司嘉轩城市花园项目经理部主任工程师。2007 年 8 月至 2009 年 7 月，任住三公司西三旗两限房项目经理部项目经理。2009 年 7 月至 2011 年 1 月，任住三公司沙河镇北区居住区项目经理部项目经理。2011 年 1 月至 2012 年 12 月，任住三公司住总万科项目经理部项目经理（期间：2011 年 12 至 2012 年 12 在北京住总第三开发建设有限公司副总经理岗位挂职锻炼）。2012 年 12 月至 2014 年 4 月，任北京住总第三开发建设有限公司副总经理。2014 年 4 月至 2015 年 4 月，任北京住总第三开发建设有限公司党委副书记、党委委员、总经理。2015 年 4 月至 2016 年 12 月，任北京住总第三开发建设有限公司党委副书记、党委委员、总经理，北京住总集团有限责任公司第三分公司负责人，北京住总集团有限责任公司郑州分公司负责人。（2012 年 03 至 2016 年 12 在北京建筑大学项目管理专业在职学习毕业，获工程硕士学位）。2016 年 12 月至 2017 年 7 月，任北京住总第三开发建设有限公司党委书记、委员、董事长，北京住总集团有限责任公司第三分公司负责人，北京住总集团有限责任公司郑州分公司负责人。

2017 年 7 月至 2021 年 8 月，任北京住总第三开发建设有限公司党委书记、委员、董事长，北京住总集团有限责任公司郑州分公司负责人。2020 年 10 月至今，任北京住总集团有限责任公司副总经理。

蔡永立先生：现任北京住总集团有限责任公司副总经理。1971 年 11 月出生，1995 年 10 月入党，1996 年 7 月参加工作。硕士研究生学历、教授级高级工程师。1996 年 7 月至 1997 年 3 月，任北京市住宅机械施工公司生产科科员。1997 年 3 月至 1999 年 4 月，任北京住总市政工程公司基础分公司技术负责人。1999 年 4 月至 2000 年 8 月，任北京住总市政工程公司基础分公司主任工程师。2000 年 8 月至 2003 年 10 月，任北京住总市政工程公司副总工程师。2003 年 10 月至 2004 年 8 月，任北京住总市政工程有限责任公司总经理助理。2004 年 8 月至 2007 年 12 月，任北京住总市政工程有限责任公司副经理。2007 年 12 月至 2010 年 10 月，任北京住总市政工程有限责任公司党委副书记、总经理；北京住总第一开发建设有限公司副董事长。2010 年 10 月至 2011 年 6 月，任北京住总市政工程有限责任公司党委副书记、董事长、总经理；北京住总第一开发建设有限公司董事长。2011 年 6 月至 2012 年 11 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总市政工程有限责任公司党委副书记、董事长、总经理；北京住总第一开发建设有限公司董事长。2012 年 11 月至 2013 年 6 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部经理。2013 年 6 月至 2013 年 9 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2013 年 9 月至 2016 年 12 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2016 年 12 月至 2017 年 11 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员、总经理助理；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2017 年 11 月至 2018 年 1 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员、总经理助理；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2018 年 1 月至 2020 年 1 月，任北京住总集团有限责任公司党委委员、总经理助理；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2020 年 1 月至 2021 年 5 月，任北京住总集团有限责任公司总经理助理。2021 年 5 月至今，任北京住总

集团有限责任公司副总经理。

张志先生：现任北京住总集团有限责任公司副总经理。1979 年 12 月出生，2002 年 10 月入党，2004 年 8 月参加工作，在职硕士学位、高级经济师。2004 年 8 月至 2007 年 6 月历任北京福田物流有限公司售后物流项目部经理、天津分公司经理、市场营销本部经理；2007 年 6 月至 2010 年 12 月，历任北京住总物流有限公司钢材营销中心业务主管、钢材营销中心经理、总经理助理、副经理等；2010 年 12 月至 2014 年 4 月任北京住总物流有限公司党总支委员、副经理、钢材营销中心经理；2014 年 4 月至 2014 年 9 月任北京住总物流有限公司党总支委员、副经理；2014 年 9 月至 2014 年 11 月任北京住总物流有限公司党委副书记、董事、总经理；2014 年 11 月至 2016 年 3 月任北京住总物流有限公司党委副书记、董事、总经理，住总物流科技董事长（兼），湖南住总家美公司董事长（兼）；2016 年 3 月至 2017 年 3 月任北京住总科贸控股集团有限公司党委副书记、董事、总经理，住总物流科技公司、湖南住总家美公司董事长（兼）；2017 年 3 月至 2018 年 1 月任北京住总科贸控股集团有限公司党委副书记、董事、总经理，住总物流科技公司董事长（兼）；2018 年 1 月至 2019 年 2 月任北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长、总经理，住总物流科技公司董事长（兼）；2019 年 2 月至 2020 年 8 月任北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长、总经理；2020 年 8 月至 2021 年 11 月任北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长、总经理；北京住总实业投资控股有限公司董事长，北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司董事长；2021 年 11 月至今，任北京住总集团有限责任公司副总经理，北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长，北京住总实业投资控股有限公司董事长。

朱晓伟先生：现任公司总工程师。1965 年 12 月出生，1989 年 7 月参加工作，1997 年 6 月入党，在职硕士研究生学历，北京交通大学建筑与土木工程专业，高级工程师职称。1989 年 7 月-1993 年 4 月为北京市第一住宅建筑工程公司第二建筑工程队技术员；1993 年 4 月-1995 年 2 月任北京市第一住宅建筑工程公司第二建筑工程队技术队长、副经理、二分公司主任工程师；1995 年 2 月-2004 年 8 月任北京市第一住宅建筑工程公司第五项目经理部主任工程师；2004 年 8 月-2005 年 9 月任北京住总集团有限责任公司工程总承包二部副经理兼工程总承

包二部第五项目经理部经理；2005 年 9 月-2008 年 1 月任北京住总集团有限责任公司工程总承包部副经理；2008 年 1 月-2013 年 12 月任北京住总集团有限责任公司工程总承包部党委副书记、经理；2013 年 12 月-2018 年 1 月任北京住总集团有限责任公司总经理助理、工程总承包部经理、党委副书记；2018 年 1 月-2020 年 12 月任北京住总集团有限责任公司总经理助理、工程总承包部党委书记、副经理；2020 年 12 月至 2022 年 7 月任北京住总集团有限责任公司总经理助理；2022 年 7 月至今为北京住总集团有限责任公司总工程师。

霍宝忠先生：现任公司副总会计师、资金管理中心主任。1980 年 2 月出生，2001 年 7 月参加工作，2010 年 7 月入党，大学学历，历任北京住总集团有限责任公司财务部职员、内部银行副行长、资金管理中心副主任、资金管理中心主任，现任北京住总集团有限责任公司副总会计师、资金管理中心主任。

（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员相关的兼职情况如下：

姓名	住总集团任职	兼职情况
周泽光	党委书记、董事长	北京城建集团有限责任公司党委副书记、董事
吴东慧	董事	北京城建集团有限责任公司经理助理
梁佳富	监事长	北京城建集团有限责任公司第三监事会主席
邵民	监事	北京城建集团有限责任公司第三监事会副主席
张云栋	董事	北京城建集团有限责任公司内部银行办公室主任
欧阳海婴	董事	北京城建集团有限责任公司生产管理部部长
沈立峰	董事	北京城建集团有限责任公司资本运营部副部长

（五）董事、监事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权及债券的情况。

（六）发行人及实际控制人、董事、监事和高级管理人员重大违法违规情况及任职资格说明

报告期内，公司及实际控制人、董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规的情况。

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相

关规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务基本情况

1、发行人主营业务范围

发行人的一般经营项目为：对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建設项目的施工总承包；室内外装饰装潢；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。

2、发行人相关业务资质情况

发行人主要从事建筑施工和房地产开发，是目前北京市四家大型城市建设企业之一，建筑施工资质齐全。在建筑施工领域，公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质，市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级资质。北京住总集团主营业务主要包括建筑施工（含建安与市政施工和一级土地开发）、房地产开发、生产性服务业务及其他等。

3、公司近三年及一期主营业务经营状况

最近三年及一期，发行人主营业务具体情况如下：

公司2019-2021年及2022年1-9月营业收入情况¹

单位：亿元，%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建筑施工业务	203.33	55.20	235.89	52.28	213.70	50.49	222.57	50.57

¹ 为使投资者更充分理解发行人提供产品与服务的性质和收入情况，以便作出恰当的风险判断，本募集说明书摘要将一级土地开发业务归类到建筑施工板块。符合《关于试行房地产行业划分标准操作指引的通知》中一级土地开发业务应归类为建筑类业务的要求，有利于引导投资者作出恰当的风险判断。

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
其中：一级土地开发业务	36.31	9.86	51.13	11.33	56.05	13.24	68.05	15.46
房地产开发业务	54.64	14.83	82.73	18.33	81.80	19.33	94.57	21.49
其中：保障房开发	0.01	0.00	1.26	0.28	27.60	6.52	29.49	6.70
商品房开发	54.63	14.83	81.47	18.05	54.20	12.81	65.08	14.79
生产性服务业务及其他	110.37	29.96	132.63	29.39	127.70	30.18	122.91	27.93
营业收入合计	368.34	100.00	451.25	100.00	423.20	100.00	440.05	100.00

公司2019-2021年及2022年1-9月营业成本情况

单位：亿元，%

项目	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
建筑施工业务	189.99	55.64	216.47	53.49	195.61	51.46	205.66	51.69
其中：一级土地开发业务	31.87	9.33	47.03	11.62	51.17	13.46	60.43	15.19
房地产开发业务	45.51	13.33	64.70	15.99	65.04	17.11	78.76	19.79
其中：保障房开发	0.01	0.00	0.10	0.02	23.50	6.18	26.40	6.63
商品房开发	45.51	13.33	64.60	15.96	41.54	10.93	52.36	13.16
生产性服务业务及其他	105.96	31.03	123.48	30.52	119.41	31.42	113.47	28.52
营业成本合计	341.46	100.00	404.65	100.00	380.07	100.00	397.89	100.00

公司2019-2021年及2022年1-9月营业毛利润情况

单位：亿元，%

项目	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
建筑施工业务	13.34	49.63	19.42	41.67	18.09	41.93	16.91	40.11
其中：一级土地开发业务	4.44	16.52	4.10	8.79	4.88	11.31	7.62	18.07
房地产开发业务	9.13	33.97	18.03	38.69	16.76	38.85	15.81	37.50
其中：保障房开发	0.00	0.01	1.16	2.49	4.10	9.50	3.09	7.33
商品房开发	9.12	33.93	16.87	36.20	12.66	29.35	12.72	30.17
生产性服务业务及其他	4.41	16.41	9.15	19.63	8.29	19.22	9.44	22.39
毛利润合计	26.88	100.00	46.60	100.00	43.14	100.00	42.16	100.00

公司2019-2021年及2022年1-9月营业毛利率情况

单位：%

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
建筑施工业务	6.56	8.23	8.47	7.60
其中：一级土地开发业务	12.23	8.02	8.71	11.20
房地产开发业务	16.71	21.79	20.49	16.72
其中：保障房开发	37.50	92.06	14.86	10.48
商品房开发	16.69	20.71	23.36	19.55

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
生产性服务业务及其他	4.00	6.90	6.49	7.68
营业毛利率	7.30	10.33	10.19	9.58

营业收入方面，发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月分别实现营业收入 440.05 亿元、423.20 亿元、451.25 亿元和 368.34 亿元，营业收入波动增加。其中，建筑施工业务板块近三年及一期收入分别为 222.57 亿元、213.70 亿元、235.89 亿元和 203.33 亿元，近三年呈波动上升趋势。一级土地开发板块近三年及一期收入分别为 68.05 亿元、56.05 亿元、51.13 亿元和 36.31 亿元，呈下降趋势。房地产开发板块近三年及一期收入分别为 94.57 亿元、81.80 亿元、82.73 亿元和 54.64 亿元，呈波动下降趋势；生产性服务业务及其他板块近三年及一期收入分别为 122.91 亿元、127.70 亿元、132.63 亿元和 110.37 亿元，近三年呈上升趋势，主要是随着公司全产业链一体化战略的实施和建筑施工、房地产开发业务的稳步增长，其上下游辅助业务及相关服务包括物业管理、工程监理、物流、钢材贸易等业务增长良好。从收入占比上看，建筑施工业务和房地产开发板块是公司营业收入主要来源，报告期内两个板块合计占营业收入比重分别为 72.07%、69.82%、70.61% 和 70.04%。生产性服务业务及其他近三年及一期占营业收入比重为 27.93%、30.18%、29.39% 和 29.96%，随着企业围绕建安与市政施工和房地产开发业务上下游辅助产业链不断完善，该板块预期仍将稳定增长。

营业成本方面，发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月营业成本分别为 397.89 亿元、380.07 亿元、404.65 亿元和 341.46 亿元，近三年波动增加，与营业收入变化趋势相符。建筑施工和房地产开发板块仍然构成了公司主营业务成本的主要部分，2021 年合计占主营业务成本的 69.48%，2022 年 1-9 月合计占主营业务成本的 68.97%，与营业收入各板块占比比例相符。

营业毛利润方面，发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月毛利润分别为 42.16 亿元、43.14 亿元、46.60 亿元和 26.88 亿元，近三年基本保持稳定。其中，建筑施工板块近三年及一期毛利润分别为 16.91 亿元、18.09 亿元、19.42 亿元和 13.34 亿元，占企业毛利润的比例分别为 40.11%、41.93%、41.67% 和 49.63%，毛利润占比整体保持稳定。

营业毛利率方面，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人毛利率分别为 9.58%、10.19%、10.33% 和 7.30%，整体毛利率水平中等，近三年呈增长的趋势，主要由

于建筑施工业务板块毛利率波动增加、房地产板块毛利率上升所致。其中近三年及一期建筑施工业务毛利率分别为 7.60%、8.47%、8.23% 和 6.56%，房地产开发板块毛利率分别为 16.72%、20.49%、21.79% 和 16.71%，生产性服务业务及其他板块毛利率分别为 7.68%、6.49%、6.90% 和 4.00%。

（二）发行人业务板块情况

公司拥有建筑施工业务、房地产开发、生产性服务业务及其他三大板块，整合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式：同时拥有设计、开发、物业管理、配套能力，采用采购、设计、施工、服务一体化的全产业链业务，战略物资采用内部供应以及外部集中采购的模式有效地控制了公司成本，达到全链条均有利润贡献，整体达到利润最大化的效果，综合竞争实力强。

1、建筑施工业务板块——建安工程与市政工程

（1）经营情况及企业资质

公司建筑施工业务板块主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设、市政工程建设以及一级土地开发等。其中，公司下属建筑施工业务板块中的市政工程和建安工程业务的主要经营主体包括住一公司、住二公司、住三公司、住四公司、住六公司、住总市政工程公司、住总钢结构公司、住总实业公司、住总建设安装公司、住总市政道桥公司和住总装饰公司。一级土地开发业务的主要经营主体包括天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、天津京宝置地有限公司和北京住总绿都投资开发有限公司等。

在建筑施工领域，公司已经获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为高端市场开拓奠定了坚实的基础。此外，公司还拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与基础工程专业承包一级资质等。

报告期末公司主要建筑施工业务资质

序号	取得主体	资质情况/名称	有效期	编号	发证机关
1	北京住总集团有限责任公司	建筑行业（建筑工程）甲级	2023.12.31	A111016507	国家住房和城乡建设部
2	北京住总集团	建筑工程施工总	2023.12.31	D111029217	国家住房和城乡建

	有限责任公司	承包特级			设部
3	北京住总集团有限责任公司	市政公用工程施工总承包壹级	2023.12.31	D111029217	国家住房和城乡建设部
4	北京住总集团有限责任公司	机电工程施工总承包壹级	2023.12.31	D111029217	国家住房和城乡建设部
5	北京住总集团有限责任公司	钢结构工程专业承包壹级	2023.12.31	D111029217	国家住房和城乡建设部
6	北京住总集团有限责任公司	建筑装修装饰工程专业承包壹级	2023.12.31	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会
7	北京住总集团有限责任公司	地基基础工程专业承包壹级	2023.12.31	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会
8	北京住总集团有限责任公司	古建筑工程专业承包叁级	2023.12.31	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会

注：发行人持有的《建筑业企业资质证书》（证书编号：D111029217）证载有效期至 2021 年 12 月 31 日、《建筑业企业资质证书》（证书编号：D211051809）证载有效期至 2021 年 12 月 31 日、《工程设计资质证书》（证书编号：A111016507）证载有效期至 2021 年 2 月 1 日。根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建办市函〔2020〕334 号），工程设计资质证书有效期于 2020 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 30 日届满的，统一延期至 2021 年 12 月 31 日。根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质统一延续有关事项的通知》（建办市函〔2021〕510 号），工程勘察、工程设计、建筑业企业等资质证书有效期于 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日届满的，统一延期至 2022 年 12 月 31 日。根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（建办市函〔2022〕361 号），工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理资质证书有效期于 2023 年 12 月 31 日前届满的，统一延期至 2023 年 12 月 31 日。

建筑施工业务板块可分为市政工程、建安工程和一级土地开发三大类。从收入金额看，2019-2021 年公司建安工程和市政工程收入均呈现增长趋势，公司建筑施工收入以建安工程收入为主。发行人最近三年及一期建安工程、市政工程情况如下。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月建安工程和市政工程收入情况

单位：亿元、%

项目	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比

建安工程	138.91	83.17	148.36	80.30	128.54	81.53	127.82	82.72
市政工程	28.11	16.83	36.40	19.70	29.11	18.47	26.70	17.28
合计	167.02	100.00	184.76	100.00	157.65	100.00	154.52	100.00

最近几年，公司市政工程、建安工程新签合同金额规模不断增长，2021年达到306.51亿元，新签合同较为稳定，公司新签合同以建安工程为主，2021年建安工程及市政工程新签合同总额同步上升。公司新签较大项目仍主要以安置房、旧村改造、限价房以及地铁土建工程项目为主，公司建筑施工业务结构保持稳定。公司2021年建筑施工板块业务收入较上年略有增加，新签合同额较充足，仍以建安工程为主。

2019-2021年及2022年1-9月建筑施工新签合同情况

单位：亿元

项目	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	金额	个数	金额	个数	金额	个数	金额	个数
建安工程	185.81	181	248.33	217	233.32	164	188.20	122
市政工程	35.08	48	58.18	90	46.89	90	35.36	39
合计	220.89	229	306.51	307	280.21	254	223.56	161

2019-2021年及2022年1-9月公司建筑施工产值（当期完成）情况

单位：亿元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
建安工程	126.61	171.82	122.50	135.80
市政轨道工程	26.03	34.40	32.10	32.20
装饰装修	24.80	22.97	35.50	5.80
公路	6.78	6.92	-	-
合计	184.22	236.11	190.10	173.80

从发行人每年建筑施工产值及结构来看，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，随着公司业务规模的增长和新签合同的增加，公司产值呈稳定增长，分别为 173.80 亿元、190.10 亿元、236.11 亿元和 184.22 亿元。公司施工完工能力和公司新签合同的增长情况基本匹配。

