

北京住总集团有限责任公司

二〇二二年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
合并及公司资产减值准备情况表	9-10
财务报表附注	11-147

审计报告

致同审字（2023）第 110A006061 号

北京住总集团有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了北京住总集团有限责任公司（以下简称住总集团）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表、2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了住总集团 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于住总集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

住总集团管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估住总集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算住总集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督住总集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对住总集团的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致住总集团不能持续经营。

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

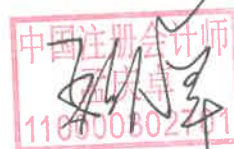
(6) 就住总集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

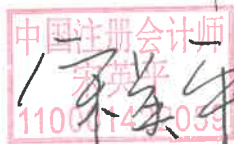
致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二三年三月三十日

合并及公司资产负债表					
2022年12月31日					
编制单位：北京住总集团有限责任公司					
金额单位：元					
项目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	9,825,688,605.05	6,010,295,234.30	11,374,419,063.68	5,739,473,055.74
△结算备付金					
△拆出资金					
交易性金融资产	八、2	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
衍生金融资产					
应收票据	八、3	60,566,971.25	4,000,000.00	82,719,472.39	7,000,000.00
应收账款	八、4	5,816,871,545.05	2,939,235,412.38	6,412,513,774.39	2,991,076,041.66
应收款项融资					
预付款项	八、5	4,367,746,497.97	230,709,559.87	4,098,918,563.93	496,199,581.14
△应收保费					
△应收分保账款					
△应收分保合同准备金					
应收资金集中管理款	八、6	37,188,716.55	37,188,716.55	55,620,799.99	55,620,799.99
其他应收款	八、7	3,991,117,322.14	16,866,093,057.67	3,252,254,870.08	15,633,338,211.34
其中：应收股利		19,677,955.32	181,470,591.90		183,792,636.58
△买入返售金融资产					
存货	八、8	41,959,564,387.08	149,676,924.35	41,496,344,923.57	222,451,019.96
其中：原材料		149,432,669.25	105,292,438.49	213,221,231.56	152,721,125.52
库存商品（产成品）		8,496,187,677.34	7,850,941.65	8,925,758,508.81	23,216,428.86
合同资产	八、9	6,294,045,546.82	4,032,717,515.25	6,270,233,449.40	3,614,433,652.47
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	八、10			5,000,000.00	
其他流动资产	八、11	2,206,833,839.46	556,829,497.60	2,027,093,004.96	394,260,987.55
流动资产合计		74,759,623,431.37	31,026,745,917.97	75,275,117,922.39	29,353,853,349.85
非流动资产：					
△发放贷款和垫款					
债权投资	八、12	86,000,000.00		10,000,000.00	
其他债权投资					
长期应收款	八、13	22,449,190,945.61		23,007,287,383.56	
长期股权投资	八、14	2,865,368,503.95	7,271,877,144.26	2,570,770,484.81	14,888,260,091.13
其他权益工具投资	八、15	771,467,191.88	763,748,936.47	686,411,694.14	678,532,145.58
其他非流动金融资产					
投资性房地产	八、16	8,503,337,997.92	653,774,200.00	8,348,133,845.76	653,150,900.00
固定资产	八、17	1,696,521,633.85	178,265,804.72	1,814,628,741.47	330,554,249.66
其中：固定资产原价		3,352,228,156.23	691,116,156.22	3,628,304,310.87	1,037,685,481.72
累计折旧		1,659,666,079.03	513,167,991.34	1,825,015,533.66	707,296,156.07
固定资产减值准备					
在建工程	八、18	122,795,038.66	3,460,646.38	171,921,261.51	2,301,612.25
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	八、19	20,250,151.23	2,742,554.62	25,260,900.44	6,044,916.38
无形资产	八、20	243,916,731.07	38,563,676.42	258,995,817.88	41,877,678.02
开发支出					
商誉	八、21	34,077,879.06		34,077,879.06	
长期待摊费用	八、22	164,533,587.46	2,645,842.78	58,370,249.01	13,413,937.29
递延所得税资产	八、23	201,848,381.75	51,160,647.14	196,961,369.22	29,153,616.75
其他非流动资产	八、24			22,775,814.00	
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		37,159,308,042.44	8,966,229,452.79	37,205,595,440.86	16,643,289,147.06
资产总计		111,918,931,473.81	39,992,975,370.76	112,480,713,363.25	45,997,142,496.91



合并及公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：北京住总集团有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、25	7,754,450,000.00	7,098,000,000.00	6,658,253,654.62	5,900,000,000.00
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融资产					
衍生金融负债					
应付票据	八、26	2,800,255,884.17	19,119,280.00	2,992,557,867.40	29,154,620.28
应付账款	八、27	12,347,166,969.57	6,552,857,920.22	11,868,483,558.29	5,958,554,405.47
预收款项	八、28	107,223,007.40	206,777.74	94,102,804.85	99,263.50
合同负债	八、29	7,276,780,139.44	2,250,055,062.67	7,941,302,893.28	2,146,701,453.86
卖出回购金融资产款					
吸收存款及同业存放					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
应付职工薪酬	八、30	215,963,965.42	127,033,207.17	226,137,654.43	121,195,412.19
其中：应付工资		169,069,266.81	115,875,427.20	175,978,066.44	109,852,847.90
应付福利费		148,837.16	138,379.04	146,013.85	138,379.04
#其中：职工奖励及福利基金					
应交税费	八、31	1,162,448,123.71	77,556,586.84	2,099,711,504.85	44,553,401.89
其中：应交税金		1,146,210,211.63	68,383,491.54	2,067,615,962.93	37,593,618.20
其他应付款	八、32	13,767,956,234.06	6,187,282,965.22	13,781,689,525.52	12,806,681,683.30
其中：应付股利		18,093,362.94		41,023,891.53	
△应付手续费及佣金					
△应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、33	4,152,393,439.24	1,200,690,714.15	5,448,290,585.11	1,005,737,757.50
其他流动负债	八、34	2,103,287,639.71	592,928,902.11	1,722,643,713.50	471,998,623.89
流动负债合计		51,687,925,402.72	24,105,731,416.12	52,833,173,761.85	28,484,676,621.88
非流动负债：					
△保险合同准备金					
长期借款	八、35	22,553,476,519.99		25,205,336,403.20	247,500,000.00
应付债券	八、36	9,876,713,818.63	3,600,000,000.00	7,538,000,000.00	4,800,000,000.00
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	八、37	7,499,508.30	2,275,303.71	12,682,216.33	3,400,452.36
长期应付款	八、38	1,513,059,905.44	1,873,000,000.00	1,638,902,590.66	1,873,000,000.00
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、39	38,559,190.87		47,018,756.85	
递延所得税负债	八、23	89,163,309.36	11,121,934.47	87,213,772.85	9,151,093.35
其他非流动负债					
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		34,078,472,252.59	5,486,397,238.18	34,529,153,739.89	6,933,051,545.71
负债合计		85,766,397,655.31	29,592,128,654.30	87,362,327,501.74	35,417,728,167.59
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	八、40	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
国家资本					
国有法人资本		1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
集体资本					
民营资本					
外商资本					
#减：已归还投资					
实收资本（或股本）净额		1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
其他权益工具	八、41	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00
其中：优先股					
永续债		6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00	6,900,000,000.00
资本公积	八、42	837,430,888.38	232,875,669.42	833,072,629.68	298,581,499.42
减：库存股					
其他综合收益		2,717,480,812.02	379,231,896.34	2,810,795,194.51	439,340,464.18
其中：外币报表折算差额		-81,531,840.08		-48,446,995.29	
专项储备	八、43	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	八、44	774,812,901.98	774,812,901.98	735,976,077.75	735,976,077.75
其中：法定公积金		774,812,901.98	774,812,901.98	735,976,077.75	735,976,077.75
任意公积金					
#储备基金					
#企业发展基金					
#利润归还投资					
△一般风险准备					
未分配利润	八、45	1,390,481,103.64	370,891,248.72	1,421,972,422.00	462,481,287.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,363,240,706.02	10,400,846,716.46	14,444,851,323.94	10,579,414,329.32
*少数股东权益		11,789,293,112.48		10,673,534,537.57	
所有者权益（或股东权益）合计		26,152,533,818.50	10,400,846,716.46	25,118,385,861.51	10,579,414,329.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		111,918,931,473.81	39,992,975,370.76	112,480,713,363.25	45,997,142,496.91

企业负责人：

光周
印泽

主管会计工作负责人

忠霍
印宝

会计机构负责人

丽佟
印红

合并及公司利润表

2022年度

编制单位：北京住总集团有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		45,533,052,753.95	11,537,700,769.84	45,125,122,680.37	10,781,120,568.72
其中：营业收入	八、46	45,533,052,753.95	11,537,700,769.84	45,125,122,680.37	10,781,120,568.72
利息收入					
△已赚保费					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本		44,603,178,253.86	11,375,541,469.39	43,980,326,532.49	10,524,071,956.35
其中：营业成本	八、46	41,761,535,613.81	10,501,749,694.49	40,465,293,133.45	9,681,905,308.85
利息支出					
△手续费及佣金支出					
△退保金					
△赔付支出净额					
△提取保险责任准备金净额					
△保单红利支出					
△分保费用					
税金及附加		133,185,608.18	37,764,823.48	314,813,003.72	33,038,906.58
销售费用	八、47	197,924,031.09	2,123,394.48	318,004,505.44	3,026,834.86
管理费用	八、48	1,400,840,489.63	436,966,061.98	1,434,443,938.00	443,893,340.46
研发费用	八、49	779,272,299.37	371,855,937.34	726,211,707.67	322,803,929.89
财务费用	八、50	330,420,211.78	25,081,557.62	721,560,244.21	39,403,635.71
其中：利息费用		754,248,244.19	49,790,411.06	1,095,039,030.58	52,391,543.33
利息收入		454,239,579.78	28,818,740.16	430,779,149.42	22,916,325.90
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-592,030.46	-2,828,461.45	23,587,444.23	4,238,092.36
其他					
加：其他收益	八、51	39,499,341.29	2,871,990.74	41,467,616.31	9,691,566.72
投资收益（损失以“-”号填列）	八、52	193,873,419.07	191,752,133.52	336,136,950.88	233,538,714.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		103,617,526.54	9,816,808.35	-4,791,765.65	-1,546,126.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
△汇兑收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、53	4,108,478.48	623,300.00	9,866,224.46	2,620,194.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、54	-36,161,761.06	9,624,274.39	-269,768,218.77	-25,200,262.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、55	1,525,265.40	1,297,849.94	-3,305,644.05	-2,036,463.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、56	19,735,305.03	19,356,475.73	2,248,545.70	-323,947.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,152,454,548.30	387,685,324.77	1,261,441,622.41	475,338,413.39
加：营业外收入	八、57	8,038,925.65	1,111,055.51	13,198,358.74	81,104.18
其中：政府补助					
减：营业外支出	八、58	10,490,750.40	289,345.33	19,184,715.43	583,224.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,150,002,723.55	388,507,034.95	1,255,455,265.72	474,836,292.83
减：所得税费用	八、59	392,630,421.92	138,792.63	276,558,441.20	-12,699,880.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		757,372,301.63	388,368,242.32	978,896,824.52	487,536,173.69
（一）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润		565,582,902.53	388,368,242.32	739,250,921.50	487,536,173.69
*2.少数股东损益		191,789,399.10		239,645,903.02	
（二）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润		757,372,301.63	388,368,242.32	978,896,824.52	487,536,173.69
2.终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		-102,079,865.85	-60,108,567.84	-43,599,231.09	-49,778,505.65
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、60	-93,314,382.49	-60,108,567.84	-45,833,630.75	-49,778,505.65
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-60,229,537.70	-60,108,567.84	-67,772,327.68	-67,802,879.60
1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他权益工具投资公允价值变动		-60,229,537.70	-60,108,567.84	-67,772,327.68	-67,802,879.60
4.企业自身信用风险公允价值变动					
5.其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-33,084,844.79		21,938,696.93	18,024,373.95
1.权益法下可转损益的其他综合收益				-2,250.00	
2.其他债权投资公允价值变动					
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4.其他债权投资信用减值准备					
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
6.外币财务报表折算差额		-33,084,844.79		2,695,246.57	
7.其他				19,245,700.36	18,024,373.95
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-8,765,483.36		2,234,399.66	
七、综合收益总额		655,292,435.78	328,259,674.48	935,297,593.43	437,757,668.04
归属于母公司所有者的综合收益总额		472,268,520.04	328,259,674.48	693,417,290.75	437,757,668.04
*归属于少数股东的综合收益总额		183,023,915.74		241,880,302.68	
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

企业负责人：

光周
印泽

主管会计工作负责人：

忠霍
印宝

会计机构负责人：

丽佟
印红

合并及公司现金流量表

2022年度

金额单位：元

编制单位：北京住总集团有限责任公司

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		49,026,017,411.90	11,036,750,320.70	45,005,132,136.95	11,982,424,418.35
△客户存款和同业存放款项净增加额					
△向中央银行借款净增加额					
△向其他金融机构拆入资金净增加额					
△收到原保险合同保费取得的现金					
△收到再保业务现金净额					
△保户储金及投资款净增加额					
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额					
△收取利息、手续费及佣金的现金					
△拆入资金净增加额					
△回购业务资金净增加额					
△代理买卖证券收到的现金净额					
收到的税费返还		343,447,578.33	777,991.38	26,021,813.61	
收到其他与经营活动有关的现金		24,454,129,229.79	46,385,864,642.34	27,059,385,128.75	46,530,440,369.66
经营活动现金流入小计		73,823,594,220.02	57,423,392,954.42	72,090,539,079.31	58,512,864,788.01
购买商品、接受劳务支付的现金		42,765,870,024.13	8,932,435,832.79	39,405,966,407.43	11,100,050,204.90
△客户贷款及垫款净增加额					
△存放中央银行和同业款项净增加额					
△支付原保险合同赔付款项的现金					
△拆出资金净增加额					
△支付利息、手续费及佣金的现金					
△支付保单红利的现金					
支付给职工及为职工支付的现金		2,250,451,750.95	741,125,909.03	2,414,068,405.10	765,026,365.72
支付的各项税费		2,182,463,019.00	259,037,697.88	1,109,389,765.60	157,664,619.10
支付其他与经营活动有关的现金		25,824,091,107.07	45,742,798,054.86	14,600,831,801.62	42,341,431,276.12
经营活动现金流出小计		73,022,875,901.15	55,675,397,494.56	57,530,256,379.75	54,364,172,465.84
经营活动产生的现金流量净额	八、64	800,718,318.87	1,747,995,459.86	14,560,282,699.56	4,148,692,322.17
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		5,000,000.00	866,532,895.85		
取得投资收益收到的现金		25,758,086.51	181,530,307.41	222,327,027.04	364,322,271.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,695,137.85	19,805,608.89	2,462,789.08	237,436.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		31,193,539.45			
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		97,646,763.81	1,067,868,812.15	224,789,816.12	364,559,708.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		156,914,969.17	40,557,546.32	261,545,618.49	120,000,832.37
投资支付的现金		241,361,548.00	1,421,400,518.63	162,544,768.00	7,825,096,372.45
△质押贷款净增加额					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金		103,537,689.86		3,162,546.95	
投资活动现金流出小计		501,814,207.03	1,461,958,064.95	427,252,933.44	7,945,097,204.82
投资活动产生的现金流量净额		-404,167,443.22	-394,089,252.80	-202,463,117.32	-7,580,537,496.36
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		1,095,000,000.00		2,631,310,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,095,000,000.00		2,631,310,000.00	
取得借款收到的现金		19,740,559,670.79	11,428,000,000.00	20,140,138,060.35	10,790,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,166,483,354.59	800,000,000.00	7,383,000,000.00	7,173,000,000.00
筹资活动现金流入小计		22,002,043,025.38	12,228,000,000.00	30,154,448,060.35	17,963,000,000.00
偿还债务支付的现金		20,255,259,554.00	11,478,500,000.00	26,968,374,062.50	9,741,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,664,724,181.38	995,440,472.85	3,860,662,997.27	944,962,732.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		103,233,718.61		71,717,469.88	
支付其他与筹资活动有关的现金		953,202,337.80	800,000,000.00	14,592,179,467.77	3,000,000,000.00
筹资活动现金流出小计		23,873,186,073.18	13,273,940,472.85	45,421,216,527.54	13,685,962,732.97
筹资活动产生的现金流量净额		-1,871,143,047.80	-1,045,940,472.85	-15,266,768,467.19	4,277,037,267.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		8,310,329.76	45,160.90	-6,619,909.31	-334,601.21
五、现金及现金等价物净增加额		-1,466,281,842.39	308,010,895.11	-915,568,794.26	844,857,491.63
加：期初现金及现金等价物余额		10,577,320,662.81	5,739,473,055.74	11,492,889,457.07	4,894,615,564.11
六、期末现金及现金等价物余额		9,111,038,820.42	6,047,483,950.85	10,577,320,662.81	5,739,473,055.74

企业负责人：

周印泽

主管会计工作负责人：

霍印宝

会计机构负责人：

佟印红

合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

归属于母公司所有者权益															少数股东权益	所有者权益合计
项 目	次	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	13	14	
			优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1	1,743,035,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
二、本年年初余额	5	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	833,072,629.68	-	2,810,795,194.51	-	735,976,077.75	-	1,421,972,422.00	14,444,851,323.94	10,673,534,537.57	25,118,385,861.51	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	833,072,629.68	-	2,810,795,194.51	-	735,976,077.75	-	1,421,972,422.00	14,444,851,323.94	10,673,534,537.57	25,118,385,861.51	
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	4,358,256.70	-	-93,314,382.49	-	38,836,824.23	-	-31,491,318.36	-81,610,617.92	1,115,758,574.91	1,034,147,956.99	
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	4,358,256.70	-	-93,314,382.49	-	-	-	565,582,902.53	472,268,520.04	183,023,915.74	655,292,435.78	
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,532,605.98	2,825,652.72	1,043,354,283.30	1,046,179,936.02	
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	842,629,137.73	842,629,137.73	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202,500,000.00	202,500,000.00	
4.其他	12	-	-	-	-	4,358,256.70	-	-	-	-	-	-1,532,605.98	2,825,652.72	-1,774,854.43	1,050,798.29	
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	421,300,064.66	-	-	-	421,300,064.66	-	421,300,064.66	
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-421,300,064.66	-	-	-	-421,300,064.66	-	-421,300,064.66	
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-595,541,614.91	-556,704,790.68	-110,619,624.13	-667,324,414.81	
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-38,836,824.23	-	-	-	
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	38,836,824.23	-	-38,836,824.23	-	-	-	
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-556,704,790.68	-556,704,790.68	-110,619,624.13	-667,324,414.81	
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	33	1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	837,430,886.38	-	2,717,480,812.02	-	774,812,901.98	-	1,390,484,103.64	14,463,240,706.02	11,789,293,112.48	26,152,533,818.50	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光周印

忠霍印

丽佟印

合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

上年金额														
次	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债											其他
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1,743,035,000.00	4,600,000,000.00		459,671,205.63		2,850,940,805.23		687,156,243.21		1,427,372,306.73	11,766,177,560.80	17,475,584,961.15	29,246,762,521.95	
二、本年期初余额	1,743,035,000.00	4,600,000,000.00		459,671,205.63		2,856,628,825.26		687,222,460.38		1,368,991,956.33	11,715,549,447.60	17,453,513,997.61	29,169,063,445.21	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（二）所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
（四）利润分配														
1.提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（五）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
四、本年年末余额	1,743,035,000.00	6,900,000,000.00		833,072,629.68		2,810,795,194.51	0.00	735,976,077.75		1,421,972,422.00	14,444,851,323.94	10,673,534,537.57	25,118,385,861.51	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光周印

忠霍印

丽修印

公司所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

行次	项 目	本年金额											
		实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余 公积	△一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
			优先股	永续债	其他								
—	次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额		1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	298,581,499.42	-	439,340,464.18	-	735,976,077.75	-	462,481,287.97	10,579,414,329.32
二、本年年初余额		1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	298,581,499.42	-	439,340,464.18	-	735,976,077.75	-	462,481,287.97	10,579,414,329.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-60,108,567.84	-	38,836,824.23	-	-91,590,039.25	-178,567,612.86
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-60,108,567.84	-	-	-	388,368,242.32	328,259,674.48
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-	-	-	-	-	-65,705,830.00
1.所有者投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-	-	-	-	-	-65,705,830.00
（三）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-65,705,830.00	-	-	-	-	-	-	-65,705,830.00
1.提取专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		1,743,035,000.00	-	6,900,000,000.00	-	232,875,669.42	-	379,231,896.34	0.00	774,812,901.98	-	370,891,248.72	10,400,846,716.46