2019-2021年以及2022年1-9月施工规模情况

单位：万平米

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
新开工面积	234.08	421.63	443.00	406.40
在建面积	1,158.77	1,215.58	1,083.00	887.00
竣工面积	236.07	278.64	228.00	288.60
外阜面积	481.65	542.81	491.2	407.6
在施项目数量（个）	317	260	178	141

2019 年，发行人新开工面积 406.40 万平方米，在建面积 887.00 万平方米。2020 年，发行人新开工面积 443.00 万平方米，在建面积 1,083.00 万平方米。2021 年，发行人新开工面积 421.63 万平方米，在建面积 1,215.58 万平方米。2022 年 1-9 月，发行人新开工面积 234.08 万平方米，在建面积 1,158.77 万平方米。

（2）项目情况与区域分布

从项目的地域分布来看，发行人建筑施工业务目前以北京区域为主，并呈现出逐渐由北京区域向外省市扩展的趋势。从 2021 年的新签合同额来看，北京本地新签合同额为 177.79 亿元，占 2021 年新签合同额的 58.00%，外省市新签合同额为 124.57 亿元，占 2021 年新签合同额的 40.64%，海外新签合同额为 4.15 亿元，占 2021 年新签合同额的 1.35%。

2019-2021年以及2022年1-9月公司建安与市政施工板块新签合同按市场区域分布

单位：亿元、%

市场区域	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京市	159.92	69.23	177.79	58.00	214.40	76.51	165.39	73.98
外省市	66.81	30.25	124.57	40.64	61.05	21.79	50.74	22.70
海外	1.17	0.53	4.15	1.35	4.76	1.70	7.43	3.32
合计	220.89	100.00	306.51	100.00	280.21	100.00	223.56	100.00

市政工程领域，公司拥有市政公用工程施工总承包一级资质，公司下属的北京住总市政工程有限责任公司主营地铁盾构施工，拥有多台先进的盾构机，承接了北京地铁 10 号线、4 号线、3 号线、北京地铁大兴线、北京地铁八通线、12 号线、7 号线、北京轨道交通 22 号线、7 号线的多个标段工程，并成功进入了西安、

贵阳的地铁建设市场。

截至 2022 年 9 月底，北京住总集团在建市政工程项目主要包括国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 01 工段、国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 02 工段、国道 109 新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区 03 工段、北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段、北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段、北京轨道交通 22 号线（平谷线）工程土建施工 01 合同段、北京轨道交通 13 号线扩能提升工程土建施工 02 合同段、北京城市副中心站综合交通枢纽工程施工 03 标段联合体项目、北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段、轨道交通 22 号线（平谷线）工程土建施工 02 合同段工程等，前十大主要在建市政工程合同总金额为 105.41 亿元，累计施工产值 58.54 亿元；从工程类型来看，大部分施工项目为轨道交通、地铁建设的土建工程，未来随着中国城市轨道交通建设的加快，此部分业务有望获得较好发展。从项目的地域分布来看，发行人建筑施工业务目前以北京区域为主，并呈现出逐渐由北京区域向外省市扩展的趋势。截至 2022 年 9 月末，发行人在建市政施工板块业务前十大项目均位于北京区域。

从客户集中度方面看，公司 2022 年 9 月末前十大客户建安施工合同金额为 82.72 亿元，占在建施工合同金额的 7.14%；前十大市政工程合同金额为 105.41 亿元，占比 9.10%，客户集中度较低。

从区域分布来看，市政工程项目目前主要集中在北京地区，从工程类型来看，大部分施工项目为轨道交通、地铁建设的土建工程，具体情况如下：

截至2022年9月末公司前十大主要在建市政工程情况

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/ 预计竣工时间	合同金额 (亿元)	开工累计 施工产值 (亿元)	经营模式	所在区域
1	国道109新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区01工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	2020.10.07	2023.12.16	9.65	7.69	施工总承包	北京市门头沟区
2	国道109新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区02工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	2020.11.15	2023.12.16	4.32	2.89	施工总承包	北京市门头沟区
3	国道109新线高速公路（西六环路-市界段）工程第九工区03工段	中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	2020.12.04	2023.12.16	5.41	3.61	施工总承包	北京市门头沟区
4	北京地铁12号线工程土建施工12合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2017.4.17	2022.12.28	6.67	6.06	施工总承包	北京市朝阳区
5	北京地铁12号线工程土建施工14合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2017.4.20	2022.12.28	5.51	6.11	施工总承包	北京市朝阳区
6	北京轨道交通22号线（平谷线）工程土建施工01合同段	北京城市快轨建设管理有限公司	2017.03.21	2024.12.31	5.56	3.19	施工总承包	北京市平谷区
7	北京轨道交通13号线扩能提升工程土建施工02合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2022.07.21	2025.12.28	8.99	0.20	施工总承包	北京市西城区
8	北京城市副中心站综合交通枢纽工程施工03标段联合体项目	北京市轨道交通建设管理有限公司	2021.07.25	2024.09.30	27.88	7.09	施工总承包	北京市通州区
9	北京地铁3号线一期工程土建施工08合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2019.4.8	2022.12.28	21.35	20.84	施工总承包	北京市朝阳区
10	轨道交通22号线（平谷线）工程土建施工02合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2021.10.17	2025.12.28	10.07	0.86	施工总承包	北京市平谷区

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/ 预计竣工时间	合同金额 (亿元)	开工累计 施工产值 (亿元)	经营 模式	所在区域
	合计				105.41	58.54		

注：以上项目均为非BT项目

目前，公司在建的建安工程主要位于北京。截至 2022 年 9 月底，北京住总集团在建的建安工程主要包括北京城市副中心住房项目（0701 街区）E#地块第二标段、中关村西三旗科技园项目二期、中国北方环保产业基地工程、丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地项目、门头沟新城 05 街区二标段、昌平生命谷产业基地（1#办公实验楼等 17 项）项目、北京市密云区檀营乡 6023 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地项目、朝阳区姚家园新村 C、H 组团定向安置房、北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地项目、怀柔杨宋镇文化产业用房项目等，主要在建建安工程合同总金额为 82.72 亿元，累计施工值 24.99 亿元，具体情况如下：

截至2022年9月末公司前十大主要在建建安工程情况

单位：亿元

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/ 预计竣工时间	合同金额	累计施工 产值	经营 模式	所在区域
1	北京城市副中心住房项目（0701 街区）E#地块第二标段	北京市保障性住房建设投资中心	2022.3.1	2024.7.1	9.23	1.26	施工总承包	北京市通州区
2	中关村西三旗科技园项目二期	北京市体育局	2020.8.3	2023.6.30	6.10	3.84	施工总承包	北京市海淀区
3	中国北方环保产业基地工程	青岛临空开发投资有限公司	2022.1.1	2023.10.31	18.86	3.34	施工总承包	山东省
4	丰台区长辛店镇张郭庄村A区 FT00-0203-6145FT00-0203-6159 地块R2二类居住用地项目	北京首开卓越盈泰置业有限公司	2022.1.1	2023.12.2	3.22	1.59	施工总承包	北京市丰台区
5	门头沟新城05街区二标段	北京京能京西房地产开发有限公司	2022.5.15	2024.8.2	7.73	0.10	施工总承包	北京市门头沟区
6	昌平生命谷产业基地（1#办公实验楼等17项）项目	北京中科创新置业有限公司	2022.3.23	2024.6.30	9.40	1.22	施工总承包	北京市昌平区
7	北京市密云区檀营乡6023等地块 R2二类居住用地、A33基础教育用地项目	北京祥晟辉年置业有限公司	2020.10.19	2023.1.6	4.16	3.28	施工总承包	北京市密云区
8	朝阳区姚家园新村C、H组团定向安置房	北京聚鑫城房地产开发有限责任公司	2021.2.8	2023.5.9	13.40	7.91	施工总承包	北京市朝阳区
9	北京市密云区檀营乡6005地块R2 二类居住用地项目	北京祥鼎置业有限公司	2022.1.5	2024.8.14	7.56	1.53	施工总承包	北京市密云区

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/ 预计竣工时间	合同金额	累计施工 产值	经营模式	所在区域
10	怀柔杨宋镇文化产业用房项目	北京金第房地产开发有限责任公司	2022.8.26	2023.6.27	3.06	0.92	施工总承包	北京市怀柔区
	合计	-	-	-	82.72	24.99	-	-

备注：部分项目竣工时间到期，主要为约定的合同时间，实际施工时间有相关增项，导致尚未完工。

（3）经营模式

1) 营销模式

公司设有市场营销部，各二级子公司拥有各自的营销部门。集团市场营销部主攻全国和北京市场的高端项目，二级子公司营销部门全力开拓外部市场。目前，公司市场大部分在北京及周边地区，其它省市属于正在开拓的新兴市场。运营模式方面，公司通过公开招投标获得项目后，作为总承包方，按照项目规划设计要求，根据项目的成本目标、进度目标、质量目标，完成施工任务。现场施工外包给专业施工公司进场施工，下属企业则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。

对施工项目承揽主要采用投标方式。在投标前期，做好充分测算，采取成本倒推机制，在中标价中优先扣除应上缴国家税费、企业留用和企业发展积累后，结合市场价格，测算项目利润，决定投标价格。

2) 采购模式

公司建筑企业主要采购的原材料包括钢筋、混凝土等。公司利用全产业链优势，实现了采购集中度不断提高。战略物资采购及专业服务内部供应优势逐步凸显，集团内部开发项目在某些材料上实现了内部 100% 供应，内部供应定价参考市场价格。

对外采购方面，公司下属各二级子公司各自根据自身需求和市场情况进行采购，集团给予一定采购价格指导。2011 年开始，集团对大宗物资和战略性物资逐步采取集中采购方式，对主要劳务分包和专业分包采取集中招标方式。公司研发了集团大宗物资集中招标采购信息管理系统，形成了合格供应商名录；设立了集团开标、评标室，从源头规范了招采行为；各二级企业制定了本单位大宗物资集中招标采购实施细则，相继成立了集中采购管理部门。每年年初集团精选一批战略合作商签订长期供货合同，锁定采购成本，确保了采购物资质量。

对外劳务分包方面，公司逐步实行劳务集中招标。公司印发了《劳务分包合同管理办法》等规定，严格劳务队伍准入制度、招标、合同管理和劳务费用结算，开展预警通报制度。

3) 运营及结算模式

公司工程建设业务人员由有丰富项目管理经验的团队构成，公司下属企业通

过公开招投标市场竞争获得项目后，作为总承包方，按照项目规划设计要求，根据项目的成本目标、进度目标、质量目标，完成施工任务。下属企业项目公司则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付当月所完成工程量的 75%的施工款，20%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。工程款结算主要采用现金和银行承兑汇票结算方式。

下游客户回款方面，公司与业主方签订施工合同，业主方预付 20%-30%的预付款给公司，开工以后公司每月向业主方申报工程量，由业主方派驻的工程监理方进行审核并按工程量支付进度款，主要有两种模式：①对于业主方为北京市轨道交通建设管理有限公司的工程，每月固定日期回款给施工方；②对于业主方为房建开发公司的项目，一般审核工程量后 7 日左右回款。当进度款付款到达整个工程的 95%后，业主方停止支付，留下 5%作为质量保证金，主体结构保修期为 2 年，辅助工程保修期 5 年。公司为避免遭受风险，一般会相应地对外包建筑单位收取质量保证金，待质量保证期后支付。

4) 工程质量管理模式

在项目管理上，公司制定了《住总集团工程项目管理实施办法（暂行）》，作为公司推行项目管理的行为规范和考核项目经理和项目经理部的基本依据。公司承接项目后，由项目经理组建项目部，公司实行项目经理委托责任制，与项目经理签订《项目管理目标责任书》，明确该项目的各项经济技术考核指标，项目经理造成重大损失的，追究其经济责任、行政责任直至法律责任。项目部实行按工程项目独立结算、承包经营。但是项目部的资金在公司统一控制下运行，实行统筹使用。公司对项目质量、完成情况进行垂直式的统一检查验收。

公司对项目成本管理采用信息化辅助、严格投标评审、强化合同评审、加强内部审计系统过程审计，坚持“一竣、一结、一审、一兑”，精细化管理措施，保证项目质量及运营效益。

（4）安全生产情况

公司非常重视施工安全，制定有《危险性较大工程专项施工方案管理规定》、《北京住总集团安全生产检查制度》、《北京住总集团生产安全事故报告及调查

处理的规定》、《北京住总集团文明施工安全生产处罚规定》、《北京住总集团环境保护管理暂行规定》、《工程项目管理手册》等，在项目施工过程中严格把控恪生出现的风险，集团组织实施季度工程项目经营风险分析例会制度，提高经营风险的识别预警能力和处置应对能力。

操作方面，公司制定有《北京住总集团安全旁站监督管理规定》政策，规定凡遇到危险性较大的施工过程时，安全管理人员必须在作业现场进行旁站监督，旁站监督人员发现事故隐患及时向工程项目负责人报告，并制定监督整改工作，及时消除事故隐患。

事故处理方面，公司及下属各业务单位均制定了安全生产事故应急救援预案，并成立了“应急救援指挥部”和“现场应急救援领导小组”和专业救护队，并设立应急救援值班室。应急救援小组由项目经理及项目部安全管理人员、生产管理人员、技术管理人员、行政管理人员等组成；救护队由项目部和外施队组织水、电、架设登高作业、机械设备等专业人员组成。指挥部负责组织和监督现场应急救援领导小组定期进行日常安全教育和应急训练。

近三年及一期，公司未发生重大安全事故，已完工工程未出现质量问题。由于建筑施工行业特性，发行人近年来在施工过程中因环境保护、工程管理等原因受到了一定数量的行政处罚，但处罚金额均较小，根据有权机关出具的专项合规证明以及相关法律法规规定，发行人近年来因工程施工受到的行政处罚均不构成重大。

（5）PPP 项目

1) 运营模式

公司参与 PPP 项目，以投资带动施工，推动产业链协同发展。作为国有大型综合性建筑企业，公司产业链完备，施工经验丰富，综合财务实力强，在 PPP 项目承揽中具有显著优势。对于 PPP 项目的选择，公司在介入前期会经过较为缜密的项目收益测算，谨慎参与外埠项目，对于项目规模、运营周期、地方政府财力等指标综合考虑，确保项目的安全性及收益回报率。在项目融资方面，为减少 PPP 项目的资金投入压力，公司多采取自有资金加社会配套资金相结合的融资模式，一般自有资金比例为 30%左右，并通过银行贷款、股权投资基金、资产证券化等方式引入社会配套资金，同时享有政府对于 PPP 项目融资的优惠政策。

2) 会计处理方式及会计处理依据

在项目建设期，按金融资产公允价值计量，随完工进度确认金融资产模型，公司将工程建设投入等支出列入“主营业务成本”核算，并根据金融资产模型的毛利率确认“主营业务收入”，同时计入“长期应收款”核算；在项目运营期，公司按实际运营维护支出确认“主营业务成本”，根据金融资产模型确认“主营业务收入”，在收到运营服务费收入时对金融资产进行摊销，即冲减“长期应收款”。

截至2022年9月末公司承接PPP项目情况

单位：亿元

项目名称	工程类型	总投资金额	公司需要投资金额	公司已投资金额	甲方单位	权益占比	项目进展	建设周期	项目回款计划
通州水环境PPP项目	环保工程	24.01	0.39	0.16	通州水务局	27%	建设期	25年	
延庆高山滑雪PPP项目	建筑工程	36.83	1.83	1.83	延庆区人民政府	18%	建设期	3年	25+2年
国家速滑馆（PPP）项目	建筑工程	16.19	1.27	1.27	北京市重大办	16.32%	建设期	2年	25+2年
国道109新线高速公路PPP项目	公路工程	220.92	5.52	2.47	北京市政府	5%	建设期	4年	25年
合计		297.95	9.01	5.73					

3) 项目介绍

①通州水环境治理 PPP 项目

通州水环境治理 PPP 项目全称通州•北京城市副中心水环境治理(河西片区)

PPP 建设项目，本项目区域西至通朝界、东至温榆河（不含）、北运河（不含）、南至京哈高速。项目总投资 24.01 亿元（其中市政府固定资产投资安排建设资金为 19.69 亿元，其余的 4.32 亿元通过 PPP 模式由项目公司承担。）项目服务期 25 年（包含建设期和运营期），采用“项目投资、建设和运营一体化+政府购买服务”模式，即：项目公司负责设计、投资、建设、运营、维护和更新改造本项目有关的项目设施，在服务期内政府通过购买服务的方式向项目公司支付可用性服务费和运营服务费；整体服务期满 25 年（包含建设期）至 2040 年，项目公司

将项目设施完好、无偿移交给区水务局或其指定机构。

2016 年 11 月，住总集团和北控水务集团组建联合体中标通州河西片区水环境治理工程，与政府方出资代表大运河（北京）水务建设投资管理有限公司共同组建项目公司。区水务局作为实施机构与项目公司签订《PPP 合同》，授予项目公司特许经营权，负责本项目新建工程的投资、建设、运营和维护。

项目公司投资总额 4.32 亿元，大运河水务 10%，北控水务出资 63%，住总集团出资 27%，大运河水务不参与项目公司分红。项目公司注册资本金为 1.4429 亿元，资本金占项目公司投资总额 33.4%，其中住总出资 0.3896 亿元。截至目前住总集团已累计注资 1,620 万元。

②延庆高山滑雪 PPP 项目

冬奥会延庆赛区的建设内容划分为 A、B 两部分，其中 A 部分包括国家高山滑雪中心、国家雪车雪橇中心及配套基础设施，由市政府全额投资。B 部分包括延庆冬奥村、延庆山地新闻中心及配套基础设施。延庆赛区 PPP 项目包括 B 部分的投资、建设以及 A、B 两部分的改造投资和运营。建设期项目内容包含：延庆冬奥村、山地新闻中心及配套基础设施。其中：冬奥村建筑面积：118100m²，山地新闻中心建筑面积：19335m²，南区热身训练赛道面积 27.7 公顷。

2018 年，住总集团和万科企业股份有限公司、中国建筑一局（集团）有限公司联合体中标延庆赛区 PPP 项目，并由共同组建的实施主体，与北京市延庆区人民政府签订《北京 2022 年冬奥会和冬残奥会延庆赛区政府和社会资本合作（PPP）项目合同》。

本项目合作期限 30 年。本项目建设周期拟定为 31 个月，其中施工阶段：2018 年 12 月-2020 年 12 月，共 24 个月；竣工验收及试运行阶段：2021 年 1 月-2021 年 7 月，共 7 个月；自项目竣工之日起至 2022 年冬奥会及冬残奥会闭幕后三个月或冬奥组委另行约定的时间止为奥运服务期；项目运营期自 2022 年冬奥会及冬残奥会闭幕后三个月或冬奥组委另行约定的时间之日起 25 年整。

目前，项目计划总投资 36.83 亿元，项目公司注册资本 10 亿，住总集团占比 18%，出资 1.8316 亿元，已注资完毕。

③国家速滑馆 PPP 项目

国家速滑馆项目位于北京市朝阳区国家网球中心南侧，主馆建筑面积约 8 万

平方米，东区地下车库约 1.7 万平方米，合计建筑面积约 9.7 万平方米；其中地上三层，地下二层，地上建筑面积约 2.9 万平方米，地下建筑面积约 6.8 万平方米。本工程为框架结构+钢结构。住总集团承担主场馆机电工程和装饰装修工程、西车库施工任务，由住四、安装、装饰公司共建。

项目公司于 2018 年 2 月 28 日正式注册成立，项目原总投资为 15.29 亿元（14.17 亿元建设投资+1.12 亿元利息），项目公司的注册资本（20%）为人民币 3.06 亿元。根据《北京 2022 年冬季奥林匹克运动会国家速滑馆政府和社会资本合作（PPP）项目股东协议》中各股东投资比例，国资公司持股 49%，首开股份持股 16.83%，城建集团持股 16.83%，住总集团持股 16.32%，华体集团持股 1.02%。按照投资比例住总集团于 2018 年 4 月完成投资 4,991.03 万元。另外，建设期政府出资补助金额为人民币 40,956.51 万元，约占项目建设投资的 28.9%。2019 年 4 月，项目公司提出为响应冬奥组委、国际滑联等相关要求，北建院优化设计，落实施工图设计方案，建筑工程实际工程量和技术标准都发生较大调整，建设投资发生变化，加之现有融资能力无法满足建设资金使用要求，并考虑项目可持续经营的需要，决定通过股东增加项目公司注册资本金的方式进行融资，集团按照三重一大审议制度，经三会审议决定对项目公司按股比增资 0.77 亿元，截至目前合计投入约 1.27 亿元。

目前，随着项目各施工专业的陆续竣工，北京冬奥组委委派礼宾、餐饮、形象景观、媒体运行、赛事服务、物流运输等多个业务口对速滑馆项目进行了现场踏勘，其他工作也在有序推进中。项目于 2020 年第三季度取得了《关于国家速滑馆项目申请使用划拨国有建设用地的批复》、《燃气工程工程规划许可证》等前期手续，于第四季度完成了建设工程规划许可证、建设工程施工许可证的办理。

④国道 109 新线高速公路 PPP 项目

国道 109 新线高速 PPP 项目起点为西六环路军庄立交，向西经军庄、妙峰山、王平、雁翅、斋堂、清水，终点为市界，与张涿高速公路相接，北京段路线全长为 65.492km，项目总投资约 220.92 亿元，建安工程费 153.94 亿元。项目合作期限 29 年，其中建设期 4 年（2023.12.31 前完工），运营期 25 年（2024.1.1 至 2048.12.31）。项目采用 PPP 模式由北京市政府指定的政府出资代表（北京市首都公路发展集团有限公司，简称“首发集团”）与社会投资人依法组建项目公

司。政府出资人代表在项目公司的股权比例确定为 40%，社会出资人出资股权暂确定为 60%；社会出资人股权由联合体各方共同出资组成，各方按照如下比例出资持有：中国中铁方 45%、市政路桥股份 5%、建工集团 5%、住总集团 5%。按照《项目投资合作协议》约定，本项目中标后，建安工程的分配原则为：中国中铁方合计 55%，市政路桥股份 15%、建工集团 15%、住总集团 15%。住总集团分配建安工程任务约为 23.09 亿元。

该项目于 2020 年 01 月 23 日取得中标通知书，2020 年 2 月 12 日联合体各方向甲方提交投资人履约保函，已完成《投资协议》签订，于 2 月 28 日注册成立项目公司，项目公司注册资本金为项目总投资报价的 50%，按 60% 股权比例出资 66.28 亿元，其中住总 8.33%（5.52 亿元）。住总集团委派一名董事，一名监事，在经营层委派副总经理及副总经济师各一名，项目公司高管与中层管理人员均已到位。《PPP 合同》已经签订，目前项目建设稳步推进中。

截至 2022 年 9 月末，发行人参与的上述 PPP 项目均为财政部项目管理库入库项目，符合相关法律法规的规定。

2、建筑施工业务板块——土地一级开发业务

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人一级土地开发业务分别实现收入 68.05 亿元、56.05 亿元、51.13 亿元和 36.31 亿元。2019 年公司一级土地开发实现收入 68.05 亿元，较 2018 年增加 47.42%，主要是因为武清旧城区改造和琉璃河项目确认收入；伴随业务规模的增长，2019 年度，该板块实现毛利润 7.62 亿元，毛利率 11.20%；2020 年度一级土地开发业务收入 56.05 亿元，毛利润 4.88 亿元，毛利率 8.71%；2021 年度一级土地开发业务收入 51.13 亿元，毛利润 4.10 亿元，毛利率 8.02%。最近三年及一期发行人一级土地开发业务具体情况如下：

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人一级土地开发收入与成本情况

单位：亿元

类型	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一级土地开发	36.31	31.87	51.13	47.03	56.05	51.17	68.05	60.43

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人一级土地开发板块利润情况

单位：亿元、%

类型	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
一级土地开发	4.44	12.23	4.10	8.02	4.88	8.71	7.62	11.20

公司土地一级开发业务主要由子公司天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、天津京宝置地有限公司和北京住总绿都投资开发有限公司完成。2014 年以前公司土地一级开发业务主要集中在天津，由公司下属天津京城投资开发有限公司负责运营。2015 年以后，公司一级土地开发业务迅速扩张，新增一级土地开发项目 6 个，到 2016 年，公司一级土地开发项目达到 7 个；截至 2022 年 9 月末，公司一级土地开发项目 11 个，已开工在建 11 个，计划总投资 1,633.54 亿元。

公司主要一级土地开发项目情况及业务模式如下：

（1）武清旧城改造一级整理项目

公司 2009 年开始与天津市武清区政府签署合作协议，获得武清区政府授权出资成立“天津京城投资开发有限公司”，运作武清旧城改造一级整理项目。其中，公司以自有资金现金出资 1.96 亿元，武清区政府下属天津运成投资有限公司以现金出资 2.04 亿元。该项目涉及天津市武清区杨村街道 17 个村街，总占地面积 10,300 亩，其中用于回迁安置用地约 2,300 亩，拟解决 1 万余户、3 万多人的还迁住楼，建筑面积 720.36 万平方米。

公司前期进行征地拆迁并建设回迁房，然后对土地进行平整至达到出让条件，再由天津土地储备中心进行挂牌出让，公司根据协议获得相应的土地出让金的返还，土地出让金返还弥补公司土地整理成本后获得盈余收益。此外公司优先获得当地配套设施及开发项目的建设权利，到期出售获得盈余。

根据公司与天津市武清区政府签订合作协议，该项目范围内还迁用地为无偿划拨方式，土地性质为住宅、商业性经营用地，土地出让后所获区级土地出让收益（包括整理成本和政府净收益）全部返还京城投资。公司与天津运城投资有限公司按对京城投资所持股权比例分配收益。公司以土地整理中心给开发商拿地发票和公司收到的土地转让款作为入账依据，从土地挂牌到收到土地转让款周期约 1 个月左右。

（2）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目

2016 年，公司子公司北京住总置地有限公司与北京市土地整理储备中心、

北京市土地整理储备中心通州区分中心签订了《轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目主体变更及清算补偿协议》，该项目利润标准按照《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）执行，项目国有土地使用权出让竞得人支付完毕一级开发补偿费后，北京市土地整理储备中心通州区分中心按成本返还程序及时配合区财政部门向住总置地支付本项目利润。该项目土地一级开发总成本（含土地一级开发利润）552.76 亿元，规划建筑面积 1,814.13 万平方米，开发周期为 48 个月，达到“三通一平”验收标准。

（3）天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目

2015 年 9 月，公司与天津市宝坻区人民政府、天津市金程城市建设有限公司（宝坻区国资委下属全资公司，政府方出资代表）签订《天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目合作协议》，合作内容为土地综合开发（土地整治、拆迁安置补偿、农民社会保险保障、还迁房建设），项目周期暂定 5 年，项目实施主体为公司与天津市金程城市建设有限公司合资的天津京宝置地有限公司。资金平衡方面，上述协议范围内 4 个片区，预计总投资约 92 亿元，土地整治面积约 5,672 亩、还迁房建设约 74 万平米，整治后的可出让净地面积约 3,174 亩，预计收入约 70 亿元；资金平衡不足部分，京宝公司申请由宝坻区政府在其他收入中予以安排，或宝坻区政府和公司双方商定以等值市价的可出让土地予以补偿。

（4）密云县十里堡镇棚户区改造项目

2015 年公司与北京市密云县人民政府签订《密云县十里堡镇棚户区改造（新型农村社区建设）项目战略合作框架协议书》，项目范围为密云县十里堡镇下属王各庄居委会和其他四村部分用地，改造用地总面积约 7,505 亩（其中王各庄居委会项目占地 1873.1 亩），项目实施主体为双方合资的北京住总绿都投资开发有限公司。该合作项目先行启动已列入 2014 年北京市棚户区改造项目计划的王各庄居委会片区，待条件成熟后启动剩余四个村片区；王各庄居委会回迁安置房规划建设周期为 3 年。

2016 年，发行人下属子公司绿都投资公司与密云区住房和城乡建设委员会签署《政府购买服务协议》，王各庄棚户区改造项目预计总投资 33.73 亿元，项目建设期 3 年，绿都公司负责征地拆迁、安置房建设、基础设施服务、一级开发

等服务。根据预算方案，密云区住建委将从第 4 年起向绿都公司支付购买服务款项，总价款为 54.78 亿元（含利润），分 12 年回款，购买服务资金来源于密云区政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并将在协议期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

（5）天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目

2012 年 2 月，公司与天津市北辰区人民政府签订《天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目合作协议书》，项目建设涉及 4 个自然村（刘安庄村、赵庄村、小贺庄村及温家房子村），需拆除旧村民宅总建筑面积约 78.48 万平方米，其他建筑约 58.25 万平方米，建设还迁房建筑面积 130.29 万平方米；项目规划总用地面积约 445 公顷，其中还迁房用地约 79 公顷，出让开发用地约 366 公顷。项目实施主体为双方合资的天津市津辰银河投资发展有限公司，还迁住宅建设工期为 3 年。津辰银河公司负责项目投融资、拆迁建设、土地平整等工作，获得的土地出让收益返还用于平衡相关成本。如因最终规划条件等原因无法满足项目资金平衡需求，北辰区政府负责协调以其他方式平衡项目资金。津辰银河公司优先启动温家房子还迁区项目建设。

（6）丰台岳各庄村、靛厂村棚户区改造项目

2016 年 8 月，公司与北京市丰台区卢沟桥乡岳各庄村委会、丰台区卢沟桥乡人民政府签订《丰台区岳各庄村棚户区改造和环境整治项目合作框架协议书》，项目位于西四环路岳各庄桥两侧地区，总用地面积 85 公顷，项目实施主体为公司的三级子公司北京金丰润鸿置业有限公司，负责整体棚户区改造项目实施方案编制、投资测算、规划调整、安置房建设和入市土地整理等各项工作，提供资金保障，完成项目所需的市政配套设施建设，待地块整理达到入市条件，根据国土局 37 号文计取企业管理费，由丰台区卢沟桥乡政府协助相关部门进行项目综合开发费用审计后支付。

2016 年 11 月，公司与北京市丰台区卢沟桥乡靛厂村村委会、丰台区卢沟桥乡人民政府签订《丰台区靛厂村棚户区改造和环境整治项目合作框架协议书》，项目位于西四环路内，总建设用地约 6.6 公顷，项目实施主体及合作方式同岳各庄村棚户区改造项目。

（7）门头沟区棚改项目

2017 年公司与北京市门头沟区住房和城乡建设委员会签订《门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目委托协议》，项目位于门头沟永定镇，总用地面积 46.19 公顷，项目实施主体为公司三级子公司中交住总联合置业（北京）有限公司，负责项目前期手续办理、融资贷款、拆迁及居民安置、必要的基础设施建设、经营性用地入市交易等，项目实施周期为 3 年。北京市门头沟区住房和城乡建设委员会协调相关部门向项目实施主体支付改造项目成本及管理费或利润，管理费或利润标准按照《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）及《关于印发土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》（京国土储[2014]207 号）执行。

截至 2022 年 9 月末，发行人主要一级土地开发项目共 11 个，计划总投资 1633.54 亿元，已完成投资 955.64 亿元，已完成土地出让面积 591.05 万平方米，2019-2021 年分别形成收入 68.04 亿元、56.05 亿元和 51.13 亿元，发行人主要一级土地开发项目具体情况如下：

截至2022年9月末公司土地一级开发业务项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	总投资	已完成投资	用地面积	已出让面积	整理期间	2019年实现收入	2020年实现收入	2021年实现收入	2022年1-9月实现收入	是否签订合同	已回款金额	未来三年投资计划				实施单位
													2022年当年剩余投资额度	2023年	2024年	2025年	
1	天津武清杨村旧城改造	221.00	196.00	686.70	231.62	2009.07-2024.12	23.09	17.70	19.87	20.29	是	102.91	4.31	9.57	24.58	9.34	天津京城投资开发有限公司
2	轻轨L2线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（两站一街）	543.34	365.98	1,717.00	313.65	2016.09-2026	13.60	15.20	11.32	3.94	是	249.67	10.49	16.07	18.21	12.87	北京住总置地有限公司
3	天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	172.55	123.65	61.41	京宝公司整理土地均由政府统一出让规划安置房面积为京宝建	2015.09-	11.69	0.50	0.57	0.16	是	31.79	8.13	5.10	4.80	4.10	天津京宝置地有限公司

序号	项目名称	总投资	已完成投资	用地面积	已出让面积	整理期间	2019年实现收入	2020年实现收入	2021年实现收入	2022年1-9月实现收入	是否签订合同	已回款金额	未来三年投资计划				实施单位
													2022年当年剩余投资额度	2023年	2024年	2025年	
					设部分												
4	密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	33.73	30.71	125.22	5.56	2018.05-2022.12	5.10	13.30	13.72	11.07	是	15.12	1.10	-	-	-	北京住总绿都投资开发有限公司
5	密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	74.49	56.30	337.32	0.00	2018.11-2023.06	0.90				是		3.80	14.34	-	-	北京住总绿都投资开发有限公司
6	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	30.57	4.70	53.00	0.00	2021.07-2025.06	-				是		0.60	11.00	12.00	2.57	北京住总绿都投资开发有限公司
7	天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	219.29	64.49	518.87	34.93	2013.03-2031.06	13.66	3.00	-	-	是	14.29	6.14	10.65	9.36	9.40	天津市津辰银河投资发展有限公司
8	靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	123.70	11.33	8.86	0.00	2022.04-2023.12	-	0.10	0.91	0.25	是	3.10	35.73	10.00	33.00	10.00	北京金丰润鸿置业有限公司
9	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区	30.78	24.18	13.10	5.29	2019.05-2022.12	-	3.30	4.68	0.61	是	23.96	1.04	5.00	-	-	中交住总联合置业（北京）有限公司

序号	项目名称	总投资	已完成投资	用地面积	已出让面积	整理期间	2019年实现收入	2020年实现收入	2021年实现收入	2022年1-9月实现收入	是否签订合同	已回款金额	未来三年投资计划				实施单位
													2022年当年剩余投资额度	2023年	2024年	2025年	
	改造及环境整治项目																司
10	房山琉璃河	109.61	25.44	235.31	0.00	2019.04-2025.12	-	3.00	0.06	-	是	13.33	9.50	12.67	20.42	21.08	北京住总京房房地产开发有限公司
11	北京市顺义区后沙峪镇铁匠营村棚户区改造及环境治理项目	74.48	52.86	12.90	0.00	2020.05-2024.05	-	-	-	-	是	--	2.36	6.00	-	-	北京住总京顺房地产开发有限公司
合计	-	1,633.54	955.64	3,769.69	591.05		68.04	56.05	51.13	36.31		454.17	83.20	100.40	122.37	69.36	

注：发行人一级土地开发回款期间主要根据土地的整理进度或土地挂牌出让的进度确定，预测具有不确定性。密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目正在规划中。

3、房地产开发

公司房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发。公司下属子公司北京住总房地产开发有限责任公司、北京金第房地产开发有限责任公司和北京祥业房地产有限公司等是公司房地产业务的主要经营主体。其中，住总开发公司和金第房地产开发公司具有国家一级房地产开发资质。发行人主要房地产开发资质如下表所示：

截至2022年9月末房地产开发主体资质情况

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级
1	北京住总集团有限责任公司	房地产开发企业	二级
2	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	一级
3	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	一级
4	北京祥业房地产有限公司	房地产开发企业	二级
5	北京住总置地有限公司	房地产开发	二级
6	北京住总置业有限公司	房地产开发	二级
7	北京住总绿都投资开发有限公司	房地产开发	四级
8	天津京城投资开发有限公司	房地产开发	二级
9	天津京宝置业有限公司	房地产开发	二级
10	天津市津辰银河投资发展有限公司	房地产开发企业资质	二级

公司房地产开发项目以北京区域为主；从项目类型来看，住总开发公司主要从事北京市危改小区的住宅开发以及廉租房、经济适用房、两限房等保障性住房的开发等，同时有少量商品房开发；金第房地产开发公司、北京祥业房地产有限公司主要从事商品房的开发。

2020 年房地产开发板块实现收入 81.80 亿元，较 2019 年减少 13.50%。其中保障房开发实现收入 27.60 亿元，较 2019 年略有下降；商品房开发实现收入 54.20 亿元，较 2019 年减少 18.20%。2021 年房地产开发板块实现收入 82.73 亿元，较 2020 年增加 1.14%。其中保障房开发实现收入 1.26 亿元，由于黑庄户项目进入回款末期，故 2021 年保障房项目较 2020 年出现下降；商品房开发实现收入 81.47 亿元，2021 年商品房交付量明显增长，确认收入增加，较 2020 年收入明显增加。具体情况如下：

2019-2021年及2022年1-9月发行人房地产开发板块收入情况

单位：亿元、%

类型	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
保障房开发	0.008	0.01	1.26	1.52	27.60	33.74	29.49	31.18
商品房开发	54.63	99.99	81.47	98.48	54.20	66.26	65.08	68.82
合计	54.64	100.00	82.73	100.00	81.80	100.00	94.57	100.00

2019-2021年及2022年1-9月发行人房地产开发板块成本情况

单位：亿元、%

类型	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
保障房开发	0.005	0.01	0.10	0.15	23.50	36.13	26.40	33.52
商品房开发	45.51	99.99	64.60	99.85	41.54	63.87	52.36	66.48
合计	45.51	100.00	64.70	100.00	65.04	100.00	78.76	100.00

2019-2021年及2022年1-9月发行人房地产开发板块利润情况

单位：亿元、%

类型	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发	0.003	0.03	1.16	6.43	4.10	24.46	3.09	19.55
商品房开发	9.12	99.97	16.87	93.57	12.66	75.54	12.72	80.42
合计	9.13	100.00	18.03	100.00	16.76	100.00	15.81	100.00

2019-2021年及2022年1-9月发行人房地产开发板块毛利率情况

单位：%

类型	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
保障房开发	37.50	92.06	14.86	10.48
商品房开发	16.69	20.71	23.36	19.55
综合毛利率	16.71	21.79	20.49	16.72

（1）保障房开发

保障房是指政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质

的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。我国保障房体系经历了四个发展阶段，目前已基本形成包括销售型和租赁型在内的保障性住房体系。

其中，销售型保障房（又叫产权型保障房）是指对符合要求人群出售产权的保障房，包括限价商品住房（又叫两限房，即限房价、限套型普通商品住房）、经济适用住房（经适房）和各类定向安置房（又称三定三限房，即定性、定向、定量，限户型、限价、限交易）、危旧房棚户区改造住房（棚改房）。