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光周印

忠霍印

丽修印



公司所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

项 目	行次	上年金额						本年金额					
		实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		1	优先股	永续债	其他	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	1	1,743,035,000.00		4,600,000,000.00		298,581,499.42		483,719,839.41		687,158,243.21		484,940,264.73	8,297,434,846.77
二、本年年初余额	2	1,743,035,000.00		4,600,000,000.00		298,581,499.42		483,719,839.41		687,158,243.21		484,940,264.73	8,297,434,846.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	3												
（一）综合收益总额	4							5,399,130.42		64,217.17		577,954.53	6,041,302.12
（二）所有者投入和减少资本	5							489,118,969.83		687,222,460.38		485,518,219.26	8,303,476,148.89
1.所有者投入的普通股	6							-49,778,505.65		48,753,617.37		-23,036,931.29	2,275,938,180.43
2.其他权益工具持有者投入资本	7							-49,778,505.65		48,753,617.37		487,536,173.69	437,757,668.04
3.股份支付计入所有者权益的金额	8												2,300,000,000.00
4.其他	9												2,300,000,000.00
（三）专项储备提取和使用	10												
1.提取专项储备	11												
2.使用专项储备	12												
（四）利润分配	13												
1.提取盈余公积	14												
其中：法定公积金	15												
任意公积金	16												
2.提取一般风险准备	17												
3.对所有者（或股东）的分配	18												
4.其他	19												
（五）所有者权益内部结转	20												
1.资本公积转增资本（或股本）	21												
2.盈余公积转增资本（或股本）	22												
3.盈余公积弥补亏损	23												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	24												
5.其他综合收益结转留存收益	25												
6.其他	26												
四、本年年末余额	27	1,743,035,000.00		6,900,000,000.00		298,581,499.42		439,340,464.18		735,976,077.75		462,481,287.97	10,579,414,329.32

光周印

忠霍印

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



合并资产减值准备情况表

2022年12月31日

金额单位：元

行次	项目	本期增加额			资产价值回升转回额	转销额	本期减少额			期末账面余额	行次	金额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额			转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计		
1	期初账面余额	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	坏账准备	44,486,258.10	-	6,107,532.14	50,593,791.24	8,324,498.04	182,119.04	3,460,969.20	174,391.78	12,141,978.06	20	
2	存货跌价准备	39,249,780.54	-	5,181,102.54	44,430,883.08	7,684,498.04	182,119.04	3,152,419.15	173,979.35	11,193,015.58	21	
3	合同资产减值准备	-1,525,265.40	-	336.24	-1,524,929.16	-	-	-	47,693.27	-	22	
4	合同资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	合同取得成本减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	合同履约成本减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	持有待售资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	债权投资减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	油气资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	使用权资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16	无形资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
17	商誉减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	其他减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	合计	42,960,993.70	-	6,107,868.38	49,068,862.08	8,324,498.04	182,119.04	3,460,969.20	222,085.05	12,189,671.33	20	

企业负责人：周光印

主管会计工作负责人：霍忠宝

会计机构负责人：佟丽红

公司资产减值准备情况表

2022年12月31日

金额单位：元

项 目	次	年初账面余额	本期增加额			本期减少额			期末账面余额	项 目	次	金额
			本期计提额	合并增 加额	其他原因增加 额	合计	资产价值回升转 回额	转销额				
一、应收账款坏账准备	1	183,405,663.05	-1,991,776.35	-	1,277,726.77	-714,049.58	7,632,498.04	-	169,755.62	174,889,359.81	20	12
其中：应收款项坏账准备	2	80,251,068.26	-2,139,771.80	-	351,496.24	-1,788,275.56	7,632,498.04	-	169,343.19	70,660,951.47	21	
二、存货跌价准备	3					-				-	22	
三、合同资产减值准备	4	7,754,785.71	-1,297,849.94	336.24	-1,297,513.70				46,808.49	6,410,463.52		
四、合同取得成本减值准备	5				-				-	-		
五、合同履约成本减值准备	6				-				-	-		
六、持有待售资产减值准备	7				-				-	-		
七、债权投资减值准备	8				-				-	-		
八、长期股权投资减值准备	9				-				-	-		
九、投资性房地产减值准备	10				-				-	-		
十、固定资产减值准备	11				-				-	-		
十一、在建工程减值准备	12				-				-	-		
十二、生产性生物资产减值准备	13				-				-	-		
十三、油气资产减值准备	14				-				-	-		
十四、使用权资产减值准备	15				-				-	-		
十五、无形资产减值准备	16				-				-	-		
十六、商誉减值准备	17				-				-	-		
十七、其他减值准备	18				-				-	-		
合 计	19	191,160,448.76	-3,289,626.29	-	1,278,063.01	-2,011,563.28	7,632,498.04		216,564.11	7,849,062.15		

企业负责人

光周印

主管会计工作负责人：

惠宝印

会计机构负责人：

丽红印

财务报表附注

一、公司基本情况

北京住总集团有限责任公司（以下简称本集团，本集团母公司以下简称本集团公司），系经北京市人民政府批准，于 1983 年 5 月 23 日成立，1993 年 10 月 5 日改制为国家授权经营的国有独资有限责任公司，于 1993 年 10 月 5 日领取了北京市工商行政管理局颁发的注册号为 11000015018690 的《企业法人营业执照》，相应注册资本为 62,072.11 万人民币元。2009 年 11 月 18 日注册资本变更为 100,000.00 万人民币元，经京都天华会计师事务所有限公司出具的京都天华验字（2009）第 088 号《验资报告》予以验证，并相应换发了注册号为 110000005018690 的《企业法人营业执照》，注册地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号。2013 年 12 月 4 日注册资本变更为 110,000.00 万人民币元，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 11 月 5 日出具的致同验字（2013）第 110ZC0197 号《验资报告》予以验证。

2014 年，本集团收到国有资本经营预算安排资金 7,220.00 万元增加国家资本金，用于支持建设白俄罗斯明斯克北京饭店项目、支持 BIM（建筑信息模型）信息化技术在住宅产业化中的应用系统建设项目、绿色搅拌站改造建设项目。2015 年 1 月 27 日根据本集团董事会决议，本集团以资本公积 2,780.00 万元转增实收资本。2015 年 5 月 18 日注册资本变更为 120,000.00 万元人民币元。并相应换发了注册号为 110000005018690 的《企业法人营业执照》。

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 万元增加本集团国家资本金，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》，总部地址为：北京市朝阳区慧忠里 320 号。

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[2017]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。

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资金 1,855.00 万元增加本集团国家资本金，用于支持 4 个项目。分别为：建筑业转型升级创新技术研发及产业化项目 1,500.00 万元；人力资源共享平台 SaaS 模式的研究项目 120.00 万元；管理驾驶舱暨工程项目管理信息系统-PMS 升级、改造及拓展项目 190.00 万元；朱晓峰—住总集团试验和资料网络化与 BIM 技能培训科技创新团队 45.00 万元。

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资金 3,188.00 万元增加本集团国家资本金，用于支持 5 个项目。分别为：内装工业化配套技术研发及产品产业化项目 3,000.00 万元；付春青-地铁施工自动化监测平台创新团队 50.00 万元；基于 BIM 技术的建筑运维管理平台 90.00 万元；周宁-超低能耗建筑技术创新团队 18.00 万元；胡同平房物业智慧街巷巡视巡检管理信息系统 30.00 万元。

2019 年，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于下达住总集团明斯克北京饭店项目国有资本经营预算指标及资金拨付的通知》、《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》及《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》，分别收到国有资本经营预算资金 11,200.00 万元、1,350.00 万元，11,200.00 万元和 180.00 万元。此外，根据本集团 2019 年 3 月 28 日第三次董事会决议将未分配利润 11,477.00 万元转增实收资本。至 2019 年 12 月 31 日，本集团实收资本 172,730.00 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，经批准，将本集团国有资产无偿划转给北京城建集团有限责任公司。

2020 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 2020 年国有资本经营预算资金的通知》及《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》，分别收到国有资本经营预算资金 73.50 万元和 1,500.00 万元。至 2020 年 12 月 31 日，本集团实收资本 174,303.50 万元。2020 年 10 月 27 日，领取北京市市场监督管理局颁发的营业执照，法定代表人：周泽光。

2022 年末，本集团董事会由 7 人组成。2022 年末本集团监事会由 3 名监事组成，其中城建集团委派监事 2 人，职工代表担任监事 1 人。

2022 年末，本集团总经理助理级以上领导人员共 16 人。集团下设企业管理部（信息化办公室）、人力资源部、市场营销部、生产管理部、技术质量部、安全管理部、资产管理部、审计部、财务管理部（清欠办公室）、法律事务部、行政保卫部等职能部门；同时，本集团设置工程总承包部、土木部、房地产经营部、技术开发中心、人力资源开发服务中心、建筑设计研究院等经营管理机构。

本集团纳入合并财务报表的范围共 90 家核算单位，包括：本集团公司、三级子公司 34 家、四级子公司 55 家。

本集团所属全资及控股三级子公司如下：

序号	公司名称	业务性质	实收资本	直接投资额	间接投资额
1	北京住总第一开发建设有限公司	建筑施工	251,623,200.00	251,623,200.00	
2	北京住总第二开发建设有限公司	建筑施工	108,000,000.00	108,000,000.00	

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	业务性质	实收资本	直接投资额	间接投资额
3	北京住总第三开发建设有限公司	建筑施工	277,486,659.41	277,486,659.41	
4	北京住总第四开发建设有限公司	建筑施工	222,000,000.00	222,000,000.00	
5	北京住总第六开发建设有限公司	建筑施工	211,786,297.23	211,786,297.23	
6	北京住总建设安装工程有限责任公司	建筑施工	86,752,842.44	86,752,842.44	
7	北京住总装饰有限责任公司	建筑施工	54,668,400.00	54,668,400.00	
8	北京住总正通市政工程有限公司	建筑施工	22,361,000.00	9,825,416.31	
9	北京住总集团蒙古有限责任公司	建筑施工	622,290.00	622,290.00	
10	北京住总集团白俄罗斯建设公司	建筑施工	136,371.36	136,371.36	
11	北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	建筑施工	122,158.00	122,158.00	
12	北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	建筑施工	75,475.20	75,475.20	
13	北京住总正阳资产管理有限责任公司	投资管理	6,237,179.03	12,143,554.11	
14	北京住总钢结构工程有限责任公司	工业	36,060,000.00	36,058,724.00	
15	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	893,904,162.04	773,256,373.41	152,964,807.32
16	北京衡其投资管理有限责任公司	投资管理	10,000,000.00	9,859,949.52	
17	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	1,000,000,000.00	657,045,203.29	
18	北京祥业房地产有限公司	房地产开发	660,000,000.00	666,586,664.99	
19	北京住总实业投资控股有限公司	建筑施工	274,791,972.31	274,791,972.31	
20	北京住总科贸控股集团有限公司	物流服务	245,000,000.00	245,000,000.00	
21	北京住总京体体育文化有限公司	文化体育	5,000,000.00	3,187,208.90	

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	业务性质	实收资本	直接投资额	间接投资额
22	北京住总劳务开发有限公司	劳务服务	6,631,600.00	9,615,606.26	
23	北京光华建设监理有限公司	建设监理	10,000,000.00	3,000,000.00	
24	天津京城投资开发有限公司	房地产开发	675,510,200.00	344,510,200.00	
25	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	房地产开发	150,334.00	105,233.80	45,100.20
26	北京住总市政道桥工程有限责任公司	建筑施工	41,000,000.00	41,000,000.00	
27	天津京宝置地有限公司	房地产开发	400,000,000.00	204,000,000.00	
28	北京住总置地有限公司	房地产开发	50,000,000.00	50,000,000.00	
29	天津市津辰银河投资发展有限公司	房地产开发	2,500,000,000.00	1,249,535,600.00	
30	北京住总基础设施建设集团有限责任公司	建筑施工	100,000,000.00	99,884,940.00	
31	北京住总置业有限公司	房地产开发	500,000,000.00	500,000,000.00	
32	明斯克北京饭店有限责任公司	旅游饭店	189,617,553.19	153,813,317.50	
33	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	商务服务	1,875,000,000.00	374,900,000.00	100,000.00
34	北京通朝城市更新有限责任公司	公共设施管理	4,000,000.00	2,040,000.00	

营业执照所列经营范围：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；室内外装饰装修；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；上述工程所需设备、材料及零配件进出口；自营和代理除国家组织统一经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营 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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本集团的母公司为北京城建集团有限责任公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表及财务报表附注业经本集团批准报出。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

本集团下属子公司——北京（BUCC）明斯克房地产开发有限公司、明斯克北京饭店有限责任公司、北京住总集团白俄罗斯建设公司以白俄罗斯卢布作为记账本位币；北京住总集团蒙古有限责任公司以图格里克为记账本位币；北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司、北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司以美元作为记账本位币。以上公司于编制财务报表时折算为人民币。

上述各公司以其记账本位币作为商品和劳务的计价和结算。

3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本集团取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本集团对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本集团及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本集团合并财务报表以本集团和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团编制。在编制合并财务报表时，本集团和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少

数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本集团对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本集团在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、30。

（5）金融资产减值

本集团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；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收

取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本集团对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收关联方
- 应收账款组合 2: 中央企业、国有企业、政府部门及事业单位
- 应收账款组合 3: 应收其他

C、合同资产

- 合同资产组合 1: 集团关联方
- 合同资产组合 2: 在施工程
- 合同资产组合 3: 已完工未结算
- 合同资产组合 4: 未到期质保金
- 合同资产组合 5: 其他

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1: 应收关联方
- 其他应收款组合 2: 备用金、保证金及押金
- 其他应收款组合 3: 应收其他

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款

本集团的长期应收款包括应收分期收款提供劳务款等款项。

本集团长期应收款按照个别认定法，逐项评估信用减值损失，对在初始确认后已经发生信用减值的应单独确认其信用损失，计提其信用损失坏账准备。

对于应收分期收款提供劳务款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 180 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、存货

（1）存货的分类

本集团存货分为原材料、自制半成品及在产品（开发成本）、库存商品（产成品）、周转材料（包装物、低值易耗品等）、合同履约成本、其他等。

（2）存货发出的计价及摊销

本集团存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用先进先出法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

本集团所属房地产开发企业存货主要包括房地产开发成本（在建开发产品）、房地产开发产品（已完工开发产品）等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

11、长期股权投资

本集团长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营

企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本集团长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本集团控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影

响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本集团持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本集团应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本集团计提资产减值的方法见附注四、20。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市

场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本集团首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

13、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
土地资产	--	--	--
房屋、建筑物	20-40 年	5.00	2.38-4.75
机器设备	5-14 年	5.00	6.79-19.00
运输工具	5-15 年	5.00	6.33-19.00
电子设备	3-10 年	5.00	9.50-31.67
办公设备	3-10 年	5.00	9.50-31.67

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
其他	3-10 年	5.00	9.50-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20。

(4) 每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

14、在建工程

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、20。

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费

用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

16、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本集团使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

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

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20。

17、无形资产

本集团无形资产包括软件、土地使用权、房屋使用权、专利权及其他等。

本集团无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-10 年	直线法	
土地使用权	50-70 年	直线法	
房屋使用权	20-30 年	直线法	
专利权	10 年	直线法	
其他	10-20 年	直线法	

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、20。

18、研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本集团相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

19、长期待摊费用

本集团长期待摊费用包括：办公楼装修费用、租赁费、服务费、房屋补偿费、生产摊销费用等。

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

20、资产减值

本集团对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本集团依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本集团并无其他重大职工社

会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、应付债券

本集团对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

23、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额

只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

24、优先股、永续债等其他金融工具

本集团发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本集团的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本集团发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

25、收入的确认原则

（1）一般原则

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，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。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、9、（5））。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本集团建造合同收入确认的具体方法如下：

本集团与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本集团将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团采用投入法，根据已完成的合同工作量与合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

本集团房地产开发收入确认的具体方法如下：

本集团房地产开发业务的收入于将房产的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，房产的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本集团在履约过程中所产生的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，房产销售在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同并达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时，确认销售收入的实现。

本集团商品销售收入确认的具体方法如下：

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

26、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

27、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补

助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

29、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团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。

使用权资产的会计政策见附注四、16。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本集团按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本集团将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本集团作为出租人

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（4）新冠肺炎疫情引发的租金减让

本集团对于由新冠肺炎疫情直接引发的承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法。

本集团不评估是否发生租赁变更。

当本集团作为承租人时，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本集团在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本集团作为出租人时，对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本集团在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

30、公允价值计量

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

本集团以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

31、安全生产费用及维简费

本集团根据有关规定，按 2%（房屋建筑工程），1.5%（市政公用工程、机电安装工程及公路工程）提取安全生产费用。

安全生产费用及维简费于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费及维简费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、新冠肺炎疫情引发的租金减让

2022 年 05 月，财政部发布《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理。

本集团对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同继续采用简化方法。（参见附注四、29、（4））。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润的影响金额为 10,328.87 万元。

2、企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固

定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本集团自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。

解释第 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本集团自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定，追溯调整 2022 年 1 月 1 日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

3、企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

本集团对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

本集团本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）前期重大差错更正

本集团所属子公司——北京金第房地产开发有限责任公司根据合营企业——北京金第万科房地产开发有限公司、北京万瑞房地产开发有限公司 2022 年度审计报告，调减长期股权投资及留存收益，调减金额合计 61,753,525.60 元。本集团分别调减对北京金第万科房地产开发有限公司、北京万瑞房地产开发有限公司长期股权投资期初余额 36,511,254.34 元和 25,242,271.26 元，同时调减未分配利润 41,096,971.29 元和少数股东权益 20,656,554.31 元。

（三）对期初所有者权益的累积影响

项 目	2022.01.01				
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	833,072,629.68	2,810,795,194.51	735,976,077.75	1,463,069,393.29	10,694,191,091.88
会计政策追溯调整				-41,096,971.29	-20,656,554.31
会计差错更正追溯调整					
其他					
追溯调整后余额	833,072,629.68	2,810,795,194.51	735,976,077.75	1,421,972,422.00	10,673,534,537.57

（续）

项 目	2021.01.01				
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	459,671,205.63	2,856,628,825.26	687,222,460.38	1,410,088,927.62	17,474,170,551.92
会计政策追溯调整				-41,096,971.29	-20,656,554.31
会计差错更正追溯调整					
其他					
追溯调整后余额	459,671,205.63	2,856,628,825.26	687,222,460.38	1,368,991,956.33	17,453,513,997.61

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务；代开电费；进口货物	13
	建筑服务；提供交通运输、邮政、基础电信、不动产租赁服务；销售不动产；转让土地使用权；提供非居民供暖	9
	理财利息收入；服务费收入	6
	简易计税方法（提供有形不动产租赁服务）	5、3
城市维护建设税	实缴流转税税额	7、5
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2、12
	固定资产净值的 1%	2.2-2.5
城镇土地使用税	土地级次适用单价*平米数	
土地租赁费	租赁费率	2.5
环境保护税	污染当量数*12 元	
水资源税	月实际用水量*3.8 元	
企业所得税	应纳税所得额	15、18、20、25

（二）优惠税负及批文

1、财政部于 2019 年 1 月 17 日发布的《财政部关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）的规定：应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。”

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

财政部 税务总局于 2022 年 3 月 14 日发布的《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）的规定：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的

税率缴纳企业所得税。

序号	公司名称	税率
1	北京住六欣跃机电安装工程有限公司	20%
2	阿克苏京城住四建设工程有限公司	20%
3	北京市德意嘉物业管理有限责任公司	20%
4	北京大众同和出租汽车有限责任公司	20%
5	北京住总商业资产管理有限公司	20%
6	北京住总圣世源房地产开发有限公司	20%
7	北京浩运房地产开发有限公司	20%
8	天津京城雅信商业管理有限公司	20%
9	北京住总京体体育文化有限公司	20%
10	北京住总科创资产管理有限公司	20%
11	北京中恒物业服务有限责任公司	20%
12	北京天功科技投资有限公司	20%

2、本集团之子公司——北京住总材料科技有限公司根据《财政部 税务总局 关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（2022 年第 14 号文件）的要求，享受增值税留抵退税的政策。

3、本集团之子公司——北京住总新型建材有限公司根据《中华人民共和国企业所得税法》和《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 13 号）文件的要求，自 2021 年 12 月 17 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202111003960,有效期三年）起三年内即可按照 15%税率缴纳企业所得税，同时按照研发费用实际发生额的 100%在税前加计扣除。同时根据《国家税务总局关于发布修订后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 23 号）文件的规定，我单位享受优惠事项可采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。