租赁型保障房指房屋产权不发生转移，仅对外出租的保障房，包括公共租赁住房（公租房）和廉租住房（廉租房）。

公司所建保障房一般为经济适用房、两限房、三定三限项目（限定供应对象、定销售价格、定套型面积；限定销售价格、限定套型面积、限定建设标准）、公共租赁房等。经济适用房项目利润率一般为 3%，限价房的利润率一般为 8%。

2019 年公司保障房完成投资额 24.87 亿元，保障房竣工面积为 29.11 万平方米。2020 年公司保障房完成投资额 30.07 亿元，增幅为 20.91%，保障房竣工面积 13.67 万平方米，2021 年公司保障房完成投资额 23.48 亿元，保障房竣工面积 45.72 万平方米。具体情况如下：

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月公司保障房已完成投资建设情况

单位：亿元、万平方米

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
保障房完成投资	8.62	23.48	30.07	24.87
保障房竣工面积	10.39	45.72	13.67	29.11

保障房完成投资 2021 年完成数较 2020 年小幅下降的主要原因是：目前已有保障房项目均已进入投资后期，投资额下降。

截至 2022 年 9 月末公司主要保障房项目收入确认情况

单位：亿元

项目名称	计划 总投 资	隶属的国家 保障房建设 项目	属于的 保障房 类别	销售对象	实现收入			
					2019 年	2020 年	2021年	2022年 1-9月
翠城馨园	84.57	翠城经济适 用房	经适房	住保办配 售	4.46	-	-	-

黑庄户	48.68	黑庄户定项安置房	定向安置	住保办配售	22.77	19.75	1.15	
北辰区小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	28.55	北辰区小淀示范小城镇项目	定向安置房	定向安置村民	2.26	7.81	0.11	0.008
合计	161.80	--	--	--	29.49	27.56	1.26	0.008

公司主要从事的保障房主要是限价商品房和经济适用房，同时也有定向安置房和廉租房。

公司保障房项目土地主要通过招拍挂和协议方式取得，土地出让金及建设资金主要来源于公司日常经营收入、股东投入、银行贷款及各类债务融资。

销售方面，开发建设完成后，企业不具备销售权，由住房保障管理办公室对符合购买条件的人群进行统一配售。

盈利模式方面，对于产权型保障房，通过北京市住房保障办公室统一对特定人群销售，公司不具有销售权，仅按协议将销售收入的一部分返还给开发公司，公司一次性收回投资并获得盈利约 3%左右，此外对项目周边商业地产拥有优先开发的权利而获得盈利，其余由公司自售部分，签订销售合同并完成交房后，公司确认销售收入。对于租赁型保障房，往往由地方政府下属企业与开发商联合出资修建，政府采取一次性回购方式或者无偿交给政府使用一定期限，政府返还租金收入并给予补偿的方式，政府返还租金收入并给予补偿的方式，具体项目补偿金额依据发行人与政府签订协议为准，但最终能够保证开发商能够盈利。此外租赁型保障房还可以通过保障房配套的商业性房产或棚户区改造中可出售部分销售获得收入。各个项目从设计、采购、施工等均采用集团一体化经营，所以能够保证资金收支平衡。

关于天津市北辰区小淀示范小城镇农民安置用房项目，津辰银河公司直接与被拆迁户签署《住宅房屋拆迁安置补偿协议》，安置方式分为安置房安置与货币安置两种方式，人均给予 38 平米标准置换还迁安置住宅，自然增加部分按协议价格及经济适用房价格补交差价款，公司按照标准面积还迁房价格及差价款确认收入，政府将小淀示范小城镇项目土地出让收入返还至开发公司用于平衡成本。

截至 2022 年 9 月末，公司在建保障房项目 8 个，项目总投资金额 299.68 亿元，已投资金额 130.27 亿元，总建筑面积 283.04 万平方米。具体情况如下：

截至2022年9月末公司在建保障房项目情况（一）

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目性质	建筑面积	总投资	已完成投资	未来三年投资支出
翠成馨园 D 南区	定向安置房	25.38	6.46	6.40	0.06
黑庄户 ¹	定向安置房	50.56	39.25	38.81	0.49
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	定向安置用房	30.75	58.31	43.30	29.41
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	定向安置用房	122.70	160.97	21.19	
博盛园（三期）	保障性住房	4.49	2.24	1.44	0.36
馨发园（二期）	保障性住房	2.71	1.40	0.31	1.09
渠阳新苑	保障房（开发代建还迁房）	27.17	20.12	11.93	3.61
高庄户新苑	保障房（开发代建还迁房）	19.28	10.93	6.89	2.67
合计	--	283.04	299.68	130.27	37.69

截至2022年9月末公司在建保障房项目情况（二）

项目名称	项目建设期	资金来源	项目进度	合规性情况
翠成馨园D南区	5年	贷款/自筹	完工待验收	土地证：京朝国用（2014）出第00364号； 土地规证：京朝国用（2012划）第00429号； 建设用地规证：2010规第字0022号； 工规证：2013规（朝）建字0054号、2013规（朝）建字0121号、2013规（朝）建字0122号、2014规（朝）建字0002号、2014规（朝）建字0003号、2014规（朝）建字0098号； 施工证：（2015）施（朝）建字0010号、（2015）施（朝）建字0280号、（2015）施（朝）建字0281号；
黑庄户	3年	贷款/自筹	竣工验收	立项：京发改（2015）1179号； 建设用地规证：2016规地字0008号； 工规证：2018规土（朝）建字0034号、2017规（朝）建字0115号；2017规（朝）建字0046号；2017规（朝）建字0049号；2016规（朝）建字0075号；2016规（朝）建字0065号；2017规（朝）建字0035号；2017规（朝）建字0078号；2017规（朝）建字0079号；2017规（朝）建字0093号；2017规（朝）建字0104号；2017规（朝）建字0067号；2017规（朝）建字0068号；2018规土（朝）建字0019号； 施工证：（2018）施（朝）建字0333号；（2018）施（朝）建字0331号；（2018）施（朝）建字0188号；（2018）施

项目名称	项目建设期	资金来源	项目进度	合规性情况
				(朝)建字0155号; (2018)施(朝)建字0036号; (2018)施(朝)建字0037号; (2018)施(朝)建字0020号; (2018)施(朝)建字0452号
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	2014-2020	自有资金银行贷款、集团借款	A、B、C组团住宅竣工验收，商业未开工，截止到2022年6月完成2088套房屋交用工作。	立项:津发改城镇(2013)203号;房地权证:房地证津字第113051400146号;房地证津字第113051500478号;建设工程规划许可证:2014北辰建证0048;2014北辰建证0049;2016北辰住证0007;施工许可证:12113021201405003;1201132016042201131;建设用地规划:2014北辰地证0006;2015北辰地证0031;
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	2019-2026	自有资金银行贷款、集团借款	1-19#楼主体结构完成，二次结构砌筑平均至5层	B组团: 不动产权证:津(2021)北辰区不动产权第7011938号;立项:津发改城镇(2014)68号;建筑工程施工许可证:一标段:1201132021080509131;二标段:1201132021080510131;用地规划:2021北辰地证0017;建设工程规划:2019北辰建证0113; A组团: 不动产权证:津(2021)北辰区不动产权第1025034号;立项:津发改城镇(2014)68号;建筑工程施工登记意见函:一标段:202107221155013656;二标段:202107220925052783;用地规划:2021北辰地证0035;建设工程规划:2020北辰建证0001;
博盛园(三期)	2019-2022	自筹	室内装修完成70%;安装完成70%;室外外檐涂量95%	立项:津武审批投资备(2018)1069号;土地证:津(2018)武清区不动产权第1063255号;用地许可证:2010武清地证0135;施工许可证:1201142019092406131;建设工程规划许可证:2018武清建证5049
馨发园(二期)	2019-2024	自筹	支护桩施工	立项:津武审批投资备(2018)1068号;土地证:津(2018)武清区不动产权第1063260号;建设用地规划许可证:2010武清地证0038;建筑工程规划许可证:2018武清建证5048;施工证:1201142019092906131
渠阳新苑	2020-2023	自筹	小市政施工完成20%	立项:津宝审批备(2020)429号、津宝审批备(2020)430号、津宝审批备(2020)431号;建设工程规划许可证:2021宝坻建证申字0055号、2021宝坻建证申字0182号、2021宝坻建证申字0183号、2021宝坻建证申字0184号;施工证:1201152021061102121;1201152021041501121;1201152021041306121;不动产权证:津(2021)宝坻区不动产权第1002280号;建设用地规划许可证:120115202000456
高庄户新苑	2019-2023	自筹	正在竣工验收	土地证:津(2018)宝坻区不动产权第1023560号;建设用地规划:2019宝坻地证0045;建设工程规划证:2020宝坻建证0044;2020宝坻建证0043;施工证:1201152020070607121;1201152020070205121

注:考虑到共有产权房项目土地获取方式、经营模式以及管理方式均与商品房一致,故从2019年三季度开始将共产房纳入商品房统计范围。

(2) 商品房开发

公司下属的住总房地产开发公司、金第房地产开发公司、祥业房地产开发公司主要从事商品房的开发。

公司房地产开复工方面，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司房地产开复工面积分别为 136.91 万平方米、157.04 万平方米、206.07 万平方米和 169.12 万平方米；房屋竣工面积分别为 21.55 万平方、24.64 万平方米、49.40 万平方米和 34.40 万平方米。2019 年，主要受统计口径调整和房地产政策宏观调控影响，公司商品房开复工、竣工面积均明显下降；2020 及 2021 年稳步上升。

公司房地产销售方面，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司新项目签约销售面积分别为 26.24 万平方米、31.86 万平方米、17.75 万平米和 18.05 万平方米，新项目签约金额 71.53 亿元、81.55 亿元、41.03 亿元和 45.27 亿元，2021 年较 2020 年降幅较大，主要原因为 2021 年主要为项目尾盘销售，部分新项目于年底新开盘或暂未开；另外由于限价政策出台，对发行人在北京平谷的项目销售进度有所影响 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司销售回款金额分别为 60.98 亿元、63.49 亿元、69.55 亿元及 68.17 亿元，近几年，发行人回款金额均较为稳定。

公司商品房开发板块经营情况

指标	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
开复工面积（万平方米）	169.12	206.07	157.04	136.91
其中：新开工面积（万平方米）	12.44	55.05	48.67	61.05
房屋竣工面积（万平方米）	34.40	49.40	24.64	21.55
在建面积（万平方米）	169.12	156.68	134.59	132.02
其中：一二线城市	158.59	147.63	124.25	116.93
非一二线城市	3.57	2.08	2.60	3.72
境外项目	6.96	6.96	7.74	11.37
新项目签约销售面积（万平方米）	18.05	17.75	31.86	26.24
其中：一二线城市	17.17	14.96	30.46	23.31
非一二线城市	0	0	0.00	0.00
境外项目	0.88	2.78	1.39	2.93
新项目签约金额（亿元）	45.27	41.03	81.55	71.53
销售均价（万元/平方米）	2.51	2.31	2.56	2.73
销售回款金额（亿元）	68.17	69.55	63.49	60.98

注：竣工面积占开复工面积较小，主要是因为发行人近年来拿地的频次降低，滚动开发

相比较少，老项目较多，同时一个地块往往分期开发，复工面积较大，而竣工面积按整体项目竣工验收后确认竣工面积，所以竣工面积占比较少。

商品房销售方面：对于商品房房地产开发回款主要有商品房预售和现房销售两种方式。截至 2022 年 9 月末公司商品房项目销售情况如下：

截至2022年9月末公司商品房项目销售情况-1

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	地区	项目建设主体	项目类别	累计销售面积	累计销售金额	销售回款	经营模式
1	砖厂	门头沟	住总开发公司	限价房、商品房	24.52	66.19	65.00	自主开发
2	采育	大兴	住总开发公司	限竞房	6.14	13.71	14.45	自主开发
3	通州 F8	通州	住总开发公司	共有产权房	13.42	34.52	34.40	自主开发
4	亦庄新城	经济开发区	住总开发公司	限价房、自住房、商品房	12.23	37.65	37.68	合作开发
5	门头沟新城	门头沟	住总开发公司	限价房、自住房、办公、商业	21.86	58.81	59.90	自主开发
6	山澜阙府	延庆	住总开发公司	商品房	1.68	4.66	2.63	自主开发
7	熙悦云上	经济开发区	住总开发公司	公租房、商品房	0.60	3.86	2.99	自主开发
8	采育 6004	大兴	住总开发公司	商品房	3.35	9.39	9.25	自主开发
9	桂林润鸿水尚	广西桂林	桂林润鸿房地产开发有限公司	商业及住宅	23.21	10.98	10.93	商品房销售
10	平谷禧瑞金海项目	北京平谷区	北京金谷创展置业有限责任公司	商业及住宅	3.11	6.54	6.57	商品房销售
11	平谷国风金海项目	北京平谷区	北京金谷创信置业有限责任公司	住宅	0.21	0.45	0.37	商品房销售
12	金第梦想山 23 地块	北京怀柔区	金第公司	商业	-	-	-	商业销售

序号	项目名称	地区	项目建设主体	项目类别	累计销售面积	累计销售金额	销售回款	经营模式
13	西大望路	北京朝阳区	北京祥业房地产有限公司	公租房配建商品房	2.61	19.70	19.70	开发销售
14	武清尚清湾	天津武清区	北京住总集团有限责任公司武清分公司	商品房	23.29	23.08	23.08	开发销售
15	七里渠	北京昌平区	北京祥业万科房地产开发有限公司	自住房及办公、商业	14.85	41.42	41.76	开发销售
16	白俄天鹅小区	明斯克市	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	商品房	13.74	11.65	10.52	开发销售
17	密云国祥府	北京市密云区	北京祥晟辉年置业有限公司	商品房	8.03	20.69	20.24	开发销售
18	密云国祥雲著	北京市密云区	北京祥鼎置业有限公司	商品房	1.16	3.25	2.73	开发销售
19	密云国祥源境	北京市密云区	北京祥之源职业有限公司	商品房	0.59	1.67	2.14	开发销售
20	通和家园项目	通州台湖镇	北京住总置业有限公司	共有产权房	10.33	22.47	22.59	自主
合计					184.93	390.69	386.93	

截至2022年9月末公司商品房项目销售情况-2

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	项目投资额(亿元)	可销售面积(万平方米)	销售比例	未完成销售原因	合规性
1	砖厂	32.34	0.17	99.31	剩余保障住宅正在积极与建委对接	合规
2	采育	34.58	11.69	34.45	房地产市场不景气，项区域竞品低价恶意竞争，渠道	合规

序号	项目名称	项目投资额 (亿元)	可销售面积 (万平方米)	销售比例	未完成销售原因	合规性
					点位提升快速跑量	
3	通州F8	44.10	9.45	58.68	共有产权房属性受销售政策以及政府决策影响，总客户群体基数较小	合规
4	亦庄新城	37.35	1.82	87.04	房地产市场不景气，来访量不足；区域热度低；二手房冲击较为严重	合规
5	门头沟新城	114.36	1.73	92.67	房地产市场不景气，项目为商住，受"326"政策影响较大，且2021年5月起商办网签受政策限制	合规
6	山澜阙府	8.49	2.17	43.62	项目2021年底新开盘，正在加紧销售	合规
7	熙悦云上	27.16	9.36	6.05	项目2021年底新开盘，正在加紧销售	合规
8	采育6004	14.01	3.98	45.76	项目于2020年11月开盘，处于初期销售阶段，且地理位置原因以及竞品降价促销，导致客户分流严重。	合规
9	桂林润鸿水尚	13.56	34.65	66.98	因疫情等因素，导致当地市场状况一直处于下行，未达到原销售计划	合规
10	平谷禧瑞金海项目	18.95	22.00	14.14	为远郊养老度假项目，疫情影响导致来访量未达到计划	合规
11	平谷国风金海项目	8.39	11.00	1.91	为远郊养老度假项目，疫情影响导致来访量未达到计划；另外推广客群与实际成交客群有所差异。	合规
12	金第梦想山23地块	3.94	2.96	-	商办类项目受限购政策影响	合规
13	西大望路	12.34	3.54	73.62	住宅已售罄	合规
14	武清尚清湾	17.63	23.38	99.63	持续销售	合规
15	七里渠	63.15	26.24	56.58	持续销售	合规

序号	项目名称	项目投资额 (亿元)	可销售面积 (万平方米)	销售比例	未完成销售原因	合规性
16	白俄天鹅小区	15.12	20.88	65.79	未全部销售	合规
17	密云国祥府	25.92	15.10	53.19	持续销售	合规
18	密云国祥雲著	22.46	15.47	7.51	持续销售	合规
19	密云国祥源境	22.44	25.22	2.32	未全部销售	合规
20	通和家园项目	24.19	12.54	92.85	商业和部分车位未售	合规
合计		560.47	253.34	-		-

发行人已完工和在建房地产项目施工方主要为下属具有施工资质的子公司住一公司、住二公司、住三公司、住六公司等。

截至 2022 年 9 月末，公司在建商品房项目主要位于北京市，未来去化压力不大，公司主要在建商品房项目规划面积合计 287.29 万平方米，总投资合计 422.83 亿元，已完成投资 334.65 亿元。具体情况如下：

截至2022年9月末公司主要在建商品房项目（一）

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目类别	开发主体	施工方	项目所在地	规划面积	总投资	已完成投资
1	通州F8	共有产权房	住总开发公司	住三、住六	通州区	26.06	44.10	40.03
2	亦庄新城	限价房、自住房、商品房	住总开发公司	百键	经济技术开发区	16.87	37.35	34.93
3	门头沟新城	限价房、自住房、办公、商业	住总开发公司	中建二、三局	门头沟区	49.03	114.36	109.62

4	山澜阙府	商品房	住总开发公司	住二	延庆区	5.49	8.49	4.91
5	熙悦云上	公租房、商品房	住总开发公司	住六	经济技术开发区	11.06	26.92	18.32
6	桂林润鸿水尚	商业及住宅	桂林润鸿房地产开发有限公司	一组团：广西建工	广西桂林	44.55	19.76	13.56
7	平谷禧瑞金海项目	商业及住宅	北京金谷创展置业有限责任公司	住一/河北建工	北京平谷区	25.02	33.49	18.95
8	平谷国风金海项目	住宅	北京金谷创信置业有限责任公司	中交	北京平谷区	11.96	16.07	8.39
9	白俄天鹅小区	住宅	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	白俄当地公司	明斯克市	33.13	16.37	15.12
10	密云国祥府	住宅	北京祥晟辉年房地产开发有限公司	住一、住六	北京市密云区	17.75	25.89	25.92
11	密云国祥雲著	住宅	北京祥鼎置业有限公司	住一、住六	北京市密云区	17.83	31.62	22.46
12	密云国祥源境	住宅	北京祥之源置业有限公司	住一、住六	北京市密云区	28.54	48.41	22.44
-	合计	-	-	-	-	287.29	422.83	334.65

截至2022年9月末公司主要在建商品房项目（二）

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	未来三年投资支出	项目进度	资金来源	合规性情况
1	通州F8	2019.12	2022.12	4.07	竣工备案	贷款/自筹	合法合规

2	亦庄新城	2015.10	2022.12	2.42	完工	贷款/自筹	合法合规
3	门头沟新城	2014.09	2022.12	5.25	竣工备案（086地块待确认运作模式后再行开工建设）	贷款/自筹	合法合规
4	山澜阙府	2021.11	2023.12	3.71	基础施工，部分楼栋地上结构施工	贷款/自筹	合法合规
5	熙悦云上	2021.10	2023.11	8.60	结构封顶，二次结构施工	贷款/自筹	合法合规
6	桂林润鸿水尚	2018.07	项目住宅至2025年完工	5.68	正在进行51、55及58#外脚手架拆除；55#外墙砖施工，楼内地面及剩余工程施工。	自筹	合法合规
7	平谷禧瑞金海项目	2019.11	2024	12.64	正在进行6#楼二次结构，4栋楼屋面瓦，5栋楼外架落地	贷款16亿，其他为自筹	合法合规
8	平谷国风金海项目	2020.09	2023	6.24	26栋楼主体结构施工中，已封顶的17栋楼进行外装、窗进场施工	贷款8亿元，其他为自筹	合法合规
9	白俄天鹅小区	2010.11	2022.12	1.56	滚动开发	贷款/自筹	合法合规
10	密云国祥府	2020.08	2023.06	3.47	开工、开盘	贷款/自筹	合法合规
11	密云国祥雲著	2021.08	2023.12	8.40	开工、开盘	贷款/自筹	合法合规
12	密云国祥源境	2022.05	2026.11	16.36	开工、开盘	贷款/自筹	合法合规
合计				78.40		-	-

注 1：白俄天鹅小区项目汇率暂按 6.3 折算。

截至 2022 年 9 月末，发行人暂无重大拟建商品房项目。

截至 2022 年 9 月底，公司土地储备面积合计 25.69 万平方米，土地储备充足。

截至 2022 年 9 月末公司土地储备情况

单位：亿元、万平方米

土地名称	土地面积	地区	获得时间	获得价格	已交土地出让金	拟建项目类别	获取方式	公司持有比例
朝阳十八里店685、694地块	3.45	北京朝阳区	2022.5.31	38.80	22.84	住宅	挂牌	51%
顺义观承别墅	7.72	北京顺义区	2013年	33.00	已足额缴纳	旅游	挂牌	35%
怀柔16/17/21地块	7.64	北京怀柔区	2011年	6.53	已足额缴纳	文娱	挂牌	100%
北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目MY00-0500-0001地块R2二类居住用地项目	5.56	北京密云区	2022.9.22	15.20	3.10, 剩余部分于2022年10月及2023年1月缴纳	普通住宅	挂牌	40%
合计	24.37			93.53	-			

商品房开发结算模式方面：一般为公司自筹资金 30%作为项目资本金，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。项目需取得商品房预售许可证才能对外出售。北京市要求土地证、规划许可证、施工许可证等证照齐全且投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上的项目可以申请获得商品房预售许可证。公司一般根据取得商品房预售证的时间以及当时市场情况安排商品房预售时间，一般来说从资本金投入到取得商品房预售证周期约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 1 年半。待 1-2 年以后项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为收入，存货结转为成本。

土地储备来源方面：公司主要通过两种方式获得土地储备，一种是通过收购相关项目公司股权、合作开发的方式取得土地储备，通过股权收购、合作开发取得的土地成本往往远低于公开市场招拍挂取得土地成本，能够降低房地产综合开发成本。另一种是通过招拍挂方式获得出让土地，一般情况之下，通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进入开发运作。

4、生产性服务业务

公司生产性服务业务板块经营主体是下属子公司：北京市住宅建筑设计研究院有限公司、北京住总劳务开发有限公司、北京住总实业投资控股有限公司、北京住总科贸控股集团有限公司和北京住总京体体育文化有限公司。公司的文体商

贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，包括混凝土生产、钢材物资贸易、设计、物业管理、工程监理以及装饰等业务。

2019-2021年生产性服务业务及其他板块营业收入构成

单位：亿元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易物流	120.13	92.74%	109.98	88.14%	105.20	87.52%
建筑设计、物业	3.07	2.37%	2.94	2.36%	8.87	7.38%
其他	6.34	4.89%	11.86	9.50%	6.13	5.10%
合计	129.53	100.00%	124.78	100.00%	120.20	100.00%

2019-2021年生产性服务业务及其他板块营业成本构成

单位：亿元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易物流	116.80	95.04%	106.61	89.67%	101.93	90.28%
建筑设计、物业	2.00	1.63%	1.85	1.56%	6.93	6.14%
其他	4.10	3.33%	10.43	8.77%	4.04	3.58%
合计	122.90	100.00%	118.89	100.00%	112.90	100.00%

2019-2021年生产性服务业务及其他板块营业毛利构成

单位：亿元

项目	2021年		2020年		2019年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
贸易物流	3.32	2.77%	3.37	3.06%	3.27	3.11%
建筑设计、物业	1.07	34.85%	1.09	37.07%	1.94	21.87%
其他	2.24	35.34%	1.43	12.06%	2.09	34.09%
合计	6.63	5.12%	5.89	4.72%	7.30	6.07%

(1) 贸易物流

公司贸易物流业务经营主体是北京住总科贸控股集团有限公司和北京住总实业投资控股有限公司，主要为公司建筑施工和房地产开发提供物资供应和物流服务，报告期内，物资供应和物流占该板块收入的 80%以上。

公司物资供应和物流服务业务销售的产品主要是各种型号的钢材，包括板材、

型材等，钢材销售收入占该板块销售收入的 80%以上。主要包含贸易和物流+粗加工两种运营模式：1) 贸易模式指公司从各供应商采购各种类型的钢材、红酒、润滑油、木材等物资对外销售。2) 粗加工物流模式主要指公司对外采购成卷的钢板，在粗加工厂进行压平、切割成客户需要的规格尺寸再销售给客户。

盈利模式方面，公司贸易销售主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润，其中又分为代理模式和自营两种盈利方式，发行人以自营模式为主。代理的产品公司仅通过自身渠道销售，无定价权，利润较低。自营的商品公司买进再对外销售，拥有销售定价权。公司自营的产品又分为销往集团内部（自用）和销往集团外部（外销）两种模式。以钢材贸易为例，集团内部企业向北京住总科贸控股集团有限公司购买钢材，可以享受推迟一个月付款的优惠，同时每吨钢材加价 80 元/月给物流公司作为晚 1 个月回款的弥补。

结算模式方面，公司主要采用银行承兑汇票。以公司第一大客户北京首钢新钢联科贸有限公司为例，承兑汇票结算周期 3-4 个月。

2021年公司生产性服务业务及其他板块外销商品

前5大供应商情况（上游）

单位：万元

序号	采购商名称	是否为关联方	供货品种	采购金额	占该板块总成本比例
1	中铁长安重工有限公司	否	钢材	188,977.30	14.59%
2	唐山东华钢铁企业集团有限公司	否	钢材	101,827.67	7.86%
3	江苏弘溧新材料有限公司	否	钢材	72,311.32	5.58%
4	河钢股份有限公司承德分公司	否	钢材	69,300.00	5.35%
5	本钢板材股份有限公司	否	钢材	65,601.71	5.06%
合计			-	498,018.00	38.45%

2021年公司生产性服务业务板块外销商品

前五大客户情况（下游）

单位：万元

序号	客户名称	是否为关联方	销售品种	销售金额	占该板块总收入比例
1	嘉吉投资(中国)有限公司	否	钢材	127,313.62	9.83%

2	唐山如隆实业有限公司	否	钢材	62,998.23	4.86%
3	溧阳浩昌物资有限公司	否	钢材	57,273.08	4.42%
4	天津凯森恒通有限公司	否	钢材	51,036.13	3.94%
5	北京广源和汇供应链管理有限公司	否	钢材	44,697.68	3.45%
合计		-		343,318.74	26.50%

（2）建筑设计、物业

除去物资供应和物流服务以外，生产性服务业务板块还包括少量建筑设计、监理、物业管理文化和体育业务收入，经营主体是北京市住宅建筑设计研究院有限公司、北京住总劳务开发有限公司和北京住总京体体育文化有限公司，这四家子公司注册规模较小，对该板块收入贡献较小，但较物资供应和物流服务相比毛利率较高，对公司该板块利润有一定贡献。

（三）发行人的行业情况

1、建筑行业

（1）建筑行业经营现状

建筑行业是改革开放后市场化较早的行业，进入壁垒较低，企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑市场存在五类参与者：央企巨头、区域龙头、江浙民营企业、外资巨头以及众多中小建筑企业。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。

总体看，建筑行业企业数量众多，行业竞争激烈，但各领域竞争程度存在差异；随着建筑市场的放量增长，建筑业的竞争模式也出现了多元化发展。

建筑业发展受宏观经济形势影响较大，其中固定资产投资直接驱动着行业增长。2011 年以来，随中国经济从上年强劲复苏的增长高点回落，宏观经济进入下

行通道；同时高通胀压力下政府主导的基建投资增速放缓；房地产调控政策持续从紧，政府路桥、铁路等基建投资持续下降影响，全国固定资产投资增速持续放缓，短期来看，建筑行业发展下滑风险进一步增大。

2020 年我国全社会建筑业增加值为 72,445 亿元，同比增长 2.7%；同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 8,303 亿元，同比增长 2.03%。2021 年，全国建筑业增加值达 80,138 亿元，比上年增长 2.1%，同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 8,554 亿元，同比增长 1.26%。近年全社会固定资产投资增速回落主要系全社会固定资产投资基数不断增加，属于正常经济现象。我国建筑业通过持续优化业务模式、提高管理水平，综合实力仍有较大提升空间。此外，“一带一路”、长江经济带、京津冀协同建设等国家战略规划的有效实施，将继续助力我国建筑业持续健康发展；同时随着新型城镇化进程的进一步推进，PPP 在海绵城市和地下综合管廊等项目中的应用，建筑行业增加值增速将维持在合理水平。

随着宏观经济进入新常态，中国建筑业进入个位数增长时代。在房地产去库存压力大的背景下，地产调控政策利好频出，新型城镇化建设起航。在中央稳增长的定调下，民间投资助推交通建设新规划，区域经济投资加码，“一带一路”、“长江经济带”开启新型战略布局，行业综合发展方案、建筑业现代化建设持续推进，PPP、BIM6、绿色建筑、海绵城市等新型政策为建筑业发展释放出新的发展活力。

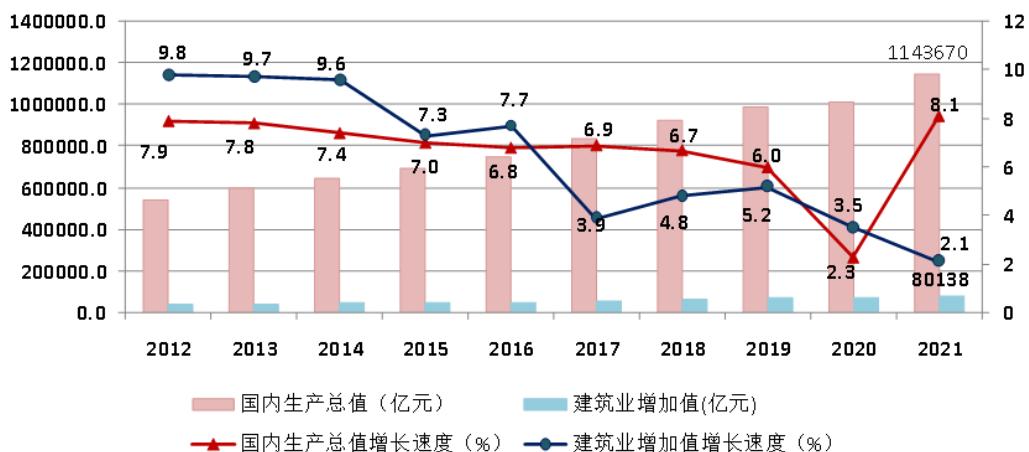
建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，全社会固定资产投资规模逐年递增。

2021 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 293,079.31 亿元，同比增长 11.04%；完成竣工产值 134,522.95 亿元，同比增长 10.12%；签订合同总额 656,886.74 亿元，同比增长 10.29%，其中新签合同额 344,558.10 亿元，同比增长 5.96%；房屋施工面积 157.55 亿平方米，同比增长 5.41%；房屋竣工面积 40.83 亿平方米，同比增长 6.11%；实现利润 8,554 亿元，同比增长 1.26%。截至 2021 年底，全国有施工活动的建筑业企业 128,746 个，同比增长 10.31%；从业人数

5,282.94 万人，同比下降 1.56%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 473,191 元/人，同比增长 11.89%。

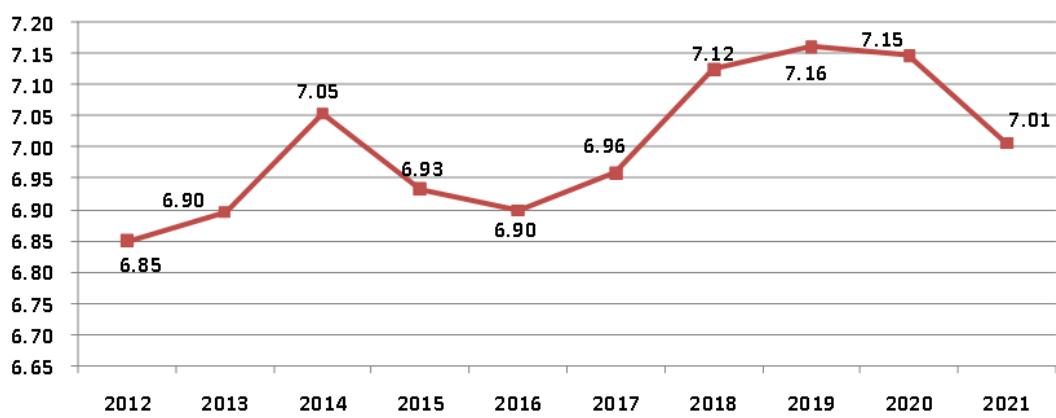
经初步核算，2021 年全年国内生产总值 1,143,670 亿元，比上年增长 8.1%（按不变价格计算）。全年全社会建筑业实现增加值 80,138 亿元，比上年增长 2.1%，增速低于国内生产总值 6 个百分点。

2012-2021年全社会固定资产投资及增长速度



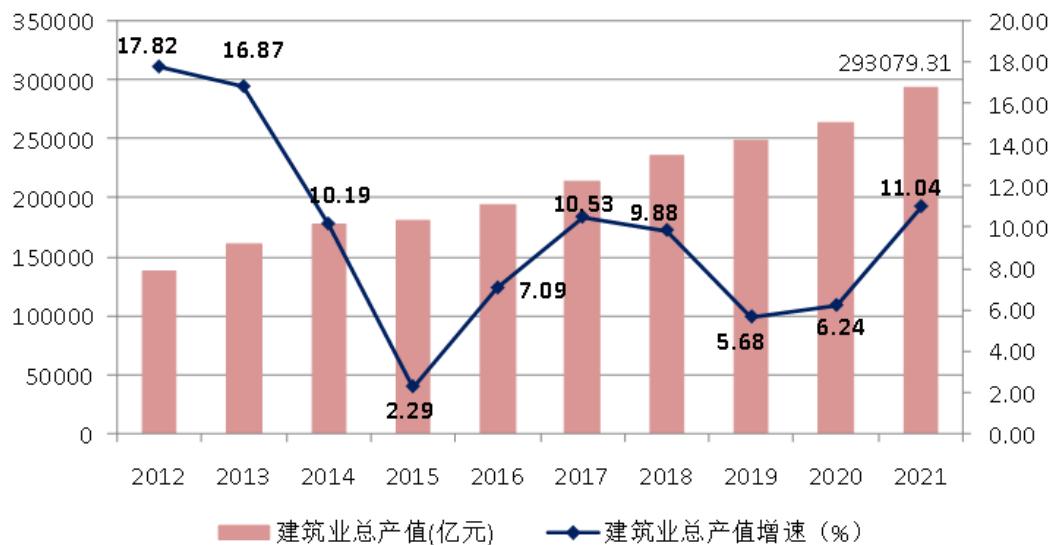
自 2011 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.75% 以上。2020 年再创历史新高，达到了 7.18%，在 2015 年、2016 年连续两年下降后连续四年保持增长（图 2），建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2012-2021年建筑业增加值占全国生产总值比重



近年来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2021 年达到 293,079.31 亿元，比上年增长 11.04%。建筑业总产值增速比上年提高了 4.8 个百分点，连续两年增长。

2012-2021年建筑业总产值及增速



2021 年，建筑业从业人数 5,282.94 万人，连续三年减少。2021 年比上年末减少 83.98 万人，减少 1.56%。截至 2021 年底，全国共有建筑业企业 128,746 个，比上年增加 12,030 个，增速为 10.31%，比上年减少了 2.12 个百分点，增速连续五年增加并达到近十年最高点后出现下滑。2021 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率再创新高，达到 473,191 元/人，比上年增长 11.89%，增速比上年增长 6.07 个百分点。

在投资驱动的影响下，近 10 年来我国建筑业总产值保持了逐年增长的态势。但建筑业总产值在经过 2006 年至 2011 年连续 6 年超过 20% 的高速增长后，增速逐步下行，2015 年增速 2.29%，为近 10 年最低值。2016—2021 年，建筑业总产值增速分别为 7.09%、10.53%、9.88%、5.68%、6.24% 和 11.04%。

（2）建筑业发展前景与趋势

中国经济发展所处的特定阶段和未来较长时期内稳步增长的全社会固定资产投资决定了中国建筑业正处于迅速发展的时期。城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，成为市场热点。从地域来看，全国东、中、西部建筑市场虽然投资结构不同，但均有较大市场潜力。

住房和城乡建设部发布的《“十四五”建筑业发展规划》明确，“十四五”时期，我国要初步形成建筑业高质量发展体系框架，建筑市场运行机制更加完善，工程质量安全保障体系基本健全，建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升，

建造方式绿色转型成效显著，加速建筑业由大向强转变。

规划要求，要大力发展装配式建筑。构建装配式建筑标准化设计和生产体系，推动生产和施工智能化升级，扩大标准化构件和部品部件使用规模，提高装配式建筑综合效益。完善适用不同建筑类型装配式混凝土建筑结构体系，加大高性能混凝土、高强钢筋和消能减震、预应力技术集成应用。

规划明确，智能建造与新型建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立，装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%以上，打造一批建筑产业互联网平台，形成一批建筑机器人标志性产品，培育一批智能建造和装配式建筑产业基地。

要加快建筑机器人研发和应用。加强新型传感、智能控制和优化、多机协同、人机协作等建筑机器人核心技术研究，研究编制关键技术标准，形成一批建筑机器人标志性产品。积极推进建筑机器人在生产、施工、维保等环节的典型应用，重点推进与装配式建筑相配套的建筑机器人应用，辅助和替代“危、繁、脏、重”施工作业。

规划还提出 2035 年远景目标。到 2035 年，建筑业发展质量和效益大幅提升，建筑工业化全面实现，建筑品质显著提升，企业创新能力大幅提高，高素质人才队伍全面建立，产业整体优势明显增强，“中国建造”核心竞争力世界领先，迈入智能建造世界强国行列。