4、本集团之子公司——北京住总第四开发建设有限公司适用于《关于加快科技服务业发展的若干意见》，减按 15%的税率征收企业所得税，企业研究开发投入可以进行研发费用确认享受所得税加计扣除优惠。

5、本集团之子公司——北京光华建设监理有限公司适用财政部 税务总局于 2022 年 3 月 3 日发布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号）的规定：《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号）规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、企业合并及合并财务报表

（一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

2022 年度，本集团纳入合并范围的企业共 89 家，其中：三级子公司 34 家，四级子公司 55 家。其中，三级子公司具体情况如下：

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	北京住总第一开发建设有限公司	3	境内非金融企业	北京市朝阳区华严北里 51 号楼	北京市	建筑施工	251,623,200.00	100.00	100.00	251,623,200.00	投资设立
2	北京住总第二开发建设有限公司	3	境内非金融企业	北京市朝阳区外馆街 6 号	北京市	建筑施工	108,000,000.00	100.00	100.00	108,000,000.00	投资设立
3	北京住总第三开发建设有限公司	3	境内非金融企业	北京市海淀区阜城路 5 号	北京市	建筑施工	277,486,659.41	100.00	100.00	277,486,659.41	投资设立
4	北京住总第四开发建设有限公司	3	境内非金融企业	北京市朝阳区金台里 27 号	北京市	建筑施工	222,000,000.00	100.00	100.00	222,000,000.00	投资设立
5	北京住总第六开发建设有限公司	3	境内非金融企业	北京市崇文区龙须沟北里 1 号	北京市	建筑施工	211,786,297.23	100.00	100.00	208,586,438.68	投资设立
6	北京住总基础设施建设集团有限公司	3	境内非金融企业	北京市朝阳区太阳宫路芍药居甲 2 号	北京市	建筑施工	100,000,000.00	100.00	100.00	99,884,940.00	非同一控制企业合并
7	北京住总建设安装工程有限责任公司	3	境内非金融企业	北京市朝阳区光熙门北里甲 28 号	北京市	建筑施工	86,752,842.44	100.00	100.00	85,904,530.43	投资设立
8	北京住总装饰有限责任公司	3	境内非金融企业	北京市朝阳区华严北里 45 号楼	北京市	建筑施工	54,668,400.00	100.00	100.00	54,668,400.00	投资设立

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
9	北京住总市政道桥工程有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市昌平区崔村镇政府西 1000 米昌崔路南 500 米 153 室	北京市	建筑施工	41,000,000.00	100.00	100.00	41,000,000.00	投资设立
10	北京住总钢结构工程有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市顺义区李桥镇半壁店李天路 17 号	北京市	建筑施工	36,060,000.00	100.00	100.00	36,058,724.00	投资设立
11	北京住总正通市政工程有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区华严北里 40--5 号	北京市	建筑施工	22,361,000.00	29.52	29.52	9,825,416.31	投资设立
12	北京住总集团蒙古有限责任公司	3	境外子企业	蒙古国乌兰巴托翟山	蒙古乌兰巴托市	建筑施工	622,290.00	100.00	100.00	622,290.00	投资设立
13	北京住总集团白俄罗斯建设公司	3	境外子企业	白俄罗斯共和国明斯克市红军街 36 号	白俄罗斯明斯克市	建筑施工	136,371.36	100.00	100.00	136,371.36	投资设立
14	北京住总集团有限贵任公司刚果(金)建设公司	3	境外子企业	刚果金沙萨市灵格瓦拉区油街	刚果金沙萨市	建筑施工	122,158.00	100.00	100.00	122,158.00	投资设立
15	北京住总集团有限贵任公司刚果(布)子公司	3	境外子企业	刚果布拉柴维尔市区花园旅馆玛莎大街	刚果布拉柴维尔市	建筑施工	75,475.20	100.00	100.00	75,475.20	投资设立
16	北京住总置地有限公司	3	境内非金融子企业	北京市通州区台湖镇铺西路 1 号 A5 楼 207 室	北京市	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00	投资设立
17	北京金第房地产开发有限公司	3	境内非金融子企业	北京市平谷区平谷镇府前大街 36 号	北京市	房地产开发	1,000,000,000.00	66.55	66.55	657,045,203.29	投资设立

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
18	北京住总房地产开发有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区慧忠里320号6、7层	北京市	房地产开发	893,904,162.04	100.00	100.00	926,221,180.73	投资设立
19	天津京城投资开发有限公司	3	境内非金融子企业	天津市武清区杨村泉州北路18号	天津市	房地产开发	675,510,200.00	51.00	51.00	344,510,200.00	投资设立
20	天津市津辰银河投资发展有限公司	3	境内非金融子企业	天津市北辰区京津公路金福隆商厦6层	天津市	房地产开发	2,500,000,000.00	50.00	50.00	1,249,535,600.00	非同一控制下的企业合并
21	天津京宝置地有限公司	3	境内非金融子企业	天津市宝坻区钰华街198号	天津市	房地产开发	400,000,000.00	51.00	51.00	204,000,000.00	投资设立
22	北京住总置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京通州区台湖镇环渤海高端总部基地	北京市	房地产开发	500,000,000.00	100.00	100.00	500,000,000.00	投资设立
23	北京祥业房地产开发有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区朝阳门外大街17号	北京市	房地产开发	660,000,000.00	100.00	100.00	666,586,664.99	投资设立
24	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	3	境外子企业	白俄罗斯明斯克市少先队路47号	白俄罗斯明斯克市	房地产开发	150,334.00	100.00	100.00	150,334.00	非同一控制企业合并
25	北京住总科贸控股集团有限公司	3	境内非金融子企业	北京市房山区良乡凯旋大街建设路18号—E168	北京市	物流服务	245,000,000.00	100.00	100.00	245,000,000.00	投资设立
26	北京住总实业投资控股有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区十里堡北里1号恒泰大厦8-10层	北京市	租赁和商务服务业	274,791,972.31	100.00	100.00	274,791,972.31	投资设立
27	明斯克北京饭店有限责任公司	3	境外子企业	白俄罗斯明斯克市红军街36号	白俄罗斯明斯克市	旅游饭店	189,617,553.19	80.00	80.00	153,813,317.50	非同一控制企业合并

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
28	北京光华建设监理有限公司	3	境内非金融子企业	北京市崇文区法华南里34号楼211室	北京市	建设监理服务	10,000,000.00	30.00	30.00	3,000,000.00	投资设立
29	北京衡其投资管理有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市崇文区法华南里34号楼1205室	北京市	投资管理	10,000,000.00	100.00	100.00	9,859,949.52	投资设立
30	北京住总劳务开发有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区华严北里45号	北京市	劳务服务业	6,631,600.00	100.00	100.00	9,615,606.26	投资设立
31	北京住总正阳资产管理有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区太阳宫芍药居甲2号	北京市	投资管理	6,237,179.03	100.00	100.00	12,143,554.11	投资设立
32	北京住总京体体育文化有限公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区惠新东街甲2号北奥大厦2018室	北京市	文化体育业	5,000,000.00	100.00	100.00	3,187,208.90	投资设立
33	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区慧忠里320号	北京市	商务服务业	1,875,000,000.00	20.00	20.00	375,000,000.00	投资设立
34	北京通朝城市更新有限责任公司	3	境内非金融子企业	北京市朝阳区惠新东街甲2号住总地产大厦24层	北京市	房地产开发	4,000,000.00	51.00	51.00	2,040,000.00	投资设立

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	北京住总正通市政工程有限公司	29.52	29.52	22,361,000.00	9,825,416.31	3	本集团主导该公司经营业务
2	北京光华建设监理有限公司	30.00	30.00	10,000,000.00	3,000,000.00	3	本集团主导该公司经营业务
3	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	20.00	20.00	1,875,000,000.00	375,000,000.00	3	本集团主导该公司经营业务
4	北京大众同和出租汽车有限责任公司	41.00	41.00	2,000,000.00	820,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
5	北京市德意嘉物业管理有限公司	38.00	38.00	500,000.00	190,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
6	天津市津辰银河投资发展有限公司	50.00	50.00	2,500,000,000.00	1,249,535,600.00	3	本集团主导该公司经营业务
7	北京祥鼎置业有限公司	40.00	40.00	800,000,000.00	320,000,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
8	北京祥晟辉年置业有限公司	40.00	40.00	800,000,000.00	320,000,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
9	北京住总众邦地产有限公司	42.17	42.17	1,000,000,000.00	421,700,000.00	4	本集团主导该公司经营业务
10	北京金谷创信置业有限责任公司	34.00	34.00	200,000,000.00	6,800.00	4	本集团主导该公司经营业务

（三）重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京金第房地产开发有限责任公司	33.45%	-5,404,414.55	0.00	826,022,912.61
2	天津京城投资开发有限公司	49.00%	37,910,747.60	16,993,089.34	1,052,866,964.77

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
3	天津京宝置地有限公司	49.00%	19,213,594.62	7,210,675.56	422,236,473.26
4	天津市津辰银河投资发展有限公司	50.00%	21,968,749.22	5,050,000.00	1,345,760,662.39

2、主要财务信息

项 目	北京金第房地产开发有限责任公司		天津京城投资开发有限公司	
	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	5,976,403,616.66	8,523,133,214.74	1,440,278,114.30	1,777,694,892.55
非流动资产	1,306,718,112.43	1,134,704,345.24	9,837,524,293.44	8,916,478,460.19
资产合计	7,283,121,729.09	9,657,837,559.98	11,277,802,407.74	10,694,173,352.74
流动负债	4,095,651,369.35	6,309,349,124.60	5,926,298,022.55	5,375,472,844.55
非流动负债	1,794,195,184.69	1,527,985,098.46	3,557,922,861.16	3,770,308,082.66
负债合计	5,889,846,554.04	7,837,334,223.06	9,484,220,883.71	9,145,780,927.21
营业收入	246,361,191.66	998,271,107.70	2,106,546,850.32	2,035,016,753.01
净利润	-9,803,664.31	65,061,031.96	77,368,872.65	76,038,678.47
综合收益总额	-9,803,664.31	66,896,233.18	77,368,872.65	76,038,678.47
经营活动现金流量	187,865,328.51	-371,389,004.26	345,901,482.40	832,575,928.38

(续)

项 目	天津京宝置地有限公司		天津市津辰银河投资发展有限公司	
	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	3,996,491,844.19	5,288,886,869.13	4,013,719,592.37	3,809,472,566.38
非流动资产	8,615,497,760.11	7,735,465,690.32	1,510,065,001.15	1,374,602,163.17
资产合计	12,611,989,604.30	13,024,352,559.45	5,523,784,593.52	5,184,074,729.55
流动负债	2,957,940,563.53	3,487,209,837.63	396,669,154.93	2,053,296,789.40
非流动负债	8,792,341,952.49	8,699,931,386.72	2,520,000,000.00	557,500,000.00
负债合计	11,750,282,516.02	12,187,141,224.35	2,916,669,154.93	2,610,796,789.40
营业收入	1,594,231,929.68	1,807,304,602.93	4,716,567.00	11,534,746.26
净利润	39,211,417.59	51,461,295.20	43,937,498.44	22,440,291.33
综合收益总额	39,211,417.59	51,461,295.20	43,937,498.44	22,440,291.33

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	天津京宝置地有限公司		天津市津辰银河投资发展有限公司	
	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额	期末数/本 期发生额	期初数/上期 发生额
经营活动现金流量	617,248,756.14	60,810,888.98	133,039,979.09	-352,365,215.88

（四）本期不再纳入合并范围的原子公司

1、原子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比 例（%）	表决权比 例（%）	本期不再成为 子公司的原因
1	北京元慧蓓蕾教育科技有限公司	北京市	学前教育	100.00	100.00	注销
2	北京环宇惠家物业管理有限公司	北京市	物业管理	75.73	75.73	注销
3	北住总人居投资有限责任公司	天津市	商务服务	100.00	100.00	注销
4	人居科技发展有限公司	天津市	研究和试验 发展	80.00	80.00	注销
5	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	北京市	建筑工程设计	100.00	100.00	出售
6	北京住总博地园林发展有限公司	北京市	园林设计	100.00	100.00	出售
7	天津安其居建筑科技有限公司	天津市	装备制造	100.00	100.00	出售
8	北京万科东方置业有限公司	北京市	房地产开发	35.00	35.00	失去控制权

2、本期出售的子公司出售日的财务状况

公司名称	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	
截止日期	出售日	期初余额
流动资产	217,883,670.72	217,883,670.72
长期股权投资		
固定资产	7,366,672.29	7,366,672.29
无形资产	3,733,733.01	3,733,733.01
其他非流动资产		
流动负债	178,021,546.15	178,021,546.15
非流动负债		

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	
截止日期	出售日	期初余额
所有者权益	57,918,925.29	57,918,925.29

3、本期出售的子公司出售日的经营成果

公司名称	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	
期间	期初-出售日	上期发生额
营业收入		306,204,048.06
营业成本		203,930,813.90
期间费用		80,048,555.91
营业利润		70,658,938.23
利润总额		70,644,144.98
所得税费用		9,282,937.99
净利润		61,361,206.99

（五）本期新纳入合并范围的主体

公司名称	期末净资产	本期净利润
北京金住兴业房地产开发有限公司	1,498,824,086.34	-1,175,913.66
北京祥之源置业有限公司	1,193,979,310.18	-6,020,689.82

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	3,331,774.03	3,461,248.73
银行存款	9,075,980,187.02	9,910,891,049.54
其他货币资金	746,376,644.00	1,460,066,765.41
合 计	9,825,688,605.05	11,374,419,063.68
其中：存放在境外的款项总额	37,259,340.07	64,534,547.13

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	667,861,722.80	747,569,914.93
信用证保证金	24,090,000.00	5,150,000.00
履约保证金	23,697,528.02	25,254,224.94

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
押汇保证金	10,000,000.00	12,790,145.40
房贷保证金	15,695,976.49	6,334,115.60
其他	10,493,273.87	
合 计	751,838,501.18	797,098,400.87

2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	200,000,000.00	200,000,000.00
其中：债务工具投资	200,000,000.00	200,000,000.00

3、应收票据

票据种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	19,049,206.04		19,049,206.04	21,314,913.27		21,314,913.27
商业承兑汇票	41,517,765.21		41,517,765.21	61,404,559.12		61,404,559.12
合 计	60,566,971.25		60,566,971.25	82,719,472.39		82,719,472.39

4、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,338,122,423.11	4,689,271.39	3,908,340,429.40	7,680,916.87
1 至 2 年	1,264,578,262.08	12,615,967.93	1,674,613,442.00	53,584,609.67
2 至 3 年	778,507,644.45	74,033,370.17	539,458,324.81	27,123,016.28
3 年以上	829,315,477.08	302,313,652.18	650,515,972.35	272,025,851.35
合 计	6,210,523,806.72	393,652,261.67	6,772,928,168.56	360,414,394.17

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按 单 项 计 提 坏 账 准 备	72,699,883.94	1.17	72,699,883.94	100.00	

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	6,137,823,922.78	98.83	320,952,377.73	5.23	5,816,871,545.05
其中：					
应收关联方	315,674,352.43	5.14			315,674,352.43
应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	4,348,990,874.22	70.86	115,765,322.69	2.66	4,233,225,551.53
应收其他客户	1,473,158,696.13	24.00	205,187,055.04	13.93	1,267,971,641.09
合 计	6,210,523,806.72	100.00	393,652,261.67	6.34	5,816,871,545.05

续

类 别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	64,161,198.04	0.95	64,106,618.24	99.91	54,579.80
按组合计提坏账准备	6,708,766,970.52	99.05	296,307,775.93	4.42	6,412,459,194.59
其中：					
应收关联方	258,519,448.80	3.85			258,519,448.80
应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	4,831,184,608.82	72.02	117,131,631.23	2.42	4,714,052,977.59
应收其他客户	1,619,062,912.90	24.13	179,176,144.70	11.07	1,439,886,768.20
合 计	6,772,928,168.56	100.00	360,414,394.17	5.32	6,412,513,774.39

期末，按单项计提坏账准备的应收账款：

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
北京正荣建设工程有限责任公司等 19 项	1,562,145.40	1,562,145.40	5 年以上	100.00	说明(1)
毛里求斯天利建设有限公司等 4 项	479,519.90	479,519.90	5 年以上	100.00	说明(2)

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用 损失率（%）	计提理由
西兰实业发展有限公司	309,128.80	309,128.80	5 年以上	100.00	说明(3)
北京天地控股有限公司	100,000.00	100,000.00	5 年以上	100.00	说明(4)
北京泰诚实业发展有限公司	1,840,000.00	1,840,000.00	5 年以上	100.00	说明(5)
唐山汤泉李建忠别墅有限公司	1,151,728.00	1,151,728.00	5 年以上	100.00	说明(6)
北京市丰苑物业管理有限责任公司	630,042.05	630,042.05	5 年以上	100.00	说明(6)
中国银行大厦有限公司	134,803.50	134,803.50	5 年以上	100.00	说明(7)
北京中房房地产开发公司	769,132.00	769,132.00	5 年以上	100.00	说明(8)
御盛隆堂药业有限责任公司	3,557,843.01	3,557,843.01	5 年以上	100.00	说明(9)
北京城市开发集团有限责任公司长安分公司	2,459,687.40	2,459,687.40	5 年以上	100.00	说明(9)
北京宝星置业有限公司	741,998.60	741,998.60	5 年以上	100.00	说明(9)
住达房地产开发有限公司	399,740.35	399,740.35	5 年以上	100.00	说明(9)
首创置业成都有限公司	301,672.97	301,672.97	5 年以上	100.00	说明(9)
北京舒驰美德建筑装饰有限公司	240,436.00	240,436.00	5 年以上	100.00	说明(9)
王福怀	78,000.00	78,000.00	5 年以上	100.00	说明(10)
养世博	30,310.00	30,310.00	5 年以上	100.00	说明(10)
刘树杰	66,000.00	66,000.00	5 年以上	100.00	说明(10)
北京鑫实有限责任公司	73,500.00	73,500.00	5 年以上	100.00	说明(10)
刘春林	41,000.00	41,000.00	5 年以上	100.00	说明(10)
李洪广	14,950.00	14,950.00	5 年以上	100.00	说明(10)
高丽营	35,800.00	35,800.00	5 年以上	100.00	说明(10)
付金榜	37,000.00	37,000.00	5 年以上	100.00	说明(10)
河北国防建筑公司北京分公司	27,750.00	27,750.00	5 年以上	100.00	说明(10)

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用 损失率（%）	计提理由
北京市海淀区科力建筑工程公司	5,900.00	5,900.00	5 年以上	100.00	说明(10)
北京住总正华开发建设集团有限公司	84,700.00	84,700.00	5 年以上	100.00	说明(11)
北京市宣武区政府	95,490.54	95,490.54	5 年以上	100.00	说明(11)
北京工业大学	28,924.40	28,924.40	5 年以上	100.00	说明(12)
中太建安(北京)建筑工程有限公司	90,461.40	90,461.40	5 年以上	100.00	说明(13)
北京金朝城乡建设开发股份有限公司	800,000.00	800,000.00	5 年以上	100.00	说明(14)
北京瑞鑫恒祥商贸有限公司	6,730,000.00	6,730,000.00	5 年以上	100.00	说明(15)
中宏基公司（原住五公司）	30,821.06	30,821.06	5 年以上	100.00	说明(16)
北京金环房地产开发有限公司	6,433,149.00	6,433,149.00	5 年以上	100.00	说明(17)
刚果布大工委	36,816,771.40	36,816,771.40	2-3 年	100.00	无法收回
Tenuun Bekhi LLC	500,264.45	500,264.45	5 年以上	100.00	无法收回
天津锐博体育发展有限公司	1,150,543.80	1,150,543.80	3-5 年	100.00	说明(18)
菜鸟益趣教育科技(天津)有限公司	1,604,663.88	1,604,663.88	3-5 年	100.00	说明(19)
司仙华	178,716.32	178,716.32	4-5 年	100.00	无法收回
段丽娜	26,852.19	26,852.19	2-3 年	100.00	无法收回
天津市武清区银河系摄影馆	46,934.16	46,934.16	2-3 年	100.00	无法收回
天津市武清区鱼百鲜快餐店	195,088.63	195,088.63	1-3 年	100.00	无法收回
北京城建四建设工程有限公司	427,801.00	427,801.00	3 年以上	100.00	说明(20)
张家口市京润房地产开发有限公司	2,370,613.73	2,370,613.73	5 年以上	100.00	说明(21)
合 计	72,699,883.94	72,699,883.94	--	--	--