（3）建筑行业政策

国家对建筑业实现资质等级管理和市场准入制度，建筑企业只能在相应资质范围内承接工程。目前涉及建筑业资质等级管理和市场准入的主要规范性文件为《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第 159 号）、《建筑业企业资质等级标准》（建建[2001]82 号）和《施工总承包企业特级资质标准》（建市[2007]72 号）。

①国务院建设主管部门负责全国建筑业企业资质的统一监督管理。建筑业企业资质等级标准和各类别等级资质企业承担工程的具体范围，由国务院建设主管部门会同国务院有关部门制定。

②建筑业企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可 在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

③建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。

④按照工程性质和技术特点，这三个资质序列又分别划分为若干资质类别，各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。目前施工总承包企业资质包括 10 个资质类别的等级标准、专业承包企业资质包括 60 个资质类别的等级标准、劳务分包企业资质包括 13 个资质类别的等级标准。

⑤取得施工总承包资质的企业（以下简称施工总承包企业），可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工，也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。取得专业承包资质的企业（以下简称专业承包企业），可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工，也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。取得劳务分包资质的企业（以下简称劳务分包企业），可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。

2、房地产业

（1）行业概述

房地产行业属于顺周期性行业，受经济大环境影响较大。2021 年，全国商品房销售面积为 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%，比 2019 年 1-12 月份增长 4.6%，两年平均增长 2.3%，12 月同比降幅较上月扩大 1.7 个百分点至 15.6%。其中，1-12 月住宅销售面积为 15.7 亿平方米，同比增长 1.1%，办公楼销售面积同比增长 1.2%，商业营业用房销售面积同比下降 2.6%。全国商品房销售额为 18.2 万亿元，同比增长 4.8%，比 2019 年 1-12 月份增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。12 月同比降幅较上月扩大 1.5 个百分点至 17.8%。其中，1-12 月住宅销售额为 16.3 万亿元，同比增长 5.3%，办公楼销售额同比下降 6.9%，商业营业用房销售额同比下降 2.0%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进

程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）北京市房地产市场

2019 年，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 2,073.2 万平方米，同比下降 10.7%。其中，住宅新开工面积为 1,003.7 万平方米，同比下降 18.6%；办公楼为 170.5 万平方米，下降 23%；商业营业用房为 139.5 万平方米，增长 28.8%。

2019 年，北京市房屋竣工面积为 1,343.3 万平方米，同比下降 13.8%。其中，住宅竣工面积为 583.2 万平方米，下降 20.2%；办公楼为 290.3 万平方米，增长 16.2%；商业营业用房为 98.6 万平方米，下降 39.4%。

2019 年，北京市商品房销售面积为 938.9 万平方米，同比增长 34.9%。其中，住宅销售面积为 789 万平方米，增长 49.8%；办公楼为 53.4 万平方米，下降 29.6%；商业营业用房为 32.8 万平方米，下降 6.3%。

2020 年，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 3,006.6 万平方米，同比增长 45%。其中，住宅新开工面积为 1,716.4 万平方米，同比增长 71%；办公楼为 130.5 万平方米，下降 23.5%；商业营业用房为 124.6 万平方米，下降 10.7%。

2020 年，北京市房屋竣工面积为 1,545.7 万平方米，同比增长 15.1%。其中，住宅竣工面积为 728.5 万平方米，增长 24.9%；办公楼为 242.2 万平方米，下降 16.6%；商业营业用房为 95.1 万平方米，下降 3.5%。

2020 年，北京市商品房销售面积为 970.9 万平方米，同比增长 3.4%。其中，住宅销售面积为 733.6 万平方米，下降 7%；办公楼为 73.2 万平方米，增长 37.1%；商业营业用房为 53.4 万平方米，增长 62.8%。

2021 年，北京商品房销售面积 1107.1 万平方米，同比增长 14%。其中，住宅销售面积 877.1 万平方米，同比增长 19.6%；办公楼销售面积 55.3 万平方米，同比下降 24.5%；商业营业用房销售面积减少 49.2% 至 27.1 万平方米。

公司作为北京市本地企业，多年来在市场研判、资源获取、产品服务、品牌影响等方面积累了较强的竞争优势。虽然近年来公司开启了从北京走向全国的发展战略，但在全国房地产企业竞相涌入、市场竞争异常激烈的北京市场，仍然保持着较为稳定的销售业绩和市场地位。

（3）房地产行业政策

2016 年中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，此后中央及各主要监管部门在多个场合反复强调“房住不炒”的定位。与此同时，2016 年 10 月以来，各城市通过居民购买端、新房销售端、土地购买端、企业融资端等多维度实施精准化、差异化调控，本轮调控表现出很强的政策延续性。

2020 年下半年以来，房地产行业融资政策进一步收紧，尤其在 8 月“三道红线”出台后，国内贷款增速明显回落。2020 年 12 月末，央行联合银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（以下简称“《通知》”），划定银行房地产贷款集中度“红线”。《通知》旨在防止房地产贷款在银行体系全部贷款中的比重偏离合理水平，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。

2021 年以来，在银行房地产贷款集中度管理制度的影响下，按揭贷款发放进度明显放缓，房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响。2021 年 2 月，自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市实施住宅供地“集中供地”政策。2021 年 7 月，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标以及具体整治范围、措施和机制。此外值得关注的是，2021 年以来房地产发债企业信用风险持续发酵，境内外债券投资者信心较弱，大部分民营房地产企业境内外信用债发行亦在一定程度上受阻。为防范房地产市场风险的进一步扩大，2021 年四季度以来政策端已经逐步调整：从中央层面来看，在坚持“房住不炒”政策导向下，主要监管部门从满足房地产合理融资需求、支持符合条件房企发债融资、要求金融机构稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务、支持保障性租赁住房贷款、统一全国预售资金监管政策等方面进行了调整，同时各部委多次发声“防范化解房地产市场风险”、“促进房地产业良性循环和健康发展”，房地产税改革试点扩大工作暂缓推进，均向市场释放了积极信号；年内 LPR 下调及降准也有利于恢复房地产合理融资；从地方层面来看，各地“因城施策”，从降低首付比例、下调房贷利率、放松房贷条件、推出购房补贴、调整公积金政策、放松落户限制、加大人才引进等方面多维度出台“稳楼市”政策。

长期来看，“房住不炒”政策基调并未改变，中国房地产市场仍将处于较为严格的监管环境之中，各项政策都将以维护房地产市场平稳健康发展为目标，在此行业政策背景之下调控政策、信贷政策及融资环境的变化均将对房地产企业资金平衡能力提出更高要求。

（四）发行人的地位与竞争优势

1、行业地位

公司主要从事建筑施工和房地产开发，是北京市具有建设部批准的房屋建筑工程施工总承包特级企业之一，荣获由中国建筑业联合会和中国建筑技术与质量学会等评选的 2012 年中国建筑企业 50 强，2011 年在中国建筑施工企业联合会评选的中国建筑 500 强，排名第 45 位。北京市住建委诚信体系排名的 1,852 家企业中，住总集团名列第三。

2016 年 8 月，北京住总集团在“2016 中国企业 500 强”中排名第 421 位。2017 年北京住总集团在中国房地产协会 500 强评选中入围榜单 100 强，排名第 55 位，并摘得“责任地产”10 强第三名和“稳健经营”10 强第 6 名。北京住总集团具有建设部颁发的工程总承包特级资质及房地产开发、建安施工、海外承包的国家一级企业资质，并被评为 AAA 级资信企业。通过了质量、环境、职业健康安全管理体系国际国内双重认证，并连续数年以较强的综合经营实力入选中国企业 500 强前列。

2、竞争优势

（1）全产业链优势

公司集中发展核心业务、核心技术、核心团队，按照“全产业链”模式逐步完善业务结构布局，目前已经形成了集融资投资、科技研发、规划设计、开发建设、建筑施工、劳务服务、物资采购、物业管理等一体化的全产业链综合服务能力。这种全产业链的经营布局模式使公司对战略物资采购实现内部供应，专业分包集中度不断提高，达到采购、设计、施工、服务一体化，有效地节约了采购成本，使效益链条达到最大化。

（2）资质优势

住总集团获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为市场开拓奠定了坚实的基础。在建筑施工领

域，公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与基础工程专业承包一级资质。

（3）品牌优势

公司具有丰富的建筑施工经验，曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁 10 号线、4 号线等多项大型重点项目的施工，2018 年公司组成联合中标体中标 2022 年冬奥会国家速滑馆、延庆赛区冬奥村等冬奥工程，投资建设雄安新区城乡管理服务中心北区项目。同时公司先后在 30 多个国家承接了近百项工程，连续多年入选“全球最大 225 家国际承包商”。

2011 年住总集团荣获“住房保障建设杰出贡献企业”、“2011 最具保障房执行力的典范企业”、“民生工程建设年度最佳企业”、“全国住房和城乡建设系统企业文化建设示范单位”、“中国企业文化创新力十强”、“最具社会责任感企业”、“中国企业文化信息化卓越实践奖”和青海玉树援建大会战“最佳组织奖”等荣誉。共获得国家优质工程 1 项、国家、北京市装饰优质工程各 1 项，市级以上优质工程 7 项，结构长城杯 10 项。

公司的“自流平水泥地面上做 PVC 卷材施工”技术 2011 年 9 获中国建筑装饰行业“全国建筑装饰行业科技创新成果”奖、“既有居住建筑节能改造成套技术研究与应用”项目 2011 年 2 月获北京市科技进步三等奖。

此外，2016 年住总集团在“中国企业 500 强”排名提升 42 位，荣获全国优秀施工企业、中国工程建设企业社会信用评价 AAA 等级和工程建设诚信典型企业，品牌实力取得了较大突破。

2017 年住总集团在中国房地产协会 500 强评选中入围榜单 100 强，排名第 55 位，并摘得“责任地产”10 强第三名和“稳健经营”10 强第 6 名。

2019 年住总集团轨道交通 6 号线西延 03 标、12 号线 14 标三元桥站获得北京市市政基础设施竣工长城杯金奖；2020 年，冰上项目训练基地 1 标段、冬奥村及山地新闻中心以优异成绩获得“中国钢结构金奖”。黑庄户钢结构住宅 4#楼“高层装配式钢结构住宅关键技术研究与应用”成果评价为国际先进。2021 年，京藏交流中心项目荣获国家优质工程奖；百子湾公租房工程获詹天佑奖优秀住宅

小区金奖；亚投行、鸡西市人民医院工程荣获鲁班奖（参建）；世纪坛医院、亦庄 X39 工程获得“中国钢结构金奖”。全年共获省部级科技奖 3 项，发明专利 9 项，科技示范工程 4 项，2 项科技成果达到国际领先水平。

（4）人才优势

项目经理等高端人才是建筑行业发展的核心之一，公司重视高端人才的培养和核心团队建设。通过招聘培养，合作办学等途径满足集团发展对各层面人才的需要，2012 年组织 60 人参加建造师考前辅导，推荐选拔 83 人参加建筑施工项目管理硕士班和房地产管理硕士班。启动集团“项目百人工程计划”、“151”人才工程，进行集团项目经理队伍调研，出台《集团项目管理人才培养引进实施暂行办法》，着力从培养、引进两个主线打造项目管理人才队伍。

（五）公司未来投资及发展战略

1、总体发展思路和定位

住总集团围绕城建集团打造“国内领先的城市建设综合服务商”为目标，以创新的理念和思维深入谋划好“十四五”，将继续坚定信心、迎难而上，坚持守正创新、稳中求进，坚持新发展理念，坚持问题导向、目标导向、结果导向，坚持拓市场、促融合、强管理、提质效、防风险、保稳定，锐意进取、埋头实干，实现供给侧发力，推动高质量发展，谋划好“十四五”，在新的发展起点上，做强厚度，提升强度，延展长度，实现“企业强大，职工幸福”，奋力谱写住总高质量发展新篇章。

住总集团将从以下方面抓好未来的工作：

（1）聚焦融合提升，科学规划发展路径：高度认识合并重组深远影响，科学应变，主动求变，抓住合并重组改革红利，全面深入做好融合对接，以创新的理念和思维深入谋划好“十四五”。

（2）聚焦稳中求进，三大板块创新发展：开发板块强化运营能力，主动适应房地产变革，加强政策研判和市场分析，以效益、周转、现金为核心，做好做优二级市场，实现经营效益最大化。施工板块增强履约水平，提升市场竞争能力，积极推进再塑一个工程总承包特级资质。服务板块提升品质效益，围绕城乡建设服务、生活服务、运营服务，积极探索、努力实践，创新发展思路，以拓展增值、培育发展新动能为核心，延长产业链条、提升发展品质与效益。

（3）聚焦国家战略，全力拓展市场布局：做大市场规模，拓宽高质量发展空间，继续深入落实“大市场”格局，落实大客户、大区域、大项目营销战略，抓好与集团市场协调联动。拓展外埠、海外市场，厚植高质量发展潜力。加快基础设施业务拓展，培育高质量发展活力。

（4）聚焦防控风险，着力提升质量效益：严控债务风险，确保资产负债稳中有降。坚持现金为王，加快库存去化资金回笼。强化过程控制，不断提升企业运营水平。

（5）聚焦对标对表，着力提升管控水平：持续提升总部管控能力、低成本竞争能力、技术创新支撑能力、人才保障能力，筑牢底线确保安全稳定。

2、未来发展战略

2022 年是党的二十大召开之年，是北京冬奥之年，也是实施“十四五”规划承上启下的重要一年。住总集团将坚持党建引领，坚持稳中求进，聚焦年度任务目标，全力以赴拓市场，坚定不移提质效，持续稳妥抓改革，攻坚克难化风险，推动企业持续稳定高质量发展。

2022 年，发行人计划实现营业收入 455 亿元，利润总额 13.2 亿元，经营性现金收款 490 亿元，新签合同额 616 亿元，其中施工板块新签合同额 300 亿元以上，开发板块补充货值 100 亿元以上。

（1）坚持稳中求进，保持企业稳定发展

①强化开发运营能力。一级开发把控节奏稳健经营防控风险，重点抓好天津一级开发项目的运营；二级开发强运营快去化高周转，要持续提升操盘运营能力，加快推进新开项目销售，做好在手项目销售、加速去化回款，进一步提升持有型物业经营收益，保持高位出租率等，此外要根据企业发展需求、经营能力、资金状况，审慎精准增加优质土地储备，积极稳妥拓展城市更新业务。

②提高施工履约水平。统筹抓好项目安全、质量、进度等管理工作，持续提升项目履约水平；持续提高科技创新投入，继续深化研究“十四五”科技发展目标、重点工作和实施载体。依托创新平台和重要工程载体，开展好关键领域和前沿领域核心技术的创新和跟随，做好科研课题研究和关键核心技术攻关，加速成果产出，并围绕打造高水平科技人才队伍，全面提升科技创新能力。

③提升服务品质效益。服务板块企业要聚焦主业，做精做专、做优做好，围

绕集团产业链实现增值与创效。科贸公司聚焦绿色建材产品供应，服务集团产业链，打造规模、成本、管理优势，加快研究集采供应体系；实业公司要继续做强商混主业，扩大产能，拓展市场，提升经营水平。技术研发中心培养提升设计研发能力，监理公司积极推动全过程咨询转型发展等。

（2）坚持开拓市场，着力壮大经营规模

继续落实三大市场营销战略，巩固京内市场，培育外埠市场，做实区域市场，努力壮大企业经营规模。要继续深耕副中心、新机场等京内市场，确保年内落地一批高质量、有影响力的大项目。积极拓宽专业领域、创新承揽模式，布局城市更新、新基建、水务环保、绿色建造等业务，积极参与 EPC、F+EPC 等模式的项目投标，大力开拓基础设施市场。坚定“走出去”战略，加强外埠区域市场的顶层设计和工作统筹。确保河北、天津、山东等成熟区域市场延续深耕，逐步将安徽、川渝、河南、长三角、珠三角培育为新区域增长点，拓展华南市场。

（3）坚持深化改革，整合资源融合提升

内部资源有序整合，积极推进重点改革任务，在集团指导下，研究解决与城建集团轨道施工同业竞争问题。按照控制一级、做优二级的原则，推动开发企业整合资源、优化业务，实现整体资源和效益最大化，以打造对标城建同等规模的施工子企业为目标，推动施工板块相关企业整合，实现工程总承包做大做强；提升融合发展水平，要继续加强对标对表，围绕管理、业务、思想和文化，全面深化与城建集团融合发展。进一步加强市场协同，整合资源、聚合优势，共同拓展市场。

（4）坚持提质增效，厚植企业发展势能

继续落实“三降一减一提升”工作。落实“十四五”百亿再减债方案，加速存量负债去化，稳步推进经营性负债压减，持续严控带息负债总额，进一步优化融资结构，降低融资成本，确保资产负债率科学压降，带息负债规模与营收规模保持匹配。密切关注各开发企业融资变动，加强预算刚性控制，合理控制负债规模。抓好“两金”管理，以清欠、盘点、考核及分析为抓手，提升项目清收清欠力度。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）报告期内发行人、发行人股东及实际控制人报告期内是否存在重大违

法违规情况

报告期内，发行人、发行人股东及实际控制人不存在限制其证券融资且尚处于融资限制期的重大违法违规情况。

（二）发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

报告期内，发行人不存在关联担保，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

（三）媒体质疑事项

最近三年及一期，发行人不存在媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要中的会计数据来源于本公司 2019 年度、2020 年度和 2021 年度经审计的合并及母公司财务报表，及未经审计的 2022 年 1-9 月份合并及母公司财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计的财务报告。以上文件已置备于发行人和主承销商处供投资者查询。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》的有关规定，并基于以下所述主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法进行编制。

发行人自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019-2021 年度财务报告进行了审计，并出具了“致同审字（2020）第 110ZA2321 号”、“致同审字（2021）第 110A007120 号”和“致同审字（2022）第 110A008443 号”标准无保留意见审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券、期货从业资格。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2019 年度会计政策变更

(1) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会 201916 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应

收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号—债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本集团对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

(3) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本集团对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

2、2020 年度会计政策变更

财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

发行人未选择采用该规定的简化方法，因此该规定未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2021 年度会计政策变更

(1) 新金融工具准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量

（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），发行人批准自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

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

采用新金融工具准则对发行人金融负债的会计政策并无重大影响。

2021 年 1 月 1 日，发行人没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，发行人信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

发行人以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

发行人按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。于 2021 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元（该部分下同）

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	2,158.07	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	2,158.07
	以成本计量（权益工具）	78,563.94		以公允价值计量且其变动计入当期损益	20,000.00
		其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	60,216.93	
应收票据	摊余成本	4,727.16	应收票据	摊余成本	4,727.16
应收账款	摊余成本	868,606.41	应收账款	摊余成本	867,847.57
其他应收款	摊余成本	409,669.87	其他应收款	摊余成本	408,227.93
长期应收款	摊余成本	4,780,311.19	长期应收款	摊余成本	4,780,311.19

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

项目	调整前账面金额 (2020年12月31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1 日)
资产：				
交易性金融资产			20,000.00	20,000.00
应收票据	4,727.16			4,727.16
应收账款	868,606.41		-758.84	867,847.57
其他应收款	409,669.87		-1,441.94	408,227.93
其他流动资产	187,139.53			187,139.53
可供出售金融资产	80,722.01	-80,722.01		
持有至到期投资	500.00	-500.00		
债权投资		500.00		500.00
长期应收款	4,780,311.19			4,780,311.19
其他权益工具投资			62,375.00	62,375.00
递延所得税资产	16,586.86		361.72	16,948.58

负债				
递延所得税负债	8,155.62		549.56	8,705.18
股东权益：				
其他综合收益	285,094.08		568.80	285,662.88
盈余公积	68,715.82		6.42	68,722.25
未分配利润	142,989.69		-1,728.34	141,261.35
少数股东权益	1,747,960.29		-441.44	1,747,518.85

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

计量类别	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
应收账款减值准备	32,703.36		758.84	33,462.21
其他应收款减值准备	19,170.89		1,441.94	20,612.83

（2）新收入准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

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

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、主要责任人和代理人的区分、预收款项等。

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

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

留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2021 年 1 月 1 日)
因执行新收入准则, 发行人将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产; 将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、长期应收款计入合同资产和其他非流动资产; 将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债; 将运输费用调整至营业成本。	应收账款	-109,722.09
	合同资产	570,523.71
	其他流动资产	1,392.70
	存货	-411,078.39
	应付账款	17,130.36
	合同负债	821,967.51
	预收款项	-816,079.82
	应交税费	1,834.30
	其他应付款	28.57
	其他流动负债	26,235.00

(3) 新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

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

新租赁准则中租赁的定义并未对发行人满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

1) 作为承租人

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

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

2) 采用不完全追溯调整法时，采用本段的表述：

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

- 对于首次执行日之前的融资租赁，发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；
- 对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。
- 在首次执行日，发行人按照附注四、20 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

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

发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.5% 至 4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，发行人评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
固定资产	203,970.65	-741.80	-	203,216.47
使用权资产	-	741.80	251.36	993.16
负债				

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1 日)
一年内到期的非流动负债	1,042,827.10		58.54	1,042,885.63
租赁负债		307.02	192.83	499.85
长期应付款	179,894.83	-307.02		179,587.81

对于 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，发行人按照 2021 年 1 月 1 日作为承租人的增量借款利率，将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	308.97
减： 增值税	
调整后的经营租赁承诺	308.97
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额现值	251.36
加： 2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款	
2021 年 1 月 1 日租赁负债	251.36
其中： 一年内到期的非流动负债	58.54

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

项目	2021.01.01
使用权资产：	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	251.36
原租赁准则下确认的融资租入资产	741.80
合 计	993.16

3) 作为出租人

根据新租赁准则，发行人无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日起按照新租赁准则进行会计处理。

4、2022 年 1-9 月会计政策变更

2022 年 1-9 月未发生重大会计政策变更。

5、会计估计变更

报告期内未发生重大会计估计变更。

6、重大前期差错更正

(1) 发行人之二级子公司——北京市住宅建筑设计研究院有限公司，因以

前年度的收入、房屋租金核算不准确，对 2020 年度及以前年度进行追溯调整。调减 2021 年初报表相关项目，包括调减流动资产 45.12 万元，调增非流动资产 361.87 万元，调增流动负债 518.14 万元，调增非流动负债 24.82 万元，调减未分配利润 124.41 万元，调减少数股东权益 101.79 万元。

（2）发行人之三级子公司——北京住总科创资产管理有限公司根据《北京市市场监督管理局等八部门关于进一步做好规范转供电环节收费工作的通知》的要求，退还所属租户 2020 年及以前年度转供电环节加收的电费，其中归属于 2020 年度 56.39 万元，2020 年以前年度 71.65 万元，合计 128.05 万元。

由于更正上述两项前期会计差错，调整了 2021 年年初留存收益及相关项目期初数，其中：流动资产调减 45.12 万元，非流动资产调增 361.87 万元，流动负债调增 646.19 万元，非流动负债调增 24.82 万元，未分配利润调减 252.46 万元，少数股东权益调减 101.79 万元。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2019 年合并范围变动情况

2019年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（3户）：	
转让股权	天津京宁置地有限公司（二级）
注销	北京市住设物业管理有限公司（三级）
注销	北京中惠安泰智能建筑系统集成工程有限责任公司（三级）
2、合并报表范围增加（6户）：	
非同一控制下合并	北京住总基础设施建设集团有限责任公司（二级）
投资设立	北京住总通成房地产开发有限责任公司（三级）
投资设立	北京金谷创展置业有限责任公司（三级）
投资设立	北京金谷创信置业有限责任公司（三级）
投资设立	人居科技发展有限公司（三级）
投资设立	天津安其居建筑科技有限公司（三级）

2、2020 年合并范围变动情况

2020年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（1户）：	
转让股权	北京住总北宇物业服务有限责任公司（二级）
2、合并报表范围增加（3户）：	
投资设立	北京住兴房地产开发有限公司（三级）
投资设立	天津京鑫置业有限公司（三级）
投资设立	北京祥晟辉年置业有限公司（三级）

3、2021 年度合并范围变动情况

2021年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（7户）：	
清算注销	北京住总集团乌干达有限责任公司
出售股权	鞍山金瑞房地产开发有限公司（三级）
清算注销	天津京鑫置业有限公司（三级）
清算注销	北京安泰鑫物业管理有限公司（三级）
清算注销	北京住融投资有限公司（三级）
清算注销	天津元慧蓓蕾幼儿园有限责任公司（三级）
吸收合并	天津科衡建筑科技有限公司（三级）
2、合并报表范围增加（4户）：	
投资设立	北京和信仁泰置业有限公司（三级）
投资设立	北京祥鼎置业有限公司（三级）
投资设立	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）（二级）
投资设立	北京通朝城市更新有限责任公司（二级）

4、2022 年 1-9 月合并范围变动情况

2022年1-9月合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（5户）：	
股权转让	北京市住宅建筑设计研究院有限公司（二级）
股权转让	北京住总博地园林发展有限公司（三级）
股权转让	天津安其居建筑科技有限公司（三级）
股权转让	北京万科东方置业有限公司（三级）
清算注销	北京环宇惠家物业管理有限公司（三级）

变化原因	下属单位名称
2、合并报表范围增加（2户）：	
投资设立	北京祥之源置业有限公司（三级）
投资设立	北京金住兴业房地产开发有限公司（三级）

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

科目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,330,134.17	1,137,441.91	1,229,990.25	1,109,948.69
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	-	-
应收票据	7,838.10	8,271.95	4,727.16	2,596.20
应收账款	604,054.96	641,251.38	868,606.41	794,225.17
预付款项	458,748.49	409,891.86	438,586.39	330,782.34
其他应收款	309,577.55	330,787.57	409,669.87	276,554.30
存货	4,137,807.33	4,149,634.49	4,288,924.18	4,156,435.21
合同资产	696,687.25	627,023.34	-	-
一年内到期的非流动资产	500.00	500.00	-	-
其他流动资产	261,295.77	202,709.30	187,139.53	156,167.48
流动资产合计	7,826,643.61	7,527,511.79	7,427,643.78	6,826,709.39
非流动资产：				
债权投资	984.52	1,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	80,722.01	55,931.55
其他权益工具投资	75,502.13	68,641.17	-	-
持有至到期投资	-	-	500.00	-
长期应收款	2,226,677.76	2,300,728.74	4,780,311.19	4,641,168.59
长期股权投资	284,271.01	263,252.40	283,791.50	125,728.20
投资性房地产	836,905.54	834,813.38	815,469.41	753,371.15

科目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
固定资产	176,428.98	181,462.87	203,958.27	196,143.73
在建工程	20,401.53	17,192.13	8,766.09	23,086.66
使用权资产	2,551.04	2,526.09	-	-
无形资产	24,294.38	25,899.58	26,439.33	25,749.36
开发支出	-	-	-	317.81
商誉	3,407.79	3,407.79	3,407.79	3,408.55
长期待摊费用	6,139.46	5,837.02	5,745.13	4,942.97
递延所得税资产	22,164.81	19,696.14	16,586.86	14,962.62
其他非流动资产	-	2,277.58	4,231.94	-
非流动资产合计	3,679,728.95	3,726,734.90	6,229,929.52	5,844,811.21
资产总计	11,506,372.56	11,254,246.69	13,657,573.30	12,671,520.60
流动负债:				
短期借款	970,700.00	665,825.37	630,344.46	700,131.05
应付票据	298,173.72	299,255.79	311,190.47	260,498.56
应付账款	1,247,711.28	1,186,848.36	1,147,373.93	879,747.96
预收款项	14,278.71	9,410.28	820,187.44	731,503.63
合同负债	661,488.23	794,130.29	-	-
应付职工薪酬	20,389.68	22,613.77	23,004.52	26,584.97
应交税费	124,049.02	209,971.15	205,014.51	181,267.85
其他应付款	1,418,317.40	1,378,168.95	1,416,010.40	1,290,519.11
一年内到期的非流动负债	466,046.03	544,829.06	1,042,827.10	71,336.00
其他流动负债	199,341.75	172,264.37	111,106.47	83,222.41
流动负债合计	5,420,495.82	5,283,317.38	5,707,059.29	4,224,811.55
非流动负债:				
长期借款	2,629,475.65	2,520,533.64	4,401,675.74	4,979,052.23
应付债券	632,983.00	753,800.00	430,000.00	505,000.00
租赁负债	1,585.57	1,268.22	-	-
长期应付款	164,193.58	163,890.26	179,894.83	290,418.73
递延所得税负债	4,015.14	4,701.88	8,155.62	8,294.11
递延收益-非流动负债	10,495.17	8,721.38	5,757.31	10,222.75
非流动负债合计	3,442,748.12	3,452,915.37	5,025,483.50	5,792,987.83
负债合计	8,863,243.93	8,736,232.75	10,732,542.79	10,017,799.38

科目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
所有者权益：				
实收资本（股本）	174,303.50	174,303.50	174,303.50	172,730.00
其他权益工具	690,000.00	690,000.00	460,000.00	380,000.00
资本公积	83,743.09	83,307.26	45,967.12	45,310.92
其他综合收益	278,012.05	281,079.52	285,094.08	269,285.61
盈余公积	73,597.61	73,597.61	68,715.82	61,013.74
未分配利润	176,277.05	146,306.94	142,989.69	126,797.69
归属于母公司所有者权益合计	1,475,933.30	1,448,594.83	1,177,070.22	1,055,137.96
少数股东权益	1,167,195.33	1,069,419.11	1,747,960.29	1,598,583.26
所有者权益合计	2,643,128.63	2,518,013.94	2,925,030.51	2,653,721.22
负债和所有者权益总计	11,506,372.56	11,254,246.69	13,657,573.30	12,671,520.60

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	3,683,392.00	4,512,512.27	4,232,028.03	4,400,501.24
其中：营业收入	3,683,392.00	4,512,512.27	4,232,028.03	4,400,501.24
二、营业总成本	3,601,006.96	4,398,032.65	4,155,406.68	4,329,049.12
其中：营业成本	3,414,599.62	4,046,529.31	3,800,659.26	3,978,876.43
税金及附加	13,357.13	31,481.30	39,467.52	78,812.94
销售费用	16,024.51	31,800.45	32,492.46	30,669.88
管理费用	107,960.50	143,444.39	144,329.62	150,928.80
研发费用	23,167.65	72,621.17	68,144.57	8,215.60
财务费用	25,897.55	72,156.02	70,313.25	81,545.47
其中：利息费用	53,037.62	109,503.90	108,577.42	117,052.95
减：利息收入	28,931.80	43,077.91	43,763.41	40,678.15
加：其他收益	2,668.08	4,146.76	4,733.84	3,181.68
投资净收益（损失以“-”号填列）	3,895.43	33,613.70	46,103.69	61,904.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-240.98	-479.18	9,993.09	59,605.25
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	986.62	7,253.16	558.49

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	46.22	-330.56	-2,541.71	-2,666.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,358.33	-26,976.82	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33.36	224.85	-71.51	73.43
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	91,386.46	126,144.16	132,098.81	134,503.46
加：营业外收入	429.47	1,319.84	1,855.04	863.99
减：营业外支出	511.07	1,918.47	11,237.76	2,056.06
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	91,304.86	125,545.53	122,716.08	133,311.40
减：所得税费用	15,107.30	27,655.84	22,309.66	38,477.73
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	76,197.56	97,889.68	100,406.42	94,833.66
持续经营净利润	76,197.56	97,889.68	100,406.42	94,833.66
其中：归属于母公司所有者的净利润	65,208.25	73,925.09	77,368.66	60,109.32
少数股东损益	10,989.31	23,964.59	23,037.76	34,724.34
加：其他综合收益	-3,460.23	-4,359.92	14,847.82	3,778.94
综合收益总额	72,737.32	93,529.76	115,254.24	98,612.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	10,596.54	24,188.03	22,252.76	34,536.86
归属于母公司普通股东综合收益总额	62,140.79	69,341.73	93,001.48	64,075.74

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,691,007.36	4,500,513.21	4,426,007.67	4,106,569.79
收到的税费返还	32,853.30	2,602.18	4,593.68	3,601.46
收到其他与经营活动有关的现金	1,513,318.63	2,705,938.51	1,508,569.11	1,456,468.51
经营活动现金流入小计	5,237,179.29	7,209,053.91	5,939,170.46	5,566,639.76
购买商品、接受劳务支付的现金	3,223,450.80	3,940,596.64	3,504,733.75	3,328,153.12
支付给职工以及为职工支付的现金	147,181.49	241,406.84	229,943.36	250,700.53
支付的各项税费	172,200.35	110,938.98	125,862.87	167,153.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,628,465.34	1,460,083.18	1,731,018.12	1,317,432.77
经营活动现金流出小计	5,171,297.98	5,753,025.64	5,591,558.10	5,063,439.96

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	65,881.31	1,456,028.27	347,612.36	503,199.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	-	72,121.06
取得投资收益收到的现金	544.80	22,232.70	2,178.04	3,406.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	137.75	246.28	147.90	552.94
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	3,559.35	-	-	2,322.90
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4,241.90	22,478.98	2,325.93	78,403.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,721.71	26,154.56	26,675.54	32,905.78
投资支付的现金	8,268.08	16,254.48	131,705.56	15,349.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	542.74
支付其他与投资活动有关的现金	10,353.77	316.25	-	7.00
投资活动现金流出小计	29,343.56	42,725.29	158,381.10	48,804.75
投资活动产生的现金流量净额	-25,101.66	-20,246.31	-156,055.17	29,599.07
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	109,500.00	263,131.00	235,693.52	272,354.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	109,500.00	263,131.00	154,120.02	168,424.32
取得借款收到的现金	1,690,368.97	2,014,013.81	1,675,654.97	2,518,384.54
收到其他与筹资活动有关的现金	101,333.00	738,300.00	14,000.00	23,000.00
筹资活动现金流入小计	1,901,201.97	3,015,444.81	1,925,348.49	2,813,738.86
偿还债务支付的现金	1,465,023.09	2,696,837.41	1,436,477.65	2,464,164.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	188,088.15	386,066.30	438,989.67	409,358.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,492.07	7,171.75	32,477.12	21,000.95
支付其他与筹资活动有关的现金	93,234.67	1,459,217.95	125,334.12	170,908.35
筹资活动现金流出小计	1,746,345.92	4,542,121.65	2,000,801.43	3,044,431.17
筹资活动产生的现金流量净额	154,856.05	-1,526,676.85	-75,452.94	-230,692.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,327.03	-661.99	-2,483.17	519.25
五、现金及现金等价物净增加额	196,962.73	-91,556.88	113,621.08	302,625.82

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：期初现金及现金等价物余额	1,057,732.07	1,149,288.95	1,035,667.87	733,042.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,254,694.80	1,057,732.07	1,149,288.95	1,035,667.87

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	825,491.17	573,947.31	489,461.56	553,280.81
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	-	-
应收票据	400.00	700.00	-	-
应收账款	273,284.09	299,107.60	363,250.20	251,101.39
预付款项	20,127.63	49,619.96	32,508.49	7,722.15
其他应收款	1,692,181.19	1,568,895.90	1,332,581.08	1,254,769.43
存货	28,108.00	22,245.10	300,102.11	264,435.61
合同资产	412,348.88	361,443.37	-	-
其他流动资产	55,011.63	39,426.10	38,913.84	30,961.63
流动资产合计	3,326,952.60	2,935,385.33	2,556,817.27	2,362,271.03
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	79,027.60	54,384.13
长期股权投资	847,776.62	1,488,826.01	739,386.88	622,388.23
其他权益工具投资	74,714.18	67,853.21	-	-
投资性房地产	65,315.09	65,315.09	61,914.26	57,279.97
固定资产（合计）	30,615.97	33,055.42	32,518.32	24,988.72
在建工程	374.10	230.16	385.33	721.89
使用权资产	439.74	604.49	-	-
无形资产	3,808.90	4,187.77	4,669.15	4,298.29
长期待摊费用	886.18	1,341.39	923.65	230.05
递延所得税资产	3,268.34	2,915.36	290.38	290.38
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,027,199.12	1,664,328.91	919,115.58	764,581.66
资产总计	4,354,151.71	4,599,714.25	3,475,932.85	3,126,852.69

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	884,800.00	590,000.00	530,000.00	613,700.00
应付票据	2,952.11	2,915.46	4,718.11	2,815.49
应付账款	633,308.20	595,855.44	607,606.78	449,800.70
预收款项	74.86	9.93	142,207.36	92,978.62
合同负债	177,172.66	214,670.15	-	-
应付职工薪酬	12,123.21	12,119.54	12,038.63	13,160.93
应交税费	3,704.77	4,455.34	4,651.13	6,120.54
其他应付款（合计）	779,021.88	1,280,668.17	762,985.81	731,024.13
一年内到期的非流动负债	220,436.34	100,573.78	205,100.00	-
其他流动负债	57,402.58	47,199.86	21,661.31	15,827.46
流动负债合计	2,770,996.61	2,848,467.66	2,290,969.11	1,925,427.86
非流动负债：				
长期借款	-	24,750.00	24,850.00	-
应付债券	360,000.00	480,000.00	330,000.00	505,000.00
租赁负债	339.49	340.05	-	-
长期应付款	187,300.00	187,300.00	-	-
递延所得税负债	916.31	915.11	370.26	508.75
非流动负债合计	548,555.80	693,305.15	355,220.26	505,508.75
负债合计	3,319,552.41	3,541,772.82	2,646,189.37	2,430,936.61
所有者权益：				
实收资本（股本）	174,303.50	174,303.50	174,303.50	172,730.00
其他权益工具	690,000.00	690,000.00	460,000.00	380,000.00
资本公积	29,858.15	29,858.15	29,858.15	19,055.05
其它综合收益	42,878.71	43,934.05	48,371.98	48,787.46
盈余公积	73,597.61	73,597.61	68,715.82	61,013.74
未分配利润	23,961.34	46,248.13	48,494.03	14,329.63
所有者权益合计	1,034,599.31	1,057,941.43	829,743.48	695,916.08
负债和所有者权益总计	4,354,151.71	4,599,714.25	3,475,932.85	3,126,852.69