说明：

(1) 北京正荣建设工程有限责任公司应收账款，合计金额 1,562,145.40 元，为原北京住总

鑫鹏机械施工有限责任公司清算时转入本集团所属工程总承包部的应收账款。累计账龄超过 10 年，长期挂账无法收回，经工程总承包部经理办公会批准，全额计提坏账准备。

(2) 毛里求斯天利建设有限公司等 4 项应收账款，合计金额 479,519.90 元，为本集团所属海外建设工程部于境外项目的工程尾款，账龄均为 5 年以上。相关项目部采取上门催款，由律师发催款信等方式积极催收，但均未能收回，由于数额较小，境外诉讼成本较高，综合分析其收回可能小。经海外建设工程部经理办公会批准，全额计提坏账准备。

(3) 西兰实业发展有限公司 309,128.80 元，为本集团所属土木工程建设总承包部租赁设备台班费，至 2006 年 1 月相关经办人及当事人均已联系不上，至今已过法律诉讼时效期，以上款项已无法收回。经土木工程建设总承包部经理办公会批准，全额计提坏账准备。

(4) 本集团所属子公司—北京住总第三开发建设有限公司（以下简称住三公司）对北京天地控股有限公司逾期应收账款挂账时间较长，对方不认可，且无法出具书证，款项回收存在重大不确定性，根据住三公司经理办公会决议，对相关款项全额计提坏账准备 100,000.00 元。

(5) 本集团所属子公司—北京住总第四开发建设有限公司，北京泰诚实业发展公司 1,840,000.00 元，该款项为长期不能执解的案件，因多年未发生可供执行财产，不具备可执行条件，预计收回可能性较小，根据住四公司法务部出具法律意见书，经住四经理办公会批准全额计提坏账准备。

(6) 本集团所属子公司—北京住总第四开发建设有限公司承揽工程，列入应收账款唐山汤泉李建忠别墅 1,151,728.00 元及北京市丰苑物业管理有限责任公司 630,042.05 元，为住四公司承接原北京正荣建设工程有限责任公司（以下简称“正荣公司”）清算退出后的相关债权。根据北京市城建律师事务所出具法律意见书，因正荣公司破产后未将该债权转让给住四公司，住四公司不再享有相关债权请求权，即以上款项无法收回。经住四公司经理办公会批准，全额计提坏账准备。

(7) 本集团所属子公司—北京住总第四开发建设有限公司，应收北京中银大厦有限公司 134,803.50 元，经北京市建诚律师事务所核实该公司已注销，该公司以虚假清算报告骗取登记机关办理法人注销登记，住四公司主张公司股东对该公司债务承担相应赔偿责任，人民法院应依法予以支持。但原合同发包方股东-中国银行股份有限公司函告住四公司：扣除不再支付款项维修费用支出 134,803.50 元后，剩余款项到期后双方债务可互相抵消，双方工程款视为支付完毕。该函经北京市建诚律师事务所核实属实，即以上款项无法收回。经住四公司经理办公会批准，全额计提坏账准备。

(8) 本集团所属子公司—北京住总第四开发建设有限公司，北京中房房地产开发公司 769,132.00 元，为原正荣公司遗留费用，截至 2020 年 12 月 31 日，根据住四公司法务部出具法律意见书，因正荣公司破产后未将该债权转让给住四公司，住四公司不再享有相关债权请求权，即以上款项无法收回。经住四公司经理办公会批准全额计提坏账准备。

(9) 本集团所属子公司—北京住总集团有限责任公司工程总承包部，经 2020 年 11 月 6 日

第 18 次经理办公会决议批准，将御盛隆堂药业有限责任公司等 6 家公司应收账款，合计 15,333,876.37 元，累计账龄超过 5 年，长期挂账无法收回，全额计提坏账准备。2022 年御盛隆堂药业有限责任公司与工程总承包部债权转让 7,632,498.04 元，截至 2022 年底，将御盛隆堂药业有限责任公司等 6 家公司应收账款全额计提坏账准备金额 7,701,378.33 元。

(10) 上述表格中第 16 至 25 项，单项计提坏账准备的应收账款合计 410,210.00 元，为本集团所属—土木工程建设总承包部租赁设备台班费，至 2006 年 1 月相关经办人及当事人均已无法联系，至今已过法律诉讼时效期，以上款项已无法收回。经土木工程建设总承包部经理办公会批准全额计提坏账准备。

(11) 本集团之二级子公司—北京住总第二开发建设有限公司（以下简称住二公司），北京住总正华开发建设集团有限公司、北京市宣武区政府合计 180,190.54 元，逾期应收账款挂账时间较长，对方不认可，且无法出具书证，款项回收存在重大不确定性，根据住二公司经理办公会决议，对相关款项全额计提坏账准备金额 180,190.54 元。

(12) 本集团之二级子公司—北京住总第四开发建设有限公司承接原北京正荣建设工程有限责任公司清算过程中的债权。根据北京市城建律师事务所出具法律意见书，因正荣公司破产后未将该债权转让给住四公司，住四公司不再享有相关债权请求权，即以上款项无法收回。经住四公司经理办公会批准，对 28,924.40 元全额计提坏账准备。

(13) 本集团之二级子公司—北京住总第三开发建设有限公司，中太建安（北京）建筑工程有限公司项目工程款 90,461.40 元，由于账龄较长，金额较小，诉讼成本较高认为收回可能小。

(14) 本集团之二级子公司—北京住总第一开发建设有限公司，北京金朝城乡建设开发股份有限公司的“金丰苑小区”前期工程是 2001 年 9 月的施工项目，2003 年底最后一次收到工程款 64.32 万元，剩余应收工程款 80 万元。经法院强制执行，最终没有可执行的财产，法院终止执行。住一公司根据经理办公会批准，对该笔款项全额计提坏账准备。

(15) 本集团之二级子公司—北京住总第一开发建设有限公司，北京瑞鑫恒祥商贸有限公司的“物资部修缮”前期工程是 2004 年的施工项目，应收工程款 873.00 万元，累计收款 200.00 万元，该公司已注销，无法收回，故全额计提坏账准备。

(16) 本集团之二级子公司—北京住总第一开发建设有限公司，中宏基公司（原住五公司）的 30,821.06 元为原鹏顺公司转入，该公司已注销，无法收回，故全额计提坏账准备。

(17) 本集团之二级子公司—北京住总第二开发建设有限公司，北京金环房地产开发有限公司 6,433,149.00 元，逾期应收账款挂账时间较长，对方不认可，且无法出具书证，款项回收存在重大不确定性，故对相关款项全额计提坏账准备。

(18) 本集团之二级子公司—天津京城投资开发有限公司，天津锐博体育发展有限公司 1,150,543.80 元，因对方已被列为失信被执行人，自身经营风险较高，应收款项收回可能性较小，故对该笔款项全额计提坏账准备。

(19) 本集团之二级子公司—天津京城投资开发有限公司，菜鸟益趣教育科技(天津)有限公

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

司 1,604,663.88 元，因对方已被列为失信被执行人，自身经营风险较高，应收款项预计无法收回，故对该笔款项全额计提坏账准备。

(20) 本集团之二级子公司—北京住总实业投资控股有限公司应收北京城建四建设工程有限公司 427,801.00 元，因对方改制失败，生产经营出现严重困难，资不抵账，经查无财产执行线索，法院已判决执行中，回款难度大，回款时间不确定，为降低资金风险，经实业公司经理办公会批准全额计提坏账准备。

(21) 本集团之二级子公司—北京住总第二开发建设有限公司，张家口市京润房地产开发有限公司 2,370,613.73 元，此工程债权为正荣破产转入，时间久远，并且项目相关人员已离职，经与公司法务沟通相关情况，本着谨慎性原则，故对该工程款项全额计提坏账。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：应收关联方

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	302,516,154.70	95.83		253,342,036.62	98.00	
1 至 2 年	11,485,013.09	3.64		1,241,033.13	0.48	
2 至 3 年	773,184.64	0.24				
3 年以上	900,000.00	0.29		3,936,379.05	1.52	
合 计	315,674,352.43	100.00		258,519,448.80	100.00	

组合计提项目：应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	2,622,189,983.26	60.29	2,622,189.94	2,776,978,165.29	57.43	2,774,666.97
1 至 2 年	777,635,291.66	17.88	7,776,352.91	1,441,220,358.41	29.88	14,435,315.47
2 至 3 年	630,568,871.08	14.50	31,528,443.54	420,422,954.79	8.70	21,021,147.75
3 年以上	318,596,728.22	7.33	73,838,336.30	192,563,130.33	3.99	78,900,501.04
合 计	4,348,990,874.22	100.00	115,765,322.69	4,831,184,608.82	100.00	117,131,631.23

组合计提项目：应收其他

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账 准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账 准备
1 年以内(含 1 年)	413,416,285.15	28.06	2,067,081.45	877,446,640.05	54.20	4,387,242.26
1 至 2 年	475,368,781.63	32.27	4,750,439.32	194,952,279.06	12.04	1,949,522.80
2 至 3 年	110,169,118.05	7.48	5,508,455.95	118,877,370.02	7.34	5,943,868.53
3 年以上	474,204,511.30	32.19	192,861,078.32	427,786,623.77	26.42	166,895,511.11
合 计	1,473,158,696.13	100.00	205,187,055.04	1,619,062,912.90	100.00	179,176,144.70

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他原因变动	
单项:	64,106,618.24	19,203,195.78	7,684,498.04	182,119.04	-2,743,313.00	72,699,883.94
组合:	296,307,775.93	20,046,584.76			4,598,017.04	320,952,377.73
应收关联方						
应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	117,131,631.23	-876,276.77			-490,031.77	115,765,322.69
应收其他客户	179,176,144.70	20,922,861.53			5,088,048.81	205,187,055.04
合 计	360,414,394.17	39,249,780.54	7,684,498.04	182,119.04	1,854,704.04	393,652,261.67

其中，本期收回或转回金额重要的应收账款坏账准备:

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
御盛隆堂药业有限责任公司	7,632,498.04	7,632,498.04	金融资产转让
北京朝阳台湖建筑工程公司	52,000.00	52,000.00	工程款收回
合 计	7,684,498.04	7,684,498.04	--

(4) 本期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京好利来工贸有限公司	质保金	100,000.43	无法收回	管理层审批	否

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
博洛尼旗舰装饰装修工程（北京）有限公司	销货款	66,387.50	无法收回	办公会审批	否
吉林森工金桥地板集团有限公司销售分公司	销货款	11,752.96	无法收回	办公会审批	否
北京天环盛世物业管理有限责任公司	销货款	3,978.15	无法收回	办公会审批	否
合 计	--	182,119.04	--	--	--

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京城市副中心工程建设管理办公室	299,357,687.97	4.82	299,357.69
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	155,361,274.20	2.50	1,884,863.80
北京城市副中心投资建设集团有限公司	122,516,361.56	1.97	3,098,438.66
北京金隅创新科技孵化器有限公司	120,450,371.26	1.94	120,450.37
天津市北辰区小淀镇人民政府	68,076,431.97	1.10	3,403,821.60
合 计	765,762,126.96	12.33	8,806,932.12

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额		账面余额		
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,064,721,484.13	47.27	2,439,846,587.79	59.52	
1 至 2 年	1,069,705,933.18	24.49	1,123,355,170.17	27.41	
2 至 3 年	720,752,264.11	16.50	8,897,417.48	0.22	
3 年以上	512,566,816.55	11.74	526,819,388.49	12.85	
合 计	4,367,746,497.97	100.00	4,098,918,563.93	100.00	

(2) 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
天津京宝置地有限公司	宝坻新城房屋建设指挥部办公室	724,666,820.87	1-3 年	未到结算期

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
北京住总房地产开发有限责任公司	天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	3 年以上	未到结算期
天津市津辰银河投资发展有限公司	天津市财政局	109,850,400.00	1-2 年	未到结算期
天津京城投资开发有限公司	天津市武清区人民政府杨村街道办事处	68,289,780.06	1-2 年	未到结算期
北京住总科贸控股集团 有限公司	HONG KONG PAPER SOURCES CO., LIMITED	23,642,864.04	2-3 年	未到结算期
合 计		1,426,449,864.97	--	--

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
宝坻新城房屋建设指挥部办公室	1,113,498,722.47	25.49	
天津市职业技能公共实训中心	500,000,000.00	11.45	
北京安阳钢铁销售有限公司	383,211,630.49	8.77	
北京华卫天佑科贸有限公司	290,317,813.87	6.65	
唐山东华钢铁企业集团有限公司	134,540,601.02	3.08	
合 计	2,421,568,767.85	55.44	—

6、应收资金集中管理款

项 目	期末余额	期初余额
北京城建集团有限责任公司资金集中款	37,188,716.55	55,620,799.99

7、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利	19,677,955.32	
其他应收款项	3,971,439,366.82	3,252,254,870.08
合 计	3,991,117,322.14	3,252,254,870.08

(1) 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利			—	—

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
其中：北京市住宅建筑设计研究院有限公司	19,677,955.32		尚未支付	否
小 计：	19,677,955.32			
减：坏账准备				
合 计	19,677,955.32		—	—

(2) 其他应收款项

①按账龄披露其他应收款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	3,010,935,828.53	493,122.59	2,058,388,192.34	6,994,587.71
1 至 2 年	210,496,094.28	6,845,766.22	312,096,751.88	247,942.37
2 至 3 年	110,916,000.35	867,423.43	307,255,498.89	26,363,828.33
3 年以上	888,473,652.59	241,175,896.69	818,682,690.22	210,561,904.84
合 计	4,220,821,575.75	249,382,208.93	3,496,423,133.33	244,168,263.25

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	账 面 余 额		期 末 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	211,094,902.49	5.00	211,094,902.49	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,009,726,673.26	95.00	38,287,306.44	0.95	3,971,439,366.82
其中：关联方组合	2,294,820,493.38	57.23			2,294,820,493.38
备用金、保证金及押金	1,357,507,632.39	33.86			1,357,507,632.39
其他	357,398,547.49	8.91	38,287,306.44	10.71	319,111,241.05
合 计	4,220,821,575.75	100.00	249,382,208.93	5.91	3,971,439,366.82

续：

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期初余额 坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	210,160,206.96	6.01	210,160,206.96	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,286,262,926.37	93.99	34,008,056.29	1.03	3,252,254,870.08
其中：关联方组合	1,566,756,257.10	47.68			1,566,756,257.10
备用金、保证金及押金	1,111,243,942.29	33.81			1,111,243,942.29
其他	608,262,726.98	18.51	34,008,056.29	5.59	574,254,670.69
合 计	3,496,423,133.33	100.00	244,168,263.25	6.98	3,252,254,870.08

③单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
北京住总装饰工程部	100,000.00	100,000.00	100.00	说明(1)
北京利康集团公司	4,751,439.85	4,751,439.85	100.00	说明(2)
吴学锋	662,270.00	662,270.00	100.00	说明(3)
中国建筑总公司计财三处	257,012.32	257,012.32	100.00	说明(4)
中宏基公司（原住五公司）	60,816,112.05	60,816,112.05	100.00	说明(5)
中国建筑一局（集团）有限公司	338,132.00	338,132.00	100.00	说明(6)
北京市日盛达企业建筑集团建筑工程处	193,000.00	193,000.00	100.00	说明(6)
北京武警总队房屋管理局	130,000.00	130,000.00	100.00	说明(6)
河北翼唐建筑公司	127,000.00	127,000.00	100.00	说明(6)
平谷建筑公司七分公司	104,520.00	104,520.00	100.00	说明(6)
昌黎县房地产开发总公司照明设备有限公司	298,925.90	298,925.90	100.00	说明(7)
北京鹏顺机械施工有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	说明(8)
北京华运达房地产开发有限公司	67,431,516.88	67,431,516.88	100.00	说明(9)
北京凯恒房地产有限公司	5,250,000.00	5,250,000.00	100.00	说明(10)
北京泰怡轩房地产公司	4,656,300.00	4,656,300.00	100.00	说明(11)
北京建筑材料集团总公司墙体材料公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	说明(12)
北京市城市建设档案馆	1,454,200.00	1,454,200.00	100.00	说明(13)
北京市建筑节能与建筑材料管理办公室	116,785.26	116,785.26	100.00	说明(14)
北京市西城区房地产管理局	100,000.00	100,000.00	100.00	说明(15)

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
圭亚那柏杉林林业开发有限公司	14,938,270.33	14,938,270.33	100.00	说明(16)
北京市华行物资批发公司	4,004,352.00	4,004,352.00	100.00	说明(17)
北京柏杉林木地板有限公司	942,090.00	942,090.00	100.00	说明(18)
北京大同机械电器经营部	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
北京北郊机电厂十三工程处	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
平煤神马建工集团公司六处	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
中国建筑中建六局	13,712.00	13,712.00	100.00	无法收回
北京美晟建筑工程有限责任公司	23,999.00	23,999.00	100.00	无法收回
高碑店市建筑企业集团公司	26,000.00	26,000.00	100.00	无法收回
北京建工六建集团公司	28,000.00	28,000.00	100.00	无法收回
北京韩村河房地产开发有限公司	36,428.00	36,428.00	100.00	无法收回
北京怀建集团有限公司	37,600.00	37,600.00	100.00	无法收回
北京市煤炭总公司通县公司	48,183.98	48,183.98	100.00	无法收回
重庆长安房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00	100.00	无法收回
北京燕昌房地产开发有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00	无法收回
北京建工一建工程建设有限公司	71,000.00	71,000.00	100.00	无法收回
安徽和县二建建筑劳务有限公司	79,700.00	79,700.00	100.00	无法收回
北京市第五建筑工程有限公司	92,500.00	92,500.00	100.00	无法收回
北京太阳宫房地产开发有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00	无法收回
北京绿谷嘉铭房地产经纪有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
北京中关村开发建设股份有限公司	25,920.00	25,920.00	100.00	无法收回
先河建筑公司	19,500.00	19,500.00	100.00	无法收回
北京建工四建工程建设有限公司	40,892.90	40,892.90	100.00	无法收回
李全喜	80,448.90	80,448.90	100.00	无法收回
北京住总华丰建筑工程公司	72,430.00	72,430.00	100.00	无法收回
北京嘉华高强混凝土有限公司等 21 项	50,000.00	50,000.00	100.00	说明(19)
北京新粤顺装饰工程有限公司	5,899,985.22	5,899,985.22	100.00	说明(20)
客户逾期贷款	675,987.59	675,987.59	100.00	说明(21)
北京市煤气公司	27,541.00	27,541.00	100.00	说明(21)
北京市利康烤鸭店	2,942,509.20	2,942,509.20	100.00	说明(22)
毛里求斯基础设施和内陆交通部	30,161,703.11	30,161,703.11	100.00	说明(23)
北京北方信达投资有限公司	400,000.00	400,000.00	100.00	说明(24)

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
石家庄相语商贸有限责任公司	200,935.00	200,935.00	100.00	说明(25)
合 计	211,094,902.49	211,094,902.49	--	--

说明:

(1) 北京住总装饰有限责任公司工程部成立于 1989 年 6 月 14 日，原为本集团下属非法人分支机构，1989 年 7 月向本集团金融部借款 100,000.00 元用于其开办时的前期费用，并约定由今后的工程款收入偿还。由于该部门成立后，经营状况不佳并于次年机构撤销，并入住总装饰公司。在办理交接时，住总装饰公司拒绝接受已形成费用的该笔借款。2005 年清产核资按全额申报预计损失，已获北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准，按 100,000.00 元全额计提坏账准备。

(2) 北京利康集团公司是于 1988 年成立的独立法人单位，该单位借款 4,751,439.85 元，由于企业无法正常经营，连年亏损，造成本集团对北京利康集团公司借款到期无法收回。按全额计提坏账准备。

(3) 吴学峰为原海外部经理，2006 年从住总刚果布经理部支取 100,000 美元，用途为阿联酋经理部成立初期费用，2009 年底阿联酋经理部注销，该笔款项转到海外部机关账上。截至 2011 年底，该笔个人借款余额 662,270.00 元，由于该笔款项在阿联酋经理部无相关支出原始单据，吴学峰本人 2008 年涉嫌挪用公款被拘禁并于 2010 年被判处无期徒刑。依据本集团经理办公会批准，对该笔个人借款全额计提坏账准备。

(4) 中国建筑工程总公司计财三处（简称：中建三处）借款 257,012.32 元，为 1992 年与中国建筑工程总公司第三工程处合作承接“扎伊尔（现刚果金）分检中心”工程时向其交付的工程保函押金。截至 2011 年底，由于原当事人已无法联系，中建三处也已撤销。根据当前落实情况，对于该笔保函押金预计有 257,012.32 元无法收回，经集团经理办公会批准，对该笔款项计提 257,012.32 元坏账准备。