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	906,350.84	1,078,112.06	938,105.94	986,546.29
二、营业总成本	904,179.76	1,052,407.20	930,667.00	978,933.48
其中：营业成本	859,085.79	968,190.53	843,139.57	926,930.58
税金及附加	2,310.53	3,303.89	2,725.43	3,158.80
销售费用	106.03	302.68	179.93	-
管理费用	32,238.81	44,389.33	42,169.50	44,321.97
研发费用	8,090.80	32,280.39	40,113.89	1,088.67
财务费用	2,347.78	3,940.36	2,338.68	3,433.46
加：其他收益	89.26	969.16	307.11	282.14
投资收益（损失以“-”号填列）	8,194.02	23,353.87	77,749.79	10,695.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-154.61	45,009.93	-3,110.90
公允价值变动收益	-	262.02	157.59	61.02
资产减值损失	46.02	-203.65	558.50	-1,105.06
信用减值损失	2,388.28	-2,520.03		
资产处置收益（亏损总额以“-”填列）	6.69	-32.39	-63.64	-9.76
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,895.36	47,533.84	86,148.28	17,536.82
加：营业外收入	36.96	8.11	148.89	151.61
减：营业外支出	18.32	58.32	9,968.89	414.10
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	12,914.00	47,483.63	76,328.29	17,274.33
减：所得税费用	-37.35	-1,269.99	-692.60	2,810.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,951.36	48,753.62	77,020.88	14,463.81
持续经营净利润	12,951.36	48,753.62	77,020.88	14,463.81
归属于母公司所有者的净利润	12,951.36	48,753.62	77,020.88	14,463.81
加：其他综合收益	-1,055.34	-4,977.85	-415.48	2,738.31
六、综合收益总额	11,896.02	43,775.77	76,605.41	17,202.12

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	842,028.38	1,198,242.44	987,254.56	955,082.54
收到的税费返还	212.84	-	1,459.33	120.09

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与经营活动有关的现金	3,973,540.33	4,653,044.04	3,922,533.35	3,956,113.61
经营活动现金流入小计	4,815,781.55	5,851,286.48	4,911,247.24	4,911,316.24
购买商品、接受劳务支付的现金	750,603.39	1,110,005.02	839,370.26	836,747.73
支付给职工以及为职工支付的现金	49,150.51	76,502.64	68,311.69	74,990.07
支付的各项税费	12,504.90	15,766.46	18,234.94	24,119.98
支付其他与经营活动有关的现金	3,883,372.89	4,234,143.13	3,935,912.76	3,584,156.35
经营活动现金流出小计	4,695,631.69	5,436,417.25	4,861,829.65	4,520,014.13
经营活动产生的现金流量净额	120,149.87	414,869.23	49,417.59	391,302.11
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,653.29	-	-	-
取得投资收益收到的现金	6,380.20	36,432.23	19,621.88	13,496.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39.47	23.74	13.50	53.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	14,288.18
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	23,072.96	36,455.97	19,635.38	27,838.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,296.37	12,000.08	9,407.79	9,238.41
投资支付的现金	83,871.97	782,509.64	87,744.82	50,848.72
投资活动现金流出小计	86,168.34	794,509.72	97,152.60	60,087.13
投资活动产生的现金流量净额	-63,095.39	-758,053.75	-77,517.22	-32,248.91
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	81,573.50	103,930.00
取得借款收到的现金	1,142,800.00	1,079,000.00	800,000.00	1,226,140.30
收到其他与筹资活动有关的现金	80,000.00	717,300.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,222,800.00	1,796,300.00	881,573.50	1,330,070.30
偿还债务支付的现金	873,392.14	974,100.00	828,750.00	1,301,340.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,933.01	94,496.27	88,491.05	111,666.24
支付其他与筹资活动有关的现金	80,000.00	300,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	1,028,325.14	1,368,596.27	917,241.05	1,413,006.54
筹资活动产生的现金流量净额	194,474.86	427,703.73	-35,667.55	-82,936.24

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	14.53	-33.46	-52.07	4.45
五、现金及现金等价物净增加额	251,543.87	84,485.75	-63,819.25	276,121.41
加：期初现金及现金等价物余额	573,947.31	489,461.56	553,280.81	277,159.40
六、期末现金及现金等价物余额	825,491.17	573,947.31	489,461.56	553,280.81

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 1-9 月 (末)	2021 年 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)
总资产 (万元)	11,506,372.56	11,254,246.69	13,657,573.30	12,671,520.60
总负债 (万元)	8,863,243.93	8,736,232.75	10,732,542.79	10,017,799.38
全部债务 (万元)	4,997,378.40	4,784,243.85	6,816,037.77	6,516,017.84
所有者权益 (万元)	2,643,128.63	2,518,013.94	2,925,030.51	2,653,721.22
营业总收入 (万元)	3,683,392.00	4,512,512.27	4,232,028.03	4,400,501.24
利润总额 (万元)	91,304.86	125,545.53	122,716.08	133,311.40
净利润 (万元)	76,197.56	97,889.68	100,406.42	94,833.66
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	76,115.96	98,263.46	102,085.24	95,467.24
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	65,208.25	73,925.09	77,368.66	60,109.32
经营活动产生现金流量净额 (万元)	65,881.31	1,456,028.27	347,612.36	503,199.80
投资活动产生现金流量净额 (万元)	-25,101.66	-20,246.31	-156,055.17	29,599.07
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	154,856.05	-1,526,676.85	-75,452.94	-230,692.31
流动比率	1.44	1.42	1.30	1.62
速动比率	0.68	0.64	0.55	0.63
资产负债率 (%)	77.03	77.63	78.58	79.06
债务资本比率 (%)	65.41	65.52	69.97	71.06
营业毛利率 (%)	7.30	10.33	10.19	9.58
平均总资产回报率 (%)	1.27	1.89	1.76	2.01
加权平均净资产收益率 (%)	2.95	3.60	3.60	3.70
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	2.95	3.61	3.66	3.73

EBITDA (万元)	159,225.95	265,834.40	261,087.11	272,847.81
EBITDA 全部债务比 (%)	3.19	5.56	3.83	4.19
EBITDA 利息倍数	0.93	0.70	0.64	0.72
应收账款周转率	5.92	5.98	5.09	5.93
存货周转率	0.82	0.96	0.90	0.94

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
 （2）流动比率=流动资产/流动负债；
 （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
 （4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
 （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
 （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
 （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
 （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
 （9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
 （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
 （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
 （12）存货周转率=营业成本/平均存货；

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《北京住总集团有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券未进行信用评级。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、**资产流动性偏弱。**受房地产和土地一级开发业务规模不断扩大的影响，截至 2022 年 3 月底，公司存货（含合同资产）和应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）规模大，占资产总额的比重合计 73.18%，对资金占用大，公司资产流动性偏弱。

2、**实际债务负担较重。**截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 494.45 亿元，较 2020 年底大幅下降，资产负债率和全部债务资本化比率分别降至 77.11% 和 65.59%；但考虑到公司所有者权益中包含规模较大的可续期债券，公司的实际债务负担较重。

3、**未来资金支出压力较大。**截至 2022 年 3 月底，公司土地一级开发业务未来待投资规模超过 650.00 亿元，同时考虑到由该业务产生的长期应收款规模较大，公司未来资金支出压力较大。

（三）报告期内历次主体评级情况

发行人报告期内历次主体评级情况如下表所示。2019年4月以来，发行人主体信用等级保持AAA水平。

报告期发行人历次主体评级情况

评级时间	评级机构	评级结果	评级展望
2019.01.31	联合信用评级有限公司	AA+	稳定
2019.02.28	联合信用评级有限公司	AA+	稳定
2019.04.23	联合信用评级有限公司	AAA	稳定
2019.04.29	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定

评级时间	评级机构	评级结果	评级展望
2019.05.20	联合信用评级有限公司	AAA	稳定
2020.04.10	联合信用评级有限公司	AAA	稳定
2020.06.22	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2020.06.23	联合信用评级有限公司	AAA	稳定
2020.11.04	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2021.01.22	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2021.06.25	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.02.22	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.03.01	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.05.31	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.08.11	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2022 年 9 月 30 日，集团本部授信总额为 378.50 亿元，其中已使用授信额度 107.84 亿元，未使用授信额度 270.66 亿元。

截至 2022 年 9 月 30 日发行人具体授信及使用情况如下：

单位：万元

银行名称	授信总额度	已使用额度	未使用额度
中国银行	290,000.00	131,700.00	158,300.00
农业银行	95,000.00	95,000.00	0.00
工商银行	200,000.00	123,415.03	76,584.97
建设银行	250,000.00	31,600.00	218,400.00
交通银行	350,000.00	55,719.91	294,280.09
北京银行	500,000.00	200,593.00	299,407.00
华夏银行	150,000.00	0.00	150,000.00
农商银行	330,000.00	174,900.00	155,100.00
民生银行	200,000.00	0.00	200,000.00
广发银行	200,000.00	2,880.95	197,119.05
招商银行	120,000.00	100,000.00	20,000.00

银行名称	授信总额度	已使用额度	未使用额度
光大银行	80,000.00	0.00	80,000.00
平安银行	70,000.00	1,020.00	68,980.00
浦发银行	60,000.00	0.00	60,000.00
中信银行	100,000.00	25,910.89	74,089.11
宁波银行	40,000.00	0.00	40,000.00
邮储银行	150,000.00	20,000.00	130,000.00
上海银行	50,000.00	7,104.12	42,895.88
兴业银行	400,000.00	74,800.00	325,200.00
汇丰银行	20,000.00	3,797.00	16,203.00
江苏银行	120,000.00	30,000.00	90,000.00
进出口银行	10,000.00	0.00	10,000.00
合计	3,785,000.00	1,078,440.90	2,706,559.10

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

发行人已发行债务融资工具存续及偿还情况

单位：%、年、亿元

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	当前余额	状态
22 住总 Y1	2022-09-14	2025-09-16	3.00	一般公司债	3+N	8.00	8.00	存续
22 京住总集 SCP002	2022-04-28	2022-11-25	2.19	超短期融资券	0.5753	10.00	0.00	已兑付
22 京住总集 SCP001	2022-04-01	2022-07-08	2.04	超短期融资券	0.2658	10.00	0.00	已兑付
21 京住总集 SCP002	2021-11-11	2022-04-08	2.62	超短期融资券	0.4027	10.00	0.00	已兑付
21 京住总集 MTN004	2021-10-22	2023-10-26	3.86	中期票据	2+N	7.00	7.00	存续
21 京住总集 MTN003A	2021-09-15	2023-09-17	3.65	中期票据	2+N	10.00	10.00	存续
21 京住总集 MTN003B	2021-09-15	2024-09-17	3.95	中期票据	3+N	5.00	5.00	存续
21 京住总集 MTN002	2021-08-25	2024-08-27	3.88	中期票据	3+N	15.00	15.00	存续
21 京住总集 MTN001	2021-07-21	2024-07-23	3.80	中期票据	3+N	10.00	10.00	存续

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	当前余额	状态
21 京住总 SCP001	2021-03-26	2021-11-30	2.99	超短期融资券	0.67	5.00	0.00	已兑付
21 住总 Y1	2021-03-03	2024-03-05	4.38	一般公司债	3+N	6.00	6.00	存续
21 住总 01	2021-02-02	2026-02-04	3.85	一般公司债	3+2	15.00	15.00	存续
20 住总 Y1	2020-11-10	2023-11-12	4.43	一般公司债	3+N	8.00	8.00	存续
20 住总 01	2020-04-15	2025-04-17	2.73	一般公司债	5	3.00	3.00	存续
19 住总 Y1	2019-09-19	2022-09-23	4.2	一般公司债	3	8.00	0.00	已兑付
19 住总 03	2019-03-08	2024-03-12	4.35	一般公司债	5	9.00	9.00	存续
19 京住总 SCP002	2019-02-27	2019-11-26	3.3	超短期融资券	0.7377	6.00	0.00	已兑付
19 京住总 SCP001	2019-02-27	2019-11-26	3.3	超短期融资券	0.7377	7.00	0.00	已兑付
19 住总 01	2019-02-18	2024-02-20	3.16	一般公司债	5	9.00	9.00	存续
18 京住总 MTN002	2018-10-17	2021-10-19	5.98	一般中期票据	3+N	15.00	0.00	已兑付
18 京住总 MTN001	2018-09-07	2021-09-11	6.2	一般中期票据	3+N	15.00	0.00	已兑付
18 京住总 SCP001	2018-08-28	2019-05-27	4.05	超短期融资券	0.7397	7.00	0.00	已兑付
18 住总 01	2018-04-09	2023-04-11	3.80	一般公司债	5	12.00	12.00	存续
16 京住总 SCP003	2016-10-13	2017-07-11	2.96	超短期融资券	0.7397	7.00	0.00	已兑付
16 京住总 SCP002	2016-08-09	2017-05-07	2.92	超短期融资券	0.7397	6.00	0.00	已兑付
16 京住总 SCP001	2016-07-14	2017-04-11	3.01	超短期融资券	0.7397	7.00	0.00	已兑付
16 住总 03	2016-05-19	2021-05-20	4.5	私募债	5	5.00	0.00	已兑付
16 住总 02	2016-03-25	2021-03-28	4.2	私募债	5	20.00	0.00	已兑付
16 住总 01	2016-02-22	2021-02-24	4.05	一般公司债	5	15.00	0.00	已兑付
15 京住总 SCP003	2015-11-19	2016-08-16	3.85	超短期融资券	0.7377	7.00	0.00	已兑付
15 京住总 SCP002	2015-10-22	2016-07-19	3.73	超短期融资券	0.7377	6.00	0.00	已兑付
15 京住总 MTN001	2015-09-09	2018-09-11	5	一般中期票据	3+N	10.00	0.00	已兑付
15 京住总 SCP001	2015-05-27	2015-11-25	4.2	超短期融资券	0.4918	7.00	0.00	已兑付

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	当前余额	状态
15 京住总 CP001	2015-03-05	2016-03-06	5.23	一般短期融资券	1	5.00	0.00	已兑付
14 京住总 CP001	2014-04-15	2015-04-16	5.7	一般短期融资券	1	4.00	0.00	已兑付
13 京住总 MTN001	2013-10-15	2016-10-17	6.15	一般中期票据	3	5.00	0.00	已兑付
13 京住总 CP001	2013-10-15	2014-10-16	5.6	一般短期融资券	1	4.00	0.00	已兑付
12 京住总 PPN001	2012-04-11	2015-04-12	6	定向工具	3	12.00	0.00	已兑付
10 京住总债	2010-11-19	2017-11-23	5.3	一般企业债	7	8.00	0.00	已兑付
合计						338.00	117.00	

发行人子公司已发行债务融资工具存续及偿还情况

单位: %、年、亿元

证券名称	起息日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	当前余额	状态
GC 光明优	2023-02-22	2041-02-22	4.30	资产支持证券	18.01	5.00	5.00	存续
GC 光明次	2023-02-22	2041-02-22	-	资产支持证券	18.01	0.01	0.01	存续
21 京城 01	2021-06-21	2024-06-21	4.50	私募公司债	3	7.50	7.50	存续
PR 科贸优	2021-04-21	2039-05-06	4.20	资产支持专项计划	18.05	9.90	9.6257	存续
21 科贸次	2021-04-21	2039-05-06	-	资产支持专项计划	18.05	0.10	0.10	存续
20 京宝 01	2020-03-10	2025-03-10	4.64	私募公司债	3+2	10.00	10.00	存续
22 津辰 01	2022-11-08	2023/10/31	3.10	资产支持专项计划	0.98	1.05	1.05	存续
22 津辰 02	2022-11-08	2024/10/31	3.30	资产支持专项计划	1.98	1.05	1.05	存续
22 津辰 03	2022-11-08	2025/10/31	3.60	资产支持专项计划	2.98	12.15	12.15	存续
22 津辰次	2022-11-08	2025/10/31	-	资产支持专项计划	2.98	0.75	0.75	存续
小淀 A3	2020-03-06	2022-11-25	4.80	资产支持专项计划	2.72	10.35	0.00	已兑付
小淀 A2	2020-03-06	2021-11-25	4.50	资产支持专项计划	1.72	1.30	0.00	已兑付
小淀 A1	2020-03-06	2020-11-25	3.80	资产支持专项计划	0.72	1.30	0.00	已兑付
小淀次	2020-03-06	2022-11-25	-	资产支持专项计划	2.72	0.05	0.00	已兑付
23 京住总 MTN001	2023-01-16	2026-01-16	5.70	一般中期票据	2+1	10.00	10.00	存续
22 京住总 ABN001 优先	2022-12-15	2040-12-09	3.90	资产支持票据	3+15	10.00	10.00	存续
22 京住总 ABN001 次	2022-12-15	2040-12-09	-	资产支持票据	18	0.01	0.01	存续

证券名称	起息日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	当前余额	状态
22 住开 01	2022-01-24	2025-01-24	4.00	私募公司债	3.00	6.00	6.00	存续
22 京住总 PPN001	2022-01-10	2025-01-10	4.06	定向工具	2+1	5.70	5.17	存续
21 住开 02	2021-12-14	2024-12-14	4.49	私募公司债	3	16.00	16.00	存续
21 京住总 PPN001	2021-11-24	2024-11-26	4.27	定向工具	2+1	12.00	12.00	存续
21 京住总 MTN001	2021-01-19	2024-01-19	4.20	一般中期票据	2+1	10.00	0.10	存续
19 京住总 ABN001 优先 A	2019-09-11	2039-04-30	4.65	资产支持票据	19.65	5.20	5.05	存续
19 京住总 ABN001 优先 B	2019-09-11	2039-04-30	5.15	资产支持票据	19.65	4.80	4.80	存续
19 京住总 PPN001	2019-01-23	2022-01-23	3.70	定向工具	3	10.00	0.00	已兑付
18 京住总 ABN001A	2018-11-06	2038-04-28	5.50	资产支持票据	19.49	5.00	4.84	存续
18 京住总 ABN001B	2018-11-06	2038-04-28	5.70	资产支持票据	19.49	7.20	7.20	存续
17 京住房 ABN001A	2018-01-04	2038-01-04	4.90	资产支持票据	20	3.75	0.00	已兑付
17 京住房 ABN001B	2018-01-04	2038-01-04	5.20	资产支持票据	20	6.25	0.00	已兑付
合计						172.42	128.935 7	

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	北京住总集团有限责任公司	MTN	交易商协会	2021-05-18	30.00	17.00	13.00
2	北京住总集团有限责任公司	小公募 公司债	上海证券交 易所	2022-04-07	33.00	-	33.00
3	北京住总集团有限责任公司	可续期 公司债	上海证券交 易所	2022-04-08	16.00	8.00	8.00
4	北京住总集团有限责任公司	SCP	交易商协会	2022-07-21	20.00	-	20.00
合计		-	-	-	99.00	25.00	74.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2019-2021 年经审计的财务报告及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报告；
- 2、信用评级机构出具的资信评级报告；
- 3、债券持有人会议规则；
- 4、债券受托管理协议；
- 5、中国证监会关于本次发行的注册批复文件。

二、查询地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件。

（一）北京住总集团有限责任公司

联系地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号
法定代表人：周泽光
联系人：刘露
电话：010-84838165
传真：010-84838074
邮政编码：100101

（二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
法定代表人：王常青
联系人：胡涵镜仟、杨国旗、王令东
电话：010-65608367、010-86451360
传真：010-65608445
邮编：100010

三、备查文件查阅时间

每个交易日 8:30-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。