(5) 中宏基公司（原住五公司）与本集团分别于 2000 年和 2002 年签订了借款合同，相关借款本息合计 6,081.61 万元，其中本金 3,543.56 万元、利息 2,538.05 万元。由于中宏基公司自 2004 年 12 月最后一次支付 100 万元后，再未偿还借款本息，为确保借款合同具有法律诉讼时效，本集团法务部定期向中宏基公司通过公证的形式邮寄催款函，中宏基公司对 2012 年的催款函有过回复，之后再无相关回函。根据当前落实情况，经集团经理办公会批准，对该笔款项计提 6,081.61 万元全额计提坏账准备。

(6) 本集团之子公司—北京住总第一开发建设有限公司（以下简称住一公司），2005 年 11 月自北京住总鑫鹏机械施工有限责任公司转入部分资产、负债。接收的原鑫鹏公司债权中，其他应收款在评估报告中大多数账龄在 7 年以上，且接收的这些债权没有任何原始资料。其中：中国建筑一局（集团）有限公司 338,132.00 元，北京市日盛达企业建筑集团建筑工程处 193,000.00 元，北京武警总队房屋管理局 130,000.00 元，河北翼唐建筑公司 127,000.00 元，平谷建筑公司七分公司 104,520.00 元，合计 892,652.00 元。根据住一公司经理办公会批准，对这些款项全额计提坏账准备，金额为 892,652.00 元。

(7) 本集团之子公司—北京住总正阳资产管理公司（以下简称正阳公司）其他应收款中对昌黎县房地产开发总公司装饰照明设备有限公司挂账 298,925.90 元，该款项挂账时间较长，收回存在风险。因此，正阳公司根据经理办公会批准，对该款项全额计提坏账准备。

(8) 本集团之子公司—北京住总正阳资产管理公司，其他应收款中对北京鹏顺机械施工有限公司余额为 200,000.00 元，该公司已经注销，其他应收款无法收回。正阳公司根据经理办公会批准，对该笔款项全额计提减值准备。

(9) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司对债务人北京华运达房地产开发有限公司的债权，已经采取北京市高级人民法院强制执行，仍有部分应收账款 67,431,516.88 元无法收回。根据北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，对该项余款全额计提坏账损失，共计 67,431,516.88 元。

(10) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京凯恒房地产有限公司 5,250,000.00 元为合作款。根据合同规定，开发公司在完成红线外大方家胡同北侧路，包括同升和鞋厂及一处公厕用地的拆除后，对方支付余款。由于拆除难度大，预计成本高于应收款金额，拆除工作一直未进行。考虑收回款项可能性较小，并经过北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，全额计提坏账损失 5,250,000.00 元。

(11) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京泰怡轩房地产公司慧忠里 B 区 7 号合作款 4,656,300.00 元，朝阳区法院已经出具了裁定书，由于该公司无可供执行财产，欠款已无法收回。经北京住总房地产开发有限责任公司五届一次董事会决议，全额计提坏账损失 4,656,300.00 元。

(12) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京建筑材料集团总公司墙体材料公司合作款 3,000,000.00 元，现合作方早已变更改制，且已经超过诉讼期限，收回可能性较小，根据北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，针对该项余款全额计提坏账损失，共计 3,000,000.00 元。

(13) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京市城市建设档案馆 1,454,200.00 元为档案保证金。吉庆里等项目年代久远，需要归入档案馆的竣工图等资料已无法收集，导致吉庆里等多个项目的档案保证金无法收回。根据北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，针对该项余款全额计提坏账损失，共计 1,454,200.00 元。

(14) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京市建筑节能与建筑材料管理办公室 116,785.26 元为水泥专项资金。该款项于 2004 年交给北京市建筑节能与建筑材料管理办公室，按规定，须在项目完工并达到相关要求方能予以返还。该款项由于年代久远，预计无法收回，根据北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，全额计提坏账，共计 116,785.26 元。

(15) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京市西城区房地产管理局德外拆迁项目押金 100,000.00 元。1993 年，针对“德外项目”向北京市西城区房地产管理局缴纳押金。该押金年代久远，预计无法收回。根据北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，全额计提坏账，共计 100,000.00 元。

(16) 本集团之子公司—北京住总国际木业有限公司其他应收款中对圭亚那柏杉林林业开发有限公司挂账 14,938,270.33 元，因对方公司在海外，多年无法联系，同时该笔其他应收款账龄已超过 5 年，回款时间存在较大不确定性，经国际木业公司经理办公会批准，对该款项全额计提坏账准备 14,938,270.33 元。

(17) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收北京市华行物资批发公司 4,004,352.00 元为转让位于通州城关镇竹木场村北的项目款。经工商查询该公司状态已显示为“吊销”，鉴于已有依据表明无法收回此笔款项，根据北京住总房地产开发有限责任公司董事会决议，全额计提坏账，共计 4,004,352.00 元。

(18) 本集团之子公司—北京住总国际木业有限公司其他应收款中对北京柏杉林木地板有限公司挂账 942,090.00 元，因对方公司执照已被吊销，同时该其他应收款账龄已超过 5 年，回款时间存在较大不确定性，经国际木业公司经理办公会批准，对该款项全额计提坏账准备 942,090.00 元。

(19) 本集团之子公司—北京住总第六开发建设有限公司，应收北京嘉华高强混凝土有限公司等执行案款，因无法找到对应债务人，经住六公司经理办公会批准，全额计提坏账 50,000.00 元。

(20) 本集团之子公司—北京住总钢结构工程有限责任公司，应收北京新粤顺装饰工程有限公司 5,899,985.22 元，为钢结构公司原金属分公司承包费，至今与债权人及经办人联系不上，且已过诉讼时效，该笔款项已无法收回。经钢结构公司上级托管单位工程总承包部经理办公会批准，全额计提坏账准备。

(21) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司应收客户逾期贷款 675,987.59 元，北京市煤气公司押金及保证金 27,541.00 元，合计 703,528.59 元。由于无法与客户及相关人员取得联系，年代久远，不符合相关退款条件等原因，款项无法收回，经公司董事会决议批准全额计提坏账。

(22) 本集团之子公司—北京金第房地产开发有限责任公司，其他应收款中对北京市利康烤鸭店余额为 2,942,509.20 元，该公司已经停业，其他应收款无法收回。根据金第公司经理办公会批准，对该笔款项全额计提减值准备。

(23) 毛里求斯基础设施和内陆交通部 30,161,703.11 元，系本集团海外部应收毛里求斯基础设施和内陆交通部工程款，账龄时间较长，预计无法收回，经海外部经理办公会批准，对该笔款项全额计提坏账准备。

(24) 本集团之子公司—北京住总实业投资控股有限公司，北京北方信达投资有限公司 400,000.00 元，因该笔款项挂账时间较长，且无法与对方取得联系，根据实业公司经理办公会批准，对该笔款项全额计提坏账准备。

(25) 本集团之子公司—北京住总实业投资控股有限公司，石家庄相语商贸有限责任公司 200,935.00 元，该公司已成为失信被执行人，该笔应收款项收回难度较大，故全额计提坏账准备。

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

④按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

组合计提项目：其他组合

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	195,931,490.17	391,935.40	497,086,198.59	994,160.74
1 至 2 年	65,336,318.03	653,363.16	24,786,580.54	247,942.37
2 至 3 年	17,347,612.57	867,380.63	3,227,470.41	161,373.52
3 年以上	78,783,126.72	36,374,627.25	83,162,477.44	32,604,579.66
合 计	357,398,547.49	38,287,306.44	608,262,726.98	34,008,056.29

组合计提项目：采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	2,294,820,493.38			1,566,756,257.10		
备用金、保证金及押金组合	1,357,507,632.39			1,111,243,942.29		
合 计	3,652,328,125.77			2,678,000,199.39		

⑤其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额		34,008,056.29	210,160,206.96	244,168,263.25
期初余额在本期		200,401.87		200,401.87
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-200,401.87	200,401.87	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		4,763,515.43	472,963.13	5,236,478.56
本期转回			-640,000.00	-640,000.00
本期转销				
本期核销				

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
其他变动		-283,863.41	901,330.53	617,467.12
期末余额		38,287,306.44	211,094,902.49	249,382,208.93

其他应收款项账面余额变动如下:

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	2,678,000,199.39	608,262,726.98	210,160,206.96	3,496,423,133.33
期初余额在本期		-600,935.00	600,935.00	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-600,935.00	600,935.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	7,641,361,658.77	-241,018,739.86	-567,570.00	7,399,775,348.91
本期终止确认	-204,434,139.10			-204,434,139.10
其他变动	-6,462,599,593.29	-9,244,504.63	901,330.53	-6,470,942,767.39
期末余额	3,652,328,125.77	357,398,547.49	211,094,902.49	4,220,821,575.75

⑥收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
遂宁隆基马中酒店管理有限公司	640,000.00	640,000.00	债权抵账

⑦按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
北京万科东方置业有限公司	往来款	652,882,562.26	1-3 年	15.47	
北京首都开发股份有限公司	往来款	477,183,277.79	1-2 年	11.31	
北京市土地整理储备中心	保证金	304,499,615.35	1 年以内	7.21	

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
天津滨海发展投资控股有限公司	往来款	300,000,000.00	3 年以上	7.11	
北京金第万科房地产开发有限公司	往来款	242,880,963.30	1-3 年	5.75	
合 计	--	1,977,446,418.70	--	46.85	

8、存货

（1）存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	149,552,969.24	120,299.99	149,432,669.25	213,341,531.55	120,299.99	213,221,231.56
自制半成品及在产品	33,205,096,330.90		33,205,096,330.90	32,238,990,458.59		32,238,990,458.59
其中：开发成本	32,631,660,033.40		32,631,660,033.40	31,510,109,980.01		31,510,109,980.01
库存商品（产成品）	8,497,224,751.70	1,037,074.36	8,496,187,677.34	8,926,795,583.17	1,037,074.36	8,925,758,508.81
其中：开发产品	7,758,121,319.02		7,758,121,319.02	8,205,465,541.66		8,205,465,541.66
周转材料（包装物、低值易耗品等）	104,294,590.70		104,294,590.70	98,536,908.18		98,536,908.18
合同履约成本	3,667,318.22		3,667,318.22	3,668,332.29		3,668,332.29
其他	885,800.67		885,800.67	16,169,484.14		16,169,484.14
合 计	41,960,721,761.43	1,157,374.35	41,959,564,387.08	41,497,502,297.92	1,157,374.35	41,496,344,923.57

（2）存货跌价准备及合同履约成本减值准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回	转销 其他	
原材料	120,299.99					120,299.99
库存商品（产成品）	1,037,074.36					1,037,074.36
合 计	1,157,374.35					1,157,374.35

（3）借款费用资本化

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 3,129,115,485.28 元。

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在施工程	2,530,914,050.19	2,302,125.49	2,528,611,924.70	2,070,713,946.24	2,070,713.93	2,068,643,232.31
已完工未结 算的工程款	2,775,807,964.88	6,353,807.87	2,769,454,157.01	3,378,567,583.04	8,072,110.10	3,370,495,472.94
未到期质保 金	638,102,674.49		638,102,674.49	444,726,433.62		444,726,433.62
其他	358,953,651.57	1,076,860.95	357,876,790.62	387,530,903.24	1,162,592.71	386,368,310.53
合 计	6,303,778,341.13	9,732,794.31	6,294,045,546.82	6,281,538,866.14	11,305,416.74	6,270,233,449.40

(2) 合同资产减值准备

项 目	期初数	本期变动金额				期末数	原因
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变动		
在施工程	2,070,713.93	279,104.83			-47,693.27	2,302,125.49	
已完工未结 算的工程款	8,072,110.10	-1,718,638.47			336.24	6,353,807.87	
其他	1,162,592.71	-85,731.76				1,076,860.95	
合 计	11,305,416.74	-1,525,265.40			-47,357.03	9,732,794.31	

10、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		5,000,000.00

11、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴的增值税额	128,610,392.96	458,329,137.75
待抵扣进项税额	930,433,020.65	678,476,653.89
待认证进项税额	456,021,870.55	435,446,320.81
增值税留抵税额	59,090,768.55	105,989,171.36
预缴税金	594,962,741.65	324,995,130.87
预缴其他税费	37,715,045.10	23,856,590.28
合 计	2,206,833,839.46	2,027,093,004.96

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、债权投资

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天创-津辰 1 号保障房 资产支持专项计划	75,000,000.00		75,000,000.00			
21 科贸次级	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00		1,000,000.00			
合 计	86,000,000.00		86,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

13、长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			期末折 现率区 间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
土地整理、拆 迁安置款等	22,449,190,945.61		22,449,190,945.61	23,007,287,383.56		23,007,287,383.56	

14、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	1,013,563,897.58	63,830,905.23	534,646.13	1,076,860,156.68
对联营企业投资	1,557,206,587.23	231,301,760.04		1,788,508,347.27
小 计	2,570,770,484.81	295,132,665.27	534,646.13	2,865,368,503.95
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,570,770,484.81	295,132,665.27	534,646.13	2,865,368,503.95

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资收益	其他综合收益 调整	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	
一、合营企业	764,925,000.00	1,013,563,897.58			63,830,905.23		534,646.13		1,076,860,156.68
北京住总万科房地 产开发有限公司	275,000,000.00	428,312,674.15			44,229,909.14				472,542,583.29
北京金第万科房地 产开发有限公司	30,000,000.00	96,364,837.63			4,929,701.80				101,294,539.43
北京万瑞房地产开 发有限公司	5,000,000.00	16,732,255.83			164,329.76				16,896,585.59
北京首开住总房地 产开发有限公司	450,000,000.00	452,907,826.19			12,312,898.44				465,220,724.63
北京天诺物业管理 有限责任公司	4,925,000.00	19,246,303.78			2,194,066.09		534,646.13		20,905,723.74
二、联营企业	1,341,000,000.00	1,557,206,587.23			39,786,621.31			191,515,138.73	1,788,508,347.27
北京金宇宏物业管 理有限责任公司	300,000.00	1,555,864.80			107,081.85				1,662,946.65
北京万科东方置业 有限公司	4,200,000.00				-3,944,960.33			191,515,138.73	187,570,178.40
北京万筑房地产开 发有限责任公司	25,500,000.00	43,361,604.14			362,838.77				43,724,442.91

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资收益	其他综合收益 调整	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他
北京北控住总河西 水环境治理有限责 任公司	16,200,000.00	16,062,844.95			225.84				16,063,070.79
北京首开住总安泰 置业有限公司	200,000,000.00	383,610,282.96			9,816,582.51				393,426,865.47
北京毓秀置业有限 公司	200,000,000.00	193,812,034.09			46,900,788.76				240,712,822.85
北京怡城置业有限 公司	875,000,000.00	859,573,918.75			1,011,622.92				860,585,541.67
北京兴恒君泰房地 产开发有限公司	19,800,000.00	59,230,037.54			-14,467,559.01				44,762,478.53
合 计	2,105,925,000.00	2,570,770,484.81			103,617,526.54		534,646.13	191,515,138.73	2,865,368,503.95

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	北京住总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	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	1,185,357,690.17	1,920,590,022.91	458,693,297.73	414,762,341.55
非流动资产	27,230,558.95	75,235,898.15	932,500,459.44	952,718,016.02
资产合计	1,212,588,249.12	1,995,825,921.06	1,391,193,757.17	1,367,480,357.57
流动负债	267,503,082.55	1,139,200,572.77	1,143,296,896.45	1,174,670,709.96
非流动负债			45,307,781.87	79,972.36
负债合计	267,503,082.55	1,139,200,572.77	1,188,604,678.32	1,174,750,682.32
净资产	945,085,166.57	856,625,348.29	202,589,078.85	192,729,675.25
按持股比例计算的 净资产份额	472,542,583.29	428,312,674.15	101,294,539.43	96,364,837.63
调整事项				
对合营企业权益投 资的账面价值	472,542,583.29	428,312,674.15	101,294,539.43	96,364,837.63
存在公开报价的权 益投资的公允价值				

续：

项 目	北京住总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	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	259,868,713.42		106,585,337.41	95,850,503.13
财务费用	-80,858.91	-442,703.55	13,917,317.55	30,864,177.07
所得税费用	29,486,872.43	10,400,168.27	4,383,623.15	-2,603,788.79
净利润	88,459,818.28	23,760,221.13	9,859,403.60	-8,178,717.34
其他综合收益				
综合收益总额	88,459,818.28	23,760,221.13	9,859,403.60	-8,178,717.34
企业本期收到的来 自合营企业的股利				

项 目	北京首开住总房地产开发有限公司		北京万瑞房地产开发有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	1,203,611,301.84	1,379,913,357.29	181,418,957.06	175,742,561.58
非流动资产	11,043.35	13,560.52	6,893.21	23,639.32

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	北京首开住总房地产开发有限公司		北京万瑞房地产开发有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
资产合计	1,203,622,345.19	1,379,926,917.81	181,425,850.27	175,766,200.90
流动负债	273,180,895.93	474,111,265.43	147,632,679.09	142,301,689.25
非流动负债				
负债合计	273,180,895.93	474,111,265.43	147,632,679.09	142,301,689.25
净资产	930,441,449.26	905,815,652.38	33,793,171.18	33,464,511.65
按持股比例计算的 净资产份额	465,220,724.63	452,907,826.19	16,896,585.59	16,732,255.83
调整事项				
对合营企业权益投 资的账面价值	465,220,724.63	452,907,826.19	16,896,585.59	16,732,255.83
存在公开报价的权 益投资的公允价值				

续：

项 目	北京首开住总房地产开发有限公司		北京万瑞房地产开发有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	316,432,244.23	1,612,650,630.32	3,580,876.24	35,645,003.12
财务费用	-445,630.29	-740,912.60	-161,260.02	-200,342.79
所得税费用	8,208,598.96			-3,790,352.35
净利润	24,625,796.87	-5,853,175.01	328,659.53	-11,461,632.83
其他综合收益				
综合收益总额	24,625,796.87	-5,853,175.01	328,659.53	-11,461,632.83
企业本期收到的来 自合营企业的股利				

项 目	北京天诺物业管理有限责任公司	
	期末数	期初数
流动资产	98,301,873.24	71,863,617.77
非流动资产	14,681,634.71	13,771,604.66
资产合计	112,983,507.95	85,635,222.43
流动负债	69,259,580.46	46,426,295.87
非流动负债	1,912,480.01	716,319.00

北京住总集团有限责任公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	北京天诺物业管理有限责任公司	
	期末数	期初数
负债合计	71,172,060.47	47,142,614.87
净资产	41,811,447.48	38,492,607.56
按持股比例计算的净资产份额	20,905,723.74	19,246,303.78
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	20,905,723.74	19,246,303.78
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续:

项 目	北京天诺物业管理有限责任公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	164,392,596.37	130,875,140.50
财务费用	249,336.57	111,373.91
所得税费用	982,639.95	1,941,587.13
净利润	2,538,245.35	1,421,275.50
其他综合收益		1,500.00
综合收益总额	2,538,245.35	1,422,775.50
企业本期收到的来自合营企业的股利		

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	北京金宇宏物业管理有限责任公司		北京万筑房地产开发有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	13,871,679.59	13,885,318.15	233,304,174.05	241,755,293.13
非流动资产	131,301.84	98,207.54	1,750.63	2,092.27
资产合计	14,002,981.43	13,983,525.69	233,305,924.68	241,757,385.40
流动负债	8,459,825.92	8,797,309.69	87,557,781.66	97,218,704.93
非流动负债				
负债合计	8,459,825.92	8,797,309.69	87,557,781.66	97,218,704.93
净资产	5,543,155.51	5,186,216.00	145,748,143.02	144,538,680.47
按持股比例计算的净资产份额	1,662,946.65	1,555,864.80	43,724,442.91	43,361,604.14
调整事项				

北京住总集团有限责任公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对联营企业权益投资的账面价值	1,662,946.65	1,555,864.80	43,724,442.91	43,361,604.14
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续:

项 目	北京金宇宏物业管理有限责任公司		北京万筑房地产开发有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	13,252,341.35	13,134,825.88	2,027,485.71	
净利润	357,120.01	671,752.26	1,209,462.55	199,371.11
其他综合收益				
综合收益总额	357,120.01	671,752.26	1,209,462.55	199,371.11
企业本期收到的来自联营企业的股利		600,000.00		

项 目	北京北控住总河西水环境治理有限责任公司		北京首开住总安泰置业有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	6,925,888.13	3,116,010.53	1,645,214,403.85	1,717,220,962.90
非流动资产	178,216,469.27	174,648,887.78	223,560,915.80	203,650,629.76
资产合计	185,142,357.40	177,764,898.31	1,868,775,319.65	1,920,871,592.66
流动负债	-1,049,230.35	-8,425,852.99	885,208,155.97	959,717,361.59
非流动负债	132,698,732.96	132,698,732.96		2,128,523.67
负债合计	131,649,502.61	124,272,879.97	885,208,155.97	961,845,885.26
净资产	53,492,854.79	53,492,018.34	983,567,163.68	959,025,707.40
按持股比例计算的净资产份额	16,063,070.79	16,062,844.95	393,426,865.47	383,610,282.96
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	16,063,070.79	16,062,844.95	393,426,865.47	383,610,282.96
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续:

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	北京北控住总河西水环境治理有限责 任公司		北京首开住总安泰置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,902,353.20		106,956,986.18	237,534,153.42
净利润	836.45	2,509.33	19,439,757.01	687,141.67
其他综合收益				
综合收益总额	836.45	2,509.33	19,439,757.01	687,141.67
企业本期收到的来 自联营企业的股利				

项 目	北京毓秀置业有限公司		北京怡城置业有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	3,412,679,330.31	8,621,305,067.68	13,836,096,672.90	12,381,790,646.57
非流动资产	182,935,053.62	37,125,548.93	264,763.96	346,770.19
资产合计	3,595,614,383.93	8,658,430,616.61	13,836,361,436.86	12,382,137,416.76
流动负债	1,188,486,155.46	5,750,310,275.75	11,377,545,603.53	5,360,661,934.61
非流动负债		970,000,000.00		4,565,550,000.00
负债合计	1,188,486,155.46	6,720,310,275.75	11,377,545,603.53	9,926,211,934.61
净资产	2,407,128,228.47	1,938,120,340.86	2,458,815,833.33	2,455,925,482.15
按持股比例计算的 净资产份额	240,712,822.85	193,812,034.09	860,585,541.67	859,573,918.75
调整事项				
对联营企业权益投 资的账面价值	240,712,822.85	193,812,034.09	860,585,541.67	859,573,918.75
存在公开报价的权 益投资的公允价值				

续：

项 目	北京毓秀置业有限公司		北京怡城置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	7,029,230,525.34			
净利润	462,247,641.15	-48,349,973.64	2,890,351.18	-25,023,567.24
其他综合收益				
综合收益总额	462,247,641.15	-48,349,973.64	2,890,351.18	-25,023,567.24

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	北京毓秀置业有限公司		北京怡城置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
企业本期收到的来自联营企业的股利				

项 目	北京兴佰君泰房地产开发有限公司		北京万科东方置业有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	734,687,676.12	208,316,524.37	3,200,764,690.36	3,357,233,730.14
非流动资产	968,081,997.36	1,012,504,792.94	6,478,555.24	813,987.54
资产合计	1,702,769,673.48	1,220,821,317.31	3,207,243,245.60	3,358,047,717.68
流动负债	994,343,861.98	411,633,873.96	2,671,328,450.17	2,809,904,286.50
非流动负债	504,960,000.00	539,960,000.00		
负债合计	1,499,303,861.98	951,593,873.96	2,671,328,450.17	2,809,904,286.50
净资产	203,465,811.50	269,227,443.35	535,914,795.43	548,143,431.18
按持股比例计算的净资产份额	44,762,478.53	59,230,037.54	187,570,178.40	191,850,200.90
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	44,762,478.53	59,230,037.54	187,570,178.40	191,850,200.90
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续：

项 目	北京兴佰君泰房地产开发有限公司		北京万科东方置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	113,766,872.36	115,451,974.41	54,469,783.80	349,558,143.15
净利润	-6,865,958.07	-13,551,841.14	-17,837,421.76	51,684,732.79
其他综合收益				
综合收益总额	-6,865,958.07	-13,551,841.14	-17,837,421.76	51,684,732.79
企业本期收到的来自联营企业的股利				

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
北京国家高山滑雪有限公司	119,080,998.98	174,623,471.11
北京金伦股份有限公司	358,203.48	342,334.62
北京国家速滑馆经营有限责任公司	118,125,287.74	124,154,154.66
深圳市华晟达投资控股有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
北京首开亿信置业股份有限公司	33,804,989.07	26,547,850.19
中铁京西（北京）高速公路发展有限公司	409,806,782.84	245,666,919.82
北京兴隆置业有限公司	4,730,596.26	4,814,415.18
北京东玖投资有限公司	500,405.29	501,804.79
北京市现代北安机电工程有限公司	670,446.49	756,126.06
北京森齐绿化工程有限责任公司	1,600,000.00	1,600,000.00
北京京城佳业物业股份有限公司	58,756,332.93	83,997,694.51
交通银行股份有限公司	22,833,148.80	22,206,923.20
合 计	771,467,191.88	686,411,694.14

说明：上述北京国家高山滑雪有限公司等权益性投资是本集团出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(2) 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京国家高山滑雪有限公司			48,060,750.76		战略性投资	
北京金伦股份有限公司			136,947.39		战略性投资	
北京国家速滑馆经营有限责任公司			6,478,032.11		战略性投资	
深圳市华晟达投资控股有限公司	12,000.00	12,000.00			战略性投资	
北京首开亿信置业股份有限公司		21,318,741.80			战略性投资	

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
中铁京西(北京)高速公路发展有限公司			1,910,773.62		战略性投资	
北京兴隆置业有限公司	1,600,000.00	547,947.20			战略性投资	
北京东玖投资有限公司		15,303.97			战略性投资	
北京市现代北安机电工程有限公司			261,870.03		战略性投资	
北京森齐绿化工程有限责任公司					战略性投资	
南方证券公司			5,187,262.50		战略性投资	
北京三北建筑工程承发包联管公司			1,500,000.00		战略性投资	
广西中大股份有限公司			75,000.00		战略性投资	
北京京城佳业物业股份有限公司	3,301,362.78		81,577,400.31		战略性投资	
交通银行股份有限公司	1,710,077.60	12,047,061.60			战略性投资	
合 计	6,623,440.38	33,941,054.57	145,188,036.72			

16、投资性房地产

项 目	期初公允价值	本期增加			本期减少	期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处 置 转为自 用房地 产	
一、成本合计	8,315,823,830.51	21,304,551.52	129,791,122.16			8,466,919,504.19
其中：1、房屋、 建筑物	7,291,722,830.51	21,304,551.52	129,791,122.16			7,442,818,504.19
2、土地使用权	1,024,101,000.00					1,024,101,000.00
二、公允价值 变动合计	32,310,015.25			4,108,478.48		36,418,493.73
其中：1、房屋、 建筑物	32,264,115.25			4,106,348.48		36,370,463.73
2、土地使用权	45,900.00			2,130.00		48,030.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处 置	转为自 用房地 产	
三、投资性房 地产账面价值 合计	8,348,133,845.76	21,304,551.52	129,791,122.16	4,108,478.48			8,503,337,997.92
其中：1、房屋、 建筑物	7,323,986,945.76	21,304,551.52	129,791,122.16	4,106,348.48			7,479,188,967.92
2、土地使用权	1,024,146,900.00			2,130.00			1,024,149,030.00

说明：

- A、本集团之财务部根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0106 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 269,900.00 元。
- B、本集团之房地产经营部根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0105 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 64,100.00 元。
- C、本集团之住三托管站根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0106 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 289,300.00 元。
- D、本集团之子公司—北京住总第二开发建设有限公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0107 号）为依据确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 251,300.00 元。
- E、本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0102 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 1,510,048.48 元。
- F、本集团之子公司—北京金第房地产开发有限责任公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0108 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 607,900.00 元。
- G、本集团之子公司—北京祥业房地产有限公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0105 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 385,000.00 元。

- H、本集团之子公司—天津京城投资开发有限公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0101 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 54,700.00 元。
- I、本集团之子公司—北京住总科贸控股集团有限公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0103 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 549,400.00 元。
- J、本集团之子公司—北京住总实业投资控股有限公司根据北京中海汇银资产评估有限公司出具的《评估报告》（中海评字[2023]0104 号）确定投资性房地产的公允价值，本期公允价值变动收益为 126,830.00 元。

17、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,692,562,077.20	1,803,288,777.21
固定资产清理	3,959,556.65	11,339,964.26
合 计	1,696,521,633.85	1,814,628,741.47

(1) 固定资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,628,304,310.87	216,460,156.18	492,536,310.82	3,352,228,156.23
其中：土地资产	1,416,600.00			1,416,600.00
房屋、建筑物	2,173,593,732.03	139,697,318.10	20,744,390.27	2,292,546,659.86
机器设备	599,126,688.82	16,615,256.64	363,241,960.54	252,499,984.92
运输工具	108,074,666.27	1,656,102.07	21,509,315.76	88,221,452.58
电子设备	42,472,836.97	3,288,646.24	15,510,265.36	30,251,217.85
办公设备	124,264,233.64	7,688,002.92	10,707,680.43	121,244,556.13
其他	579,355,553.14	47,514,830.21	60,822,698.46	566,047,684.89
二、累计折旧合计	1,825,015,533.66	188,372,098.90	353,721,553.53	1,659,666,079.03
其中：土地资产				
房屋、建筑物	786,939,330.48	90,689,385.02	18,800,156.85	858,828,558.65
机器设备	368,378,289.53	16,347,220.35	235,434,211.24	149,291,298.64
运输工具	88,963,443.83	4,238,208.90	19,784,975.01	73,416,677.72
电子设备	30,477,252.30	4,045,118.82	12,450,871.47	22,071,499.65
办公设备	88,408,343.97	11,895,118.02	8,978,403.37	91,325,058.62

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	461,848,873.55	61,157,047.79	58,272,935.59	464,732,985.75
三、固定资产账面净值合计	1,803,288,777.21	--	--	1,692,562,077.20
其中：土地资产	1,416,600.00	--	--	1,416,600.00
房屋、建筑物	1,386,654,401.55	--	--	1,433,718,101.21
机器设备	230,748,399.29	--	--	103,208,686.28
运输工具	19,111,222.44	--	--	14,804,774.86
电子设备	11,995,584.67	--	--	8,179,718.20
办公设备	35,855,889.67	--	--	29,919,497.51
其他	117,506,679.59	--	--	101,314,699.14
四、固定资产减值准备合计				
五、固定资产账面价值合计	1,803,288,777.21	--	--	1,692,562,077.20
其中：土地资产	1,416,600.00	--	--	1,416,600.00
房屋、建筑物	1,386,654,401.55	--	--	1,433,718,101.21
机器设备	230,748,399.29	--	--	103,208,686.28
运输工具	19,111,222.44	--	--	14,804,774.86
电子设备	11,995,584.67	--	--	8,179,718.20
办公设备	35,855,889.67	--	--	29,919,497.51
其他	117,506,679.59	--	--	101,314,699.14

(2) 固定资产清理

项 目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
房屋、建筑物	3,741,053.74	10,540,725.91	尚未变卖清理完毕
机器设备	45,400.00	446,804.00	尚未变卖清理完毕
运输设备	4,390.00	67,974.30	尚未变卖清理完毕
办公设备	168,712.91	209,714.29	尚未变卖清理完毕
其他		74,745.76	尚未变卖清理完毕
合 计	3,959,556.65	11,339,964.26	--

18、在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	122,795,038.66		122,795,038.66	171,921,261.51		171,921,261.51

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京住总国家级装配式建筑产业园	94,238,028.23		94,238,028.23	82,386,837.35		82,386,837.35
恒泰大厦改造	24,595,465.74		24,595,465.74	12,737,325.15		12,737,325.15
刚果金房屋翻新工程	348,623.08		348,623.08			
在建项目用房	2,352,488.51		2,352,488.51			
北京住总集团形象展厅及 VIP 室修缮工程	550,458.72		550,458.72			
试验和资料服务器购置与应用系统迁移项目	110,177.02		110,177.02			
集团网络运行管控（日志分析告警）软件	229,380.54		229,380.54			
集团业务数据安全备份软件	218,141.59		218,141.59			
办公用房翻新改造工程				319,144.85		319,144.85
白俄酒店维修				14,409.41		14,409.41
四元桥搅拌站机组改造工程				3,970,000.00		3,970,000.00
管输污油罐				79,473.45		79,473.45
视频监控改造工程款				154,181.09		154,181.09
四元桥站机组改造基础设施建设项目				3,511,208.00		3,511,208.00
进站管线抢修工程				2,084,257.01		2,084,257.01
鼎软系统升级				148,000.00		148,000.00
西三旗酒店装修改造项目				63,834,435.59		63,834,435.59
招投标管理信息系统升级项目				849,056.58		849,056.58
管控平台完善与优化建设项目平台优化开发部分				610,849.05		610,849.05
管控平台完善与优化建设项目业务应用完善部分				478,773.58		478,773.58

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
核心链路网络防火墙购置项目采购合同				194,862.25		194,862.25
2021 年度住总私有云存储设备采购合同				168,070.79		168,070.79
其他	152,275.23		152,275.23	380,377.36		380,377.36
合 计	122,795,038.66		122,795,038.66	171,921,261.51		171,921,261.51

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数 (万元)	期初 余额	本期 增加	本期转入固 定资产金额	本期其他减少 金额	期末 余额	工程累 计投入 占预算 比例(%)	工程 进度(%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期 利息 资本 化率 (%)	资金 来源
北京住总国家级装配式建筑产业园	37,794.71	82,386,837.35	11,851,190.88			94,238,028.23	24.93	24.93	26,372,745.22	5,085,156.62	5.18	自筹
恒泰大厦改造	3,000.00	12,737,325.15	11,858,140.59			24,595,465.74	81.98	81.98				自筹
西三旗酒店装修改造项目	10,000.00	63,834,435.59	34,610,784.84		98,445,220.43		98.00	100.00				自筹
四元桥站机组改造基础设施建设项目	352.00	3,511,208.00		3,511,208.00			100.00	100.00				自筹
进站管线抢修工程	567.96	2,084,257.01	2,964,784.83	5,049,041.84			88.90	100.00				自筹
SIS 工程	326.50		3,020,592.28	3,020,592.28			92.51	100.00				自筹
四元桥搅拌站机组改造工程	420.00	3,970,000.00		3,970,000.00			94.52	100.00				自筹
合 计	52,461.17	168,524,063.10	64,305,493.42	15,550,842.12	98,445,220.43	118,833,493.97	--	--	26,372,745.22	5,085,156.62	--	--

北京住总集团有限责任公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	29,597,142.12	4,732.31	1,271,924.29	28,329,950.14
其中：土地	5,233,436.79	4,732.31	1,124,337.17	4,113,831.93
房屋、建筑物	11,391,853.01			11,391,853.01
机器、运输、办公设备	12,971,852.32		147,587.12	12,824,265.20
二、累计折旧合计	4,336,241.68	4,591,506.72	847,949.49	8,079,798.91
其中：土地	1,059,628.99	1,061,206.39	749,558.07	1,371,277.31
房屋、建筑物	2,296,575.96	2,404,052.30		4,700,628.26
机器、运输、办公设备	980,036.73	1,126,248.03	98,391.42	2,007,893.34
三、使用权资产账面净值合计	25,260,900.44	--	--	20,250,151.23
其中：土地	4,173,807.80	--	--	2,742,554.62
房屋、建筑物	9,095,277.05	--	--	6,691,224.75
机器、运输、办公设备	11,991,815.59	--	--	10,816,371.86
四、减值准备合计				
五、使用权资产账面价值合计	25,260,900.44	--	--	20,250,151.23
其中：土地	4,173,807.80	--	--	2,742,554.62
房屋、建筑物	9,095,277.05	--	--	6,691,224.75
机器、运输、办公设备	11,991,815.59	--	--	10,816,371.86

20、无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	448,591,734.20	5,044,340.90	8,562,870.28	445,073,204.82
其中：软件	101,767,332.61	4,491,843.56	8,562,870.28	97,696,305.89
土地使用权	253,310,634.45	379,266.28		253,689,900.73
房屋使用权	88,285,550.04	184,470.00		88,470,020.04
专利权	51,584.16			51,584.16
其他	5,176,632.94	-11,238.94		5,165,394.00
二、累计摊销合计	189,595,916.32	16,228,215.75	4,667,658.32	201,156,473.75
其中：软件	62,709,443.35	9,162,988.58	4,667,658.32	67,204,773.61
土地使用权	47,717,665.30	4,500,087.96		52,217,753.26
房屋使用权	74,837,219.77	2,306,215.93		77,143,435.70
专利权	6,018.18	5,158.44		11,176.62

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他	4,325,569.72	253,764.84		4,579,334.56
三、无形资产减值准备合计				
四、账面价值合计	258,995,817.88	--	--	243,916,731.07
其中：软件	39,057,889.26	--	--	30,491,532.28
土地使用权	205,592,969.15	--	--	201,472,147.47
房屋使用权	13,448,330.27	--	--	11,326,584.34
专利权	45,565.98	--	--	40,407.54
其他	851,063.22	--	--	586,059.44

21、商誉

商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京市元兴设备安装有限责任公司	552,395.85			552,395.85
北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	2,083,686.24			2,083,686.24
明斯克北京饭店有限责任公司	31,441,796.97			31,441,796.97
合 计	34,077,879.06			34,077,879.06

说明：根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

22、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修费用	43,447,941.80	131,658,497.76	20,857,478.20	2,811,695.42	151,437,265.94	合并范围减少
租赁费	7,570,140.73	214,537.66	1,615,954.42	149,532.59	6,019,191.38	终止租赁
服务费	115,566.04		66,037.72		49,528.32	
房屋补偿费	5,952.00		5,952.00			
生产摊销费用	7,230,648.44	3,123,985.58	3,327,032.20		7,027,601.82	
合 计	58,370,249.01	134,997,021.00	25,872,454.54	2,961,228.01	164,533,587.46	

23、递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	2,903,848.08	11,615,392.32	3,296,616.06	13,186,464.24
预提土地增值税	73,362,347.49	293,449,389.96	73,404,286.81	293,617,147.24
预提成本	29,557,956.16	118,231,824.64	45,114,303.99	180,457,216.01
可抵扣亏损	47,628,217.79	238,141,088.95	48,776,199.20	260,672,037.39
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	48,396,012.23	193,584,048.92	26,369,963.16	105,479,852.63
小计	201,848,381.75	855,021,744.79	196,961,369.22	853,412,717.51
二、递延所得税负债				
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	11,309,684.85	45,238,739.40	9,360,148.34	37,440,593.36
其他	77,853,624.51	311,414,498.04	77,853,624.51	311,414,498.04
小计	89,163,309.36	356,653,237.44	87,213,772.85	348,855,091.40

24、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
融资租赁产生的其他非流动资产		22,775,814.00

25、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款		15,000,000.00
保证借款	656,450,000.00	723,253,654.62
信用借款	7,098,000,000.00	5,920,000,000.00
合 计	7,754,450,000.00	6,658,253,654.62

说明：抵押资产及担保事项，详见“67、所有权和使用权受到限制的资产”

26、应付票据

类 别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	170,896,291.46	252,326,159.64
银行承兑汇票	2,629,359,592.71	2,740,231,707.76

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	期末余额	期初余额
合 计	2,800,255,884.17	2,992,557,867.40

27、应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	8,663,254,350.09	7,905,495,932.08
1 至 2 年（含 2 年）	1,589,501,470.88	2,074,283,895.73
2 至 3 年（含 3 年）	1,173,427,380.98	871,492,910.89
3 年以上	920,983,767.62	1,017,210,819.59
合 计	12,347,166,969.57	11,868,483,558.29

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
安徽省和县第二建筑安装劳务公司	61,850,425.54	未结算已支付到合同比例
北京空港兴达混凝土有限公司	50,758,705.50	未结算已支付到合同比例
北京朕阳新泰建筑工程有限公司	46,125,009.90	未结算已支付到合同比例
山东荷建建筑集团有限公司	31,918,868.09	未到支付期
北京京能建设集团有限公司	21,999,311.63	未到支付期
中建三局集团有限公司	21,142,321.73	质保金
江苏正太建筑劳务有限公司	18,605,753.67	未到合同约定付款期
合 计	252,400,396.06	

28、预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	106,273,436.70	92,458,234.15
1 年以上	949,570.70	1,644,570.70
合 计	107,223,007.40	94,102,804.85

账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
北京昌平石油分公司	435,500.00	按合同未到结转期间
北京建谊建筑工程有限公司	256,870.70	按合同未到结转期间
北京三兴加腾投资管理有限公司	250,000.00	按合同未到结转期间
合 计	942,370.70	

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

29、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	1,495,369,270.88	2,040,562,840.04
已结算尚未完工款	889,167,679.53	563,319,845.78
预收服务费	64,840,244.98	19,912,418.22
预收货款	173,971,436.81	163,490,473.94
预收售房款	4,653,018,529.24	5,153,406,071.92
其他	412,978.00	611,243.38
合 计	7,276,780,139.44	7,941,302,893.28

30、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	211,202,542.21	1,996,374,624.79	2,003,585,873.33	203,991,293.67
离职后福利-设定提存计划	14,935,112.22	262,296,288.11	265,942,944.67	11,288,455.66
辞退福利		7,906,247.24	7,906,247.24	
其他		899,786.09	215,570.00	684,216.09
合 计	226,137,654.43	2,267,476,946.23	2,277,650,635.24	215,963,965.42

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	175,978,066.44	1,484,160,015.43	1,491,068,815.06	169,069,266.81
职工福利费	146,013.85	77,979,946.51	77,977,123.20	148,837.16
社会保险费	10,152,580.00	139,448,827.13	140,232,996.09	9,368,411.04
其中：医疗保险费及生育保险	9,674,967.16	131,287,674.14	132,091,734.34	8,870,906.96
工伤保险费	477,612.84	8,161,152.99	8,141,261.75	497,504.08
其他				
住房公积金	2,932,251.25	143,329,322.41	141,954,268.41	4,307,305.25
工会经费和职工教育经费	21,493,842.81	31,515,795.63	32,486,761.79	20,522,876.65
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬	499,787.86	119,940,717.68	119,865,908.78	574,596.76
合 计	211,202,542.21	1,996,374,624.79	2,003,585,873.33	203,991,293.67

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：基本养老保险费	10,346,084.59	203,247,036.76	203,679,709.32	9,913,412.03
失业保险费	412,085.89	6,097,887.75	6,187,836.44	322,137.20
企业年金缴费	4,176,941.74	52,951,363.60	56,075,398.91	1,052,906.43
合 计	14,935,112.22	262,296,288.11	265,942,944.67	11,288,455.66

31、应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	493,664,808.58	665,579,641.80	653,024,826.97	506,219,623.41
资源税	180,572.80	944,008.08	1,079,889.84	44,691.04
企业所得税	98,477,231.42	288,706,374.12	266,013,954.40	121,169,651.14
城市维护建设税	36,405,168.47	20,629,521.62	34,946,751.10	22,087,938.99
房产税	445,570.72	64,386,080.26	64,408,503.99	423,146.99
土地使用税	2,253.36	8,951,651.99	8,951,651.99	2,253.36
个人所得税	21,558,885.56	53,191,184.01	52,194,575.03	22,555,494.54
教育费附加(含地方教育费附加)	31,415,408.93	15,803,380.28	31,355,655.22	15,863,133.99
其他税费	1,417,561,605.01	179,202,370.73	1,122,681,785.49	474,082,190.25
合 计	2,099,711,504.85	1,297,394,212.89	2,234,657,594.03	1,162,448,123.71

32、其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息	231,735,292.32	217,584,673.38
应付股利	18,093,362.94	41,023,891.53
其他应付款项	13,518,127,578.80	13,523,080,960.61
合 计	13,767,956,234.06	13,781,689,525.52

(1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,718,863.01	1,805,958.89
企业债券利息	230,016,429.31	203,611,714.49
其他利息		12,167,000.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
合 计	231,735,292.32	217,584,673.38

(2) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	18,093,362.94	41,023,891.53

超过 1 年未支付的重要应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
元兴公司职工持股会	20,700.00	20,700.00	暂未支付
盛世恒通(北京)能源科技有限公司	230,713.52	230,713.52	暂未支付
刘自轩	230,619.39	230,619.39	暂未支付
冯永利	232,805.91	232,805.91	暂未支付
山东中允集团有限公司		5,185,966.44	暂未支付
北京住总北宇物业服务有限责任公司	1,050,000.00	1,550,000.00	暂未支付
合 计	1,764,838.82	7,450,805.26	

(3) 其他应付款项

① 按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
业务往来款	9,848,402,921.32	9,560,608,293.97
认购金	720,789,066.08	958,241,238.65
还迁房补偿款	98,121,426.37	83,937,707.00
保证金押金	1,508,506,006.50	1,129,118,509.18
项目承包风险金	135,723,312.11	105,063,398.16
代收费用	208,323,440.22	198,189,570.70
保修维修金	62,334,835.08	102,771,753.12
政府专项债	70,697,164.89	609,066,476.07
其他	865,229,406.23	776,084,013.76
合 计	13,518,127,578.80	13,523,080,960.61

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京怡城置业有限公司	877,105,000.50	未到支付期

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京融创建投房地产集团有限公司	725,171,223.09	未到支付期
北京万科企业有限公司	689,072,054.74	未到支付期
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	412,069,104.42	未到支付期
北京住总万科房地产开发有限公司	377,845,457.87	未到支付期
天津武清城市建设投资开发集团有限公司	261,880,282.50	未到支付期
北京毓秀置业有限公司	175,000,000.00	未到支付期
北京首旅集团有限公司	103,655,850.21	未到支付期
北京市密云区住房和城乡建设委员会	84,693,692.00	未到支付期
天津雍鑫建设投资集团有限公司	60,000,000.00	未到支付期
北京首都开发股份有限公司	50,443,156.60	未到支付期
首金合创（天津）置业发展有限公司	50,329,755.31	未到支付期
合 计	3,867,265,577.24	

33、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,714,460,000.00	4,340,200,000.00
1 年内到期的应付债券	1,305,000,000.00	1,000,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	127,735,153.16	102,760,777.73
1 年内到期的租赁负债	5,198,286.08	5,329,807.38
合 计	4,152,393,439.24	5,448,290,585.11

34、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,103,287,639.71	1,722,643,713.50

35、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额	期末利率期间（%）
质押借款	8,094,900,000.00	9,092,880,000.00	4.345-5.635
抵押借款	9,728,564,678.36	8,870,425,012.57	3.78-8.50
保证借款	6,104,471,841.63	10,621,231,390.63	4.41-5.04
信用借款	1,340,000,000.00	961,000,000.00	4.29-6.40
小 计	25,267,936,519.99	29,545,536,403.20	
减：一年内到期的长期借款	2,714,460,000.00	4,340,200,000.00	

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	期末余额	期初余额	期末利率期间（%）
合 计	22,553,476,519.99	25,205,336,403.20	

说明：质押资产、抵押资产及担保事项，详见“67、所有权和使用权受到限制的资产”

36、应付债券

（1）应付债券

项 目	期末余额	期初余额
18 住总 01	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
19 住总 01	900,000,000.00	900,000,000.00
19 住总 03	900,000,000.00	900,000,000.00
20 住总 01	300,000,000.00	300,000,000.00
21 住总 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 京住总 SCP002	0.00	1,000,000,000.00
21 京住总 PPN001	567,686,727.60	
22 住开 01	598,987,091.03	
22 京住总 ABN001 优先	992,500,000.00	
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00	
21 京城 01	746,690,000.00	745,050,000.00
20 京宝 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 津辰次	75,000,000.00	
22 津辰 01	105,000,000.00	
22 津辰 02	105,000,000.00	
22 津辰 03	1,215,000,000.00	
21 科贸优	964,850,000.00	982,950,000.00
21 科贸次	10,000,000.00	10,000,000.00
小计	11,181,713,818.63	8,538,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,305,000,000.00	1,000,000,000.00
合 计	9,876,713,818.63	7,538,000,000.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 住总 01	1,200,000,000.00	2018-4-10	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00
19 住总 01	900,000,000.00	2019-2-20	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
19 住总 03	900,000,000.00	2019-3-12	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
20 住总 01	300,000,000.00	2020-4-17	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00					300,000,000.00
21 住总 01	1,500,000,000.00	2021-2-2	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
21 京住总 SCP002	1,000,000,000.00	2021-11-11	147 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	0.00
22 京住总集 SCP001	1,000,000,000.00	2022-4-1	97 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	0.00
22 京住总集 SCP002	1,000,000,000.00	2022-4-28	210 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	0.00
21 京住总 PPN001	570,000,000.00	2022-1-10	2+1 年	570,000,000.00		570,000,000.00		2,313,272.40		567,686,727.60
22 住开 01	600,000,000.00	2022-1-24	3 年	600,000,000.00		600,000,000.00		1,012,908.97		598,987,091.03
22 京住总 ABN001 优先	1,000,000,000.00	2022-12-15	不超过 18 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		7,500,000.00		992,500,000.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 京住总 ABN001 次级	1,000,000.00	2022-12-15	不超过 18 年	1,000,000.00		1,000,000.00				1,000,000.00
21 京城 01	750,000,000.00	2021-6-21	3 年	750,000,000.00	745,050,000.00		33,750,000.00	-1,640,000.00	33,750,000.00	746,690,000.00
20 京宝 01	1,000,000,000.00	2020-3-10	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		46,400,000.00		46,400,000.00	1,000,000,000.00
22 津辰次	75,000,000.00	2022-11-8	3 年	75,000,000.00		75,000,000.00				75,000,000.00
22 津辰 01	105,000,000.00	2022-11-8	1 年	105,000,000.00		105,000,000.00				105,000,000.00
22 津辰 02	105,000,000.00	2022-11-8	2 年	105,000,000.00		105,000,000.00				105,000,000.00
22 津辰 03	1,215,000,000.00	2022-11-8	3 年	1,215,000,000.00		1,215,000,000.00				1,215,000,000.00
21 科贸优	990,000,000.00	2021-4-21	18 年	990,000,000.00	982,950,000.00				18,100,000.00	964,850,000.00
21 科贸次	10,000,000.00	2021-4-21	18 年	10,000,000.00	10,000,000.00					10,000,000.00
合 计	14,221,000,000.00	—	—	14,221,000,000.00	8,538,000,000.00	5,671,000,000.00	80,150,000.00	9,186,181.37	3,098,250,000.00	11,181,713,818.63

说明：

2022 年 12 月 31 日，本集团应付债券余额为 98.77 亿元（其中 13.05 亿元重分类至一年内到期的非流动负债），本年新增债券 56.71 亿元，明细如下：

A、本年度，本集团委托平安银行股份有限公司于 2022 年 4 月 1 日发行 2022 年度第一期超短期融资券 10.00 亿元，票面利率 2.04%，期限 97 天。

B、本年度，本集团委托平安银行股份有限公司于 2022 年 4 月 28 日发行 2022 年度第二期超短期融资券 10.00 亿元，票面利率 2.19%，期限 210 天。

C、本年度，本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司委托中信建投股份有限公司于 2022 年 1 月 10 日发行 2021 年度第一期定向债务融资工具 5.7 亿元，票面利率 4.06%，期限 2+1 年。

D、本年度，本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司委托中泰证券股份有限公司于 2022 年 1 月 24 日非公开发行公司债券 6.00 亿，票面利率 4%，期限 3 年。

E、本年度，本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司通过中信银行委托华融国际信托有限责任公司于 2022 年 12 月 15 日发行 2022 年度第一期资产支持票据优先级 10.00 亿，票面利率 3.9%，期限不超过 18 年。次级 0.01 亿元，期限不超过 18 年。

F、本年度，本集团之子公司—天津市津辰银河投资发展有限公司于 2022 年 11 月 8 日委托天弘创新资产管理有限公司发行 15 亿元债券，其中 22 津辰次发行 0.75 亿，票面利率 0.00%，期限 3 年；22 津辰 01 发行 1.05 亿元，票面利率 3.10%、期限 1 年；22 津辰 02 发行 1.05 亿元，票面利率 3.30%、期限 2 年；22 津辰 03 发行 12.15 亿元，票面利率 3.60%、期限 3 年。

37、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	15,573,008.44	19,965,075.95
减：未确认的融资费用	2,875,214.06	1,953,052.24
重分类至一年内到期的非流动负债	5,198,286.08	5,329,807.38
租赁负债净额	7,499,508.30	12,682,216.33

38、长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	1,638,902,590.66	12,780,000.00	138,622,685.22	1,513,059,905.44

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

长期应付款项期末余额最大的前 5 项：

项 目	期末余额	期初余额
1.外贸金租融资租赁	166,636,952.66	269,397,730.39
2.转借政府债资金	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
3.北京农投融资租赁有限公司	74,158,105.94	72,265,638.00
小 计	1,640,795,058.60	1,741,663,368.39
减：一年内到期长期应付款项	127,735,153.16	102,760,777.73
合 计	1,513,059,905.44	1,638,902,590.66

39、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	47,018,756.85		8,459,565.98	38,559,190.87

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关	本期返还的原因
张仪村厂区搬迁补偿专项资金	8,309,029.51		4,146,529.08	其他收益			4,162,500.43	与资产相关	
2013 年现代服务业综合试点电子商务基地中央补助资金	970,200.00		237,600.00	其他收益			732,600.00	与资产相关	
体育总局专项资金	37,739,527.34		4,075,436.90	其他收益			33,664,090.44	与资产相关	
合 计	47,018,756.85		8,459,565.98				38,559,190.87		

40、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
北京城建集团有限责任公司	1,743,035,000.00	100.00			1,743,035,000.00	100.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

41、其他权益工具

发行在外的金融工 具	期 初		本 期 增 加		本 期 减 少		期 末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2019 年第一期可续 期公司债券	8,000,000.00	800,000,000.00			8,000,000.00	800,000,000.00		
2020 年第一期可续 期公司债券	8,000,000.00	800,000,000.00					8,000,000.00	800,000,000.00
2021 年第一期可续 期公司债券	6,000,000.00	600,000,000.00					6,000,000.00	600,000,000.00
2021 年度第一期中 期票据	10,000,000.00	1,000,000,000.00					10,000,000.00	1,000,000,000.00
2021 年度第四期中 期票据	7,000,000.00	700,000,000.00					7,000,000.00	700,000,000.00
2021 年度第二期中 期票据	15,000,000.00	1,500,000,000.00					15,000,000.00	1,500,000,000.00
2021 年度第三期中 期票据（品种一）	10,000,000.00	1,000,000,000.00					10,000,000.00	1,000,000,000.00
2021 年度第三期中 期票据（品种二）	5,000,000.00	500,000,000.00					5,000,000.00	500,000,000.00
2022 年第一期可续 期公司债券			8,000,000.00	800,000,000.00			8,000,000.00	800,000,000.00
合 计	69,000,000.00	6,900,000,000.00	8,000,000.00	800,000,000.00	8,000,000.00	800,000,000.00	69,000,000.00	6,900,000,000.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

42、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	469,485,088.11			469,485,088.11
其他资本公积	363,587,541.57	4,358,258.70		367,945,800.27
合 计	833,072,629.68	4,358,258.70		837,430,888.38
其中：国有独享资本公积	181,052,576.83			181,052,576.83

说明：

(1) 本集团之子公司—北京住总房地产开发有限责任公司 2022 年度处置其子公司北京和信仁泰置业有限公司 17%股权，但不丧失控制权，因此资本公积增加 1,774,854.43 元。

(2) 本集团原子公司—北京市住宅建筑设计研究院有限公司、北京环宇惠家物业管理有限公司 2022 年度不再纳入合并范围，因此资本公积增加 2,583,404.27 元。

年末资本公积中，国有独享的资本公积为 181,052,576.83 元，明细如下：

单位名称	金额
本集团	140,411,191.48
北京住总第二开发建设有限公司	16,152,605.72
北京住总建设安装工程有限责任公司	5,400,000.38
北京住总房地产开发有限责任公司	19,088,779.25
合 计	181,052,576.83

43、专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	421,300,064.66	421,300,064.66			

44、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	735,976,077.75	38,836,824.23		774,812,901.98

说明：本期增加为根据本集团公司本年度净利润 10.00%计提。

45、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	1,421,972,422.00	1,410,088,927.62
期初调整金额		-41,096,971.29

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期金额	上期金额
本期期初余额	1,421,972,422.00	1,368,991,956.33
本期增加额	564,050,296.55	739,250,921.50
其中：本期净利润转入	565,582,902.53	739,250,921.50
其他调整因素	-1,532,605.98	
本期减少额	595,541,614.91	686,270,455.83
其中：本期提取盈余公积数	38,836,824.23	48,753,617.37
本期分配现金股利数	556,704,790.68	637,516,838.46
本期期末余额	1,390,481,103.64	1,421,972,422.00

说明：本期其他调整事项为子公司——北京住总正通市政工程有限公司处置其他权益工具投资，本集团按照持股比例计算调整未分配利润-1,532,605.98 元。

46、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	45,267,703,578.76	41,714,458,177.85	44,815,538,360.48	40,407,343,387.56
建筑安装	19,894,069,685.43	18,291,775,979.38	18,476,198,549.02	16,944,075,469.92
房地产开发	7,571,707,474.57	6,723,242,812.10	8,272,896,223.42	6,469,776,100.75
一级土地整理	4,375,226,920.80	3,925,897,763.54	5,113,128,126.22	4,703,359,123.33
服务业	13,426,699,497.96	12,773,541,622.83	12,953,315,461.82	12,290,132,693.56
其他业务小计	265,349,175.19	47,077,435.96	309,584,319.89	57,949,745.89
房屋租赁收入	42,089,848.83	10,661,691.89	118,283,775.33	19,886,179.51
其他	223,259,326.36	36,415,744.07	191,300,544.56	38,063,566.38
合 计	45,533,052,753.95	41,761,535,613.81	45,125,122,680.37	40,465,293,133.45

47、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
包装费	8,033.63	26,375.80
运输费	2,461,465.95	18,920,133.47
装卸费	493,464.12	475,861.67
仓储保管费	6,583,746.11	24,921,690.96
保险费	26,206.34	18,404.80
展览费	374,564.47	617,867.25
广告费	33,120,921.75	60,355,907.24

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	91,963,260.50	141,719,343.04
职工薪酬	34,877,614.87	32,125,993.86
业务经费	14,302,518.61	26,912,571.96
委托代销手续费		728,160.83
折旧费	4,082,169.37	3,359,114.82
修理费	318,683.45	769,682.16
样品及产品损耗	78,467.77	24,004.78
其他	9,232,914.15	7,029,392.80
合 计	197,924,031.09	318,004,505.44

48、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	937,614,630.71	1,000,757,299.62
保险费	2,813,755.94	2,766,735.55
折旧费	68,833,197.93	70,119,119.81
修理费	3,695,167.10	7,860,766.91
无形资产摊销	17,189,215.77	17,541,172.47
业务招待费	933,730.65	2,076,852.85
差旅费	2,462,136.82	3,691,374.14
办公费	58,687,889.74	63,705,621.25
会议费	33,002.90	185,145.48
诉讼费	2,374,911.59	3,270,350.99
聘请中介机构费	23,593,708.43	21,208,086.45
其中：年度决算审计费用	2,563,263.62	2,381,149.67
咨询费	18,311,446.68	9,703,367.15
排污费	43,760.16	26,039.86
其他	264,253,935.21	231,532,005.47
合 计	1,400,840,489.63	1,434,443,938.00

49、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费	291,632,640.37	306,341,136.30
专利费	48,803,630.75	60,281,846.96

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
折旧费与长期待摊费用	2,172,526.70	1,796,919.96
无形资产摊销	56,500.58	100,901.84
租赁费	11,058,637.37	2,853,132.84
材料费	315,873,809.08	263,038,193.14
委托外部研究开发费用	31,287,077.31	4,911,155.76
技术开发费		30,000.00
聘请中介机构费	969,430.98	2,286,549.65
水电费	109,869.20	109,355.83
办公费	397,843.11	82,377.24
咨询服务费		290,024.29
检测费	1,317,219.98	495,017.49
直接费用	4,659,525.43	24,545,717.98
设施使用费	8,815,985.45	
其他	62,117,603.06	59,049,378.39
合 计	779,272,299.37	726,211,707.67

50、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	2,507,265,604.14	3,699,106,153.58
减：利息资本化	1,753,017,359.95	2,604,067,123.00
利息费用净额	754,248,244.19	1,095,039,030.58
减：利息收入	454,239,579.78	430,779,149.42
承兑汇票贴息	11,917,974.16	5,732,754.15
汇兑损益	-592,030.46	23,587,444.23
手续费及其他	19,085,603.67	27,980,164.67
合 计	330,420,211.78	721,560,244.21

51、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
拆迁补偿	11,647,275.29	6,243,059.04
供热补贴	1,027,890.27	882,266.48
体育局专项资金	4,074,801.32	4,074,316.22
商委出口补贴		9,174,245.00

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
个税返还	1,129,924.75	1,251,151.88
企业稳岗补贴	1,884,207.28	1,234,749.65
进项税加计扣除	737,005.12	790,961.93
企业扶持资金	209,106.46	461,900.00
减免租金补助		2,586,341.41
社保返还	83,036.45	538,841.74
培训补贴	6,168,077.38	361,000.00
重点企业奖励金	4,827,849.49	6,370,000.00
保障性租赁住房补贴	100,700.00	6,508,485.34
科研项目课题经费	641,509.43	234,105.04
其他	6,967,958.05	756,192.58
合 计	39,499,341.29	41,467,616.31

52、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	103,617,526.54	-4,791,765.65
处置长期股权投资产生的投资收益	65,032,452.15	319,201,689.49
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	18,600,000.00	18,600,000.00
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	6,623,440.38	3,127,027.04
合 计	193,873,419.07	336,136,950.88

53、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	4,108,478.48	9,866,224.46

54、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-36,161,761.06	-269,768,218.77

55、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		-589,262.49
合同资产减值损失	1,525,265.40	-2,716,381.56

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	1,525,265.40	-3,305,644.05

56、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	19,735,305.03	2,248,545.70	19,735,305.03

57、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	593,175.03	524,439.98	593,175.03
债务重组利得		3,270,480.67	
其他	7,445,750.62	9,403,438.09	7,445,750.62
合 计	8,038,925.65	13,198,358.74	8,038,925.65

说明：“其他”主要为房屋征收补偿 674,782.86 元；罚没及违约金收入 4,206,240.48 元；案件执行费收入 45,194.20 元；奖励金 92,000.00 元；集团课题资金 141,509.43 元；无需支付款项 1,618,584.28 元。

58、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,164,630.01	471,714.71	-2,164,630.01
对外捐赠支出	1,154,563.11	204,600.00	-1,154,563.11
其他	7,171,557.28	18,508,400.72	-7,171,557.28
合 计	10,490,750.40	19,184,715.43	-10,490,750.40

说明：“其他”主要为罚没及违约金支出 6,281,698.00 元，法律执行费 234,366.26 元，赔偿补偿款 649,878.19 元。

59、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	374,005,152.66	283,073,854.60
递延所得税调整	18,625,269.26	-6,515,413.40
合 计	392,630,421.92	276,558,441.20

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

60、归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-80,306,050.27	-20,076,512.57	-60,229,537.70	-90,363,103.57	-22,590,775.89	-67,772,327.68
其他权益工具投资公允价值变动	-80,306,050.27	-20,076,512.57	-60,229,537.70	-90,363,103.57	-22,590,775.89	-67,772,327.68
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-33,084,844.79		-33,084,844.79	21,938,696.93		21,938,696.93
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				-2,250.00		-2,250.00
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				-2,250.00		-2,250.00
2、外币财务报表折算差额	-33,084,844.79		-33,084,844.79	2,695,246.57		2,695,246.57
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	-33,084,844.79		-33,084,844.79	2,695,246.57		2,695,246.57
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分				19,245,700.36		19,245,700.36
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				19,245,700.36		19,245,700.36
三、其他综合收益合计	-113,390,895.06	-20,076,512.57	-93,314,382.49	-68,424,406.64	-22,590,775.89	-45,833,630.75

61、借款费用

项 目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
一、存货		
1.南菜园项目	2,683,507.95	4.05%
2.大兴采育项目	4,272,869.14	4.31%
3.铁合金项目	166,310,565.69	3.04%
4.翠城项目	60,575,119.73	4.00%

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
5.黑庄户项目	86,676,434.93	5.60%
6.西长安壹号项目	58,222,671.23	8.50%
7.通成家园项目	27,317,205.59	4.06%
8.住总如遇项目	10,923,118.33	3.78%
9.旧宫项目	16,442,347.21	3.30%
10.怀柔杨宋镇项目	58,790,503.96	5.22%
11. 润鸿水尚三期	13,267,063.25	6.23%
12. 平谷金海湖 B 南地块	51,187,466.14	4.55%
13. 平谷金海湖 B 中地块	32,277,969.99	4.50%
14. 靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	15,736,366.67	8.66%
15.檀营-国祥府项目	25,287,341.60	3.89%
16.檀营 6005 地块-国祥雲著项目	31,563,169.09	4.11%
17.水源路-国祥源境项目	29,575,138.86	3.65%
18.密云区十里堡王各庄项目	13,225,676.24	4.65%
19.杨村旧城改造项目	391,771,114.57	5.25%
20.温家房子项目	137,091,807.46	5.60%
21.三村项目	25,307,440.09	5.24%
22.湘乡克拉小镇房地产开发	12,274,781.92	5.50%
小 计	1,270,779,679.64	
二、在建工程		
1.北京住总国家级装配式建筑产业园	5,085,156.62	5.10%
小 计	5,085,156.62	
三、长期应收款		
1.天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	477,152,523.69	4.49%
小 计	477,152,523.69	
合 计	1,753,017,359.95	

62、外币折算

计入当期损益的汇兑差额为汇兑净收益 592,030.46 元。

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

63、分部信息

项目	建筑施工业务		房地产开发及一级土地整理业务		其他		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	22,721,680,639.05	21,261,266,589.87	12,192,512,990.14	13,558,359,823.83	15,021,826,880.01	14,511,649,602.96	4,402,967,755.25	4,206,153,336.29	45,533,052,753.95	45,125,122,680.37
其中：对外交易收入	20,053,819,712.65	18,663,446,706.65	12,192,512,990.14	13,558,359,823.83	13,286,720,051.16	12,903,316,149.89			45,533,052,753.95	45,125,122,680.37
分部间交易收入	2,667,860,926.40	2,597,819,883.22			1,735,106,828.85	1,608,333,453.07	4,402,967,755.25	4,206,153,336.29		
二、对联营和合营企业的投资收益			94,814,986.69	-3,245,639.46	9,816,808.35	-1,546,126.19	1,014,268.50		103,617,526.54	-4,791,765.65
三、资产减值损失	1,525,265.40	-2,716,381.56							1,525,265.40	-3,305,644.05
四、信用减值损失	-23,732,033.39	-64,182,011.33	-4,419,026.23	-199,813,199.32	-8,010,701.44	-5,773,008.12			-36,161,761.06	-269,768,218.77
五、折旧费和摊销费	120,335,558.23	182,190,925.36	19,538,099.23	27,832,347.24	98,736,052.80	97,826,445.75			238,609,710.26	307,849,718.35
六、利润总额	94,126,258.30	87,701,792.07	793,757,396.52	1,121,655,666.85	367,044,010.69	275,050,879.50	104,924,941.96	228,953,072.70	1,150,002,723.55	1,255,455,265.72
七、所得税费用	10,667,854.15	5,331,161.85	361,441,245.18	228,344,284.17	20,521,322.59	42,882,995.18			392,630,421.92	276,558,441.20
八、净利润	83,458,404.15	82,370,630.22	432,316,151.34	893,311,382.68	346,522,688.10	232,167,884.32	104,924,941.96	228,953,072.70	757,372,301.63	978,896,824.52
九、资产总额	22,021,206,778.40	21,026,258,868.42	81,130,710,146.49	89,868,172,007.71	41,386,963,520.93	9,948,789,479.35	32,619,948,972.01	8,362,506,992.23	111,918,931,473.81	112,480,713,363.25
十、负债总额	20,122,725,227.38	19,896,020,384.87	63,648,673,759.98	65,569,475,643.30	27,271,476,460.00	7,777,914,033.96	25,276,477,792.05	5,881,082,560.39	85,766,397,655.31	87,362,327,501.74
十一、其他重要的非现金项目			94,814,986.69	-3,245,639.46	9,816,808.35	-1,546,126.19	1,014,268.50		103,617,526.54	-4,791,765.65
其中：折旧费和摊销以外的非现金费用										
对联营企业和合营企业的长期股权投资权益法核算增加额			94,814,986.69	-3,245,639.46	9,816,808.35	-1,546,126.19	1,014,268.50		103,617,526.54	-4,791,765.65

北京住总集团有限责任公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

64、合并现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	757,372,301.63	978,896,824.52
加：资产减值损失	-1,525,265.40	3,305,644.05
信用减值损失	36,161,761.06	269,768,218.77
固定资产折旧	188,372,098.90	262,839,196.57
使用权资产折旧	4,591,506.72	4,157,328.70
无形资产摊销	16,228,215.75	17,836,228.18
长期待摊费用摊销	25,872,454.54	23,016,964.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 损失（收益以“-”号填列）	-19,735,305.03	-2,248,545.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,571,454.98	-52,725.27
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,108,478.48	-9,866,224.46
财务费用（收益以“-”号填列）	754,248,244.19	1,095,039,030.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-193,873,419.07	-336,136,950.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	17,139,036.54	-4,722,823.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-463,219,463.51	-1,850,423,332.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-31,878,606.49	14,307,087,067.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-286,498,217.46	-198,213,202.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	800,718,318.87	14,560,282,699.56
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增的使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	9,111,038,820.42	10,577,320,662.81
减：现金的期初余额	10,577,320,662.81	11,492,889,457.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

北京住总集团有限责任公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-1,466,281,842.39	-915,568,794.26

(2) 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	69,769,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	56,176,060.55
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	17,600,000.00
处置子公司收到的现金净额	31,193,539.45

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	9,111,038,820.42	10,577,320,662.81
其中：库存现金	3,331,774.03	3,461,248.73
可随时用于支付的银行存款	9,062,709,125.89	9,901,326,197.82
可随时用于支付的其他货币资金	44,997,920.50	672,533,216.26
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,111,038,820.42	10,577,320,662.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

65、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	36,784,715.91
其中：美元	3,940,148.55	6.9646	27,441,558.59
欧元	223,776.56	7.4229	1,661,071.03
白俄罗斯卢布	1,069,197.83	2.5895	2,768,687.78
俄罗斯卢布	8,786,988.79	0.0942	827,734.34
基普	195,341,050.00	0.0004	78,136.42
毛里求斯卢比	3,258,762.82	0.1587	517,165.66
中非法郎	230,670,773.09	0.0114	2,629,646.81
图格里克	413,931,725.00	0.0020	827,863.45
刚果法郎	11,328,217.68	0.0029	32,851.83
应收账款	--	--	288,854,311.09

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	39,204,272.88	6.9646	273,042,078.90
毛里求斯卢比	95,679,908.78	0.1587	15,184,401.52
白俄罗斯卢布	49,262.86	2.5895	127,566.18
图格里克	250,132,244.70	0.0020	500,264.49

66、所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	751,838,501.18	详见说明（1）
应收账款	4,994,203,400.00	详见说明（2）
存货	16,120,818,700.15	详见说明（3）-（9）
使用权资产	10,816,371.86	详见说明（10）
投资性房地产	5,082,039,400.00	详见说明（11）-（15）
长期应收款	8,607,440,000.23	详见说明（16）

说明：

（1）本集团之二级子公司—北京住总第一开发建设有限公司、北京住总第二开发建设有限公司、北京住总第三开发建设有限公司、北京住总第六开发建设有限公司、北京住总装饰有限责任公司、北京住总房地产开发有限责任公司、北京祥业房地产有限公司、北京住总科贸控股集团有限公司、北京光华建设监理有限公司、北京住总实业投资控股有限公司期末所有权受到限制的货币资金为银行承兑汇票保证金、信用证保证金、质押借款、履约保证金等。2022 年 12 月 31 日，以上各公司合计受限货币资金余额为 751,838,501.18 元。

（2）本集团之二级子公司—天津京城投资开发有限公司与中国农业发展银行天津武清支行签订的《固定资产借款合同》，期末余额为 844,280,000.00 元，本借款增信措施为武清区杨村七街泉州路以西城中村棚户区改造项目政府购买服务资金项下的应收账款质押。期限为 19 年，贷款时限为 2017 年 7 月 26 日至 2036 年 12 月 25 日。与中国工商银行天津红旗路支行签订的《固定资产借款合同》，期末余额为 214,000,000.00 元，本借款增信措施为武清区杨村七街泉州路以西城中村棚户区改造项目政府购买服务资金项下的应收账款质押。期限为 20 年，贷款时限为 2017 年 8 月 1 日至 2037 年 8 月 1 日。与农商银行武清杨村支行签订的《固定资产借款合同》，期末余额为 567,000,000.00 元，本借款增信措施为武清区杨村七街泉州路以西城中村棚户区改造项目政府购买服务资金项下的应收账款质押。期限为 20 年，贷款时限为 2018 年 5 月 22 日至 2036 年 12 月 31 日。质押资产账面价值 4,994,203,400.00 元。

（3）本集团之二级子公司—北京住总房地产开发有限责任公司与农村商业银行签订的《借款合同》，借款余额 430,800,000.00 元，借款期限为 5 年，贷款时限为 2020 年 1 月 22 日至 2024 年 11 月 19 日，借款利率为 4.31%。抵押物为采育如院项目土地使用权。抵押资产账面价值 1,638,891,878.60 元；与国通信托有限责任公司于 2020 年 9 月 3 日签订

《信托贷款合同》，借款余额 671,000,000.00 元，借款期限为 3 年，借款利率为 8.50%，借款类型为抵押借款。抵押物众邦项目土地使用权。抵押资产账面价值 1,409,168,903.18 元；与交通银行签订的《借款合同》，借款余额 270,000,000.00 元，借款期限为 5 年，贷款期限为 2021 年 2 月 24 日至 2026 年 7 月 28 日。抵押物为如遇项目土地使用权。抵押资产账面价值 238,814,910.19 元；与中国银行签订的《固定资产借款合同》，借款余额 652,400,000.00 元，借款利率为实际提款日前一个工作日，全国银行间同业拆借中心最近一次公布的 1 年期贷款市场报价利率加 21 基点。抵押物为北京市通州区台湖镇 YZ00-0405-0099 地块 R2 二类居住用地分摊国有出让建设用地使用权、北京市通州区台湖镇 YZ00-0405-0104 地块 R2 二类居住用地分摊国有出让建设用地使用权。抵押资产账面价值 1,541,463,371.53 元；与中国工商银行北京新街口支行签订《房地产借款合同》，借款余额 569,000,000.00 元，借款期限为 5 年，从 2021 年 12 月 29 日起至 2026 年 12 月 15 日止。借款类型为抵押借款。抵押物为旧宫项目土地使用权。抵押资产账面价值 1,960,007,086.47 元；与工商银行签订的《借款合同》，借款余额 159,980,000.00 元，借款期限为 5 年，贷款期限为 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，借款利率为 4.05%。抵押物为南菜园项目土地使用权。抵押资产账面价值 532,148,384.60 元。

(4) 本集团之三级子公司—北京金谷创展置业有限责任公司与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行、北京银行股份有限公司复兴支行、中国农业银行股份有限公司北京平谷支行、中国银行股份有限公司北京方庄中心支行签订的《银团贷款合同》，借款金额 1,600,000,000.00 元，期末余额为 935,750,000.00 元，本借款为抵押贷款（同时由本集团及首创置业股份有限公司合计提供 30% 的贷款担保），合同项下抵押物为北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6019 等地块土地，抵押物账面价值 1,226,614,247.00 元。

(5) 本集团之二级子公司—北京金第房地产开发有限责任公司与中国建设银行股份有限公司北京怀柔支行签订的《抵押合同》，借款金额 353,000,000 元，期末余额为 176,000,000.00 元，本借款为抵押借款，合同项下抵押物为北京市怀柔区杨宋镇 0020、0021 地块国有土地使用权，抵押物账面价值为 431,120,000.00 元。

(6) 本集团之三级子公司—北京祥晟辉年置业有限公司与中国银行、北京农商银行签署《中国银行业协会银团贷款合同》，借款日期 2020 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日，期限 4 年，借款总额度 1,500,000,000.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日借款余额 592,186,250.00 元。期末利率期间为 3.89%，抵押物为北京市密云区檀营乡 6023 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地土地使用权及地上建筑物，抵押物价值为 1,745,951,183.83 元。

(7) 本集团之三级子公司—北京祥鼎置业有限公司与平安银行签署《固定资产贷款合同》，借款日期 2021 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日，期限 3 年，借款总额度 1,500,000,000.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日借款余额 810,316,398.36 元。期末利率期间为 4.11%，抵押物为北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地土地使用权及地上建筑物，抵押物价值为 2,262,439,397.52 元。

(8) 本集团之三级子公司—北京祥之源置业有限公司与中国银行、北京农商银行签署《中国银行业协会银团贷款合同》，借款日期 2022 年 5 月 26 日至 2027 年 5 月 26 日，期限 5 年，借款总额度 3,000,000,000.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日借款余额 1,500,000,000.00 元。期末利率期间为 3.65%，抵押物为密云区水源路南侧 MY00-0104-6016 等 R2 二类居住

土地使用权及地上建筑物，抵押物价值为 2,369,398,652.91 元。

(9) 本集团之二级子公司—天津京城投资开发有限公司与中国农业银行天津武清支行签订的《固定资产借款合同》，期末余额为 365,937,030.00 元，本借款为保证借款和抵押借款，担保方为北京住总集团有限责任公司，抵押物为雍华园在建工程，抵押物账面价值 374,429,793.28 元。期限为 5 年，贷款时限为 2019 年 11 月 26 日至 2024 年 11 月 25 日；与天津农商银行武清中心支行签订的《固定资产借款合同》，期末余额 250,000,000.00 元，期限为 8 年，贷款时限为 2022 年 3 月 22 日至 2030 年 3 月 21 日。本借款为抵押借款。抵押物为大自然广场商业建筑及天津鑫伟资产管理有限公司办公楼。抵押资产账面价值 390,370,891.04 元。

(10) 本集团之三级子公司—北京住六欣意租赁有限责任公司与中联重科融资租赁（北京）有限公司签订的《融资租赁合同》，融资租赁购入塔式起重机，截至 2022 年 12 月 31 日期末净值 10,816,371.86 元。合同规定在承租人支付完所有应付款项并由出租人出具所有权转移文件前，租赁物所有权属于出租人。

(11) 本集团之二级子公司—北京住总房地产开发有限责任公司与昆仑信托签订的《信托贷款合同》，借款余额为 1,204,000,000.00 元，借款期限为 20 年，贷款时限为 2018 年 11 月 6 日至 2038 年 11 月 6 日，抵押物为投资性房地产-住总地产大厦。抵押资产账面价值 696,143,900.00 元；与华融信托签订的《信托贷款合同》，借款余额为 985,000,000.00 元，借款期限为 5 年，贷款时限为 2019 年 9 月 11 日至 2024 年 9 月 11 日，抵押物为投资性房地产-千鹤华堂。抵押资产账面价值 629,877,300.00 元。

(12) 本集团之二级子公司—北京住总房地产开发有限责任公司发行“22 京住总 ABN001 优先”债券 1,000,000,000.00 元、“22 京住总 ABN001 次级” 1,000,000.00 元。贷款时限为 2022 年 12 月 15 日至 2025 年 12 月 9 日，贷款性质为抵押及住总集团差额补足，抵押物为投资性房地产-翠城 E1、光华路住总大厦。抵押资产账面价值 904,004,400.00 元。

(13) 本集团之二级子公司—天津京城投资开发有限公司与南洋商业银行（中国）有限公司北京分行的编号为 043-459-19400018C100《固定资产借款合同》，期末余额为 350,000,000.00 元，本借款为保证借款和抵押借款、质押借款，担保方为北京住总集团有限责任公司。质押物为大光明商业项目应收账款。期限为 10 年，贷款时限为 2020 年 7 月 27 日至 2029 年 7 月 26 日。利率为基准利率上浮 35%。抵押物为大光明商业建筑，抵押资产账面价值 1,482,813,500.00 元。

(14) 本集团之三级子公司—北京金第房地产开发有限责任公司与北京银行股份有限公司中关村科技园区支行签订的《借款合同》，借款金额 100,000,000.00 元，期末余额为 86,920,000.00 元，本借款为抵押借款，合同项下抵押物为大兴区忠凉路 1 号院 2 号楼 6-12 层，抵押物账面价值 149,712,300.00 元。

(15) 本集团之二级子公司—北京住总科贸控股集团有限公司发行“21 科贸优”债券 990,000,000.00 元、发行“21 科贸次”债券 10,000,000.00 元。两笔债券以经营性物业作为抵押，该抵押物为朝阳区广渠路 18 号院 1、2、3 号楼-4 至 20 层 101，年末抵押物账面价值为 1,219,488,000.00 元。

(16) 本集团所属二级子公司—天津京宝置地有限公司与中国农业发展银行宝坻区支行、中国工商银行股份有限公司天津宝坻支行及天津农村商业银行股份有限公司宝坻中心

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

支行分别签订《借款合同》，期末余额 6,469,620,000.00 元，利率 4.345%-5.88%，借款均为质押借款，以京宝公司于天津市宝坻区姜庄等八个片区域中村（棚户区）改造项目长期应收账款-政府购买服务资金作为质押。2022 年末长期应收款余额为 8,607,440,000.23 元。

九、或有事项

本集团为子公司提供贷款担保情况：

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团累计提供担保金额为 1,709,838.87 万元。明细如下：

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
子公司				
北京住总第一开发建设有限公司	贷款担保	6,145.00	2022/12/22-2023/12/21	
北京住总第二开发建设有限公司	贷款担保	2,381.27	2019/08/07-2024/08/07	
北京住总第三开发建设有限公司	贷款担保	4,000.00	2022/12/5-2023/12/4	
北京住总第六开发建设有限公司	贷款担保	18,500.00	2022/2/11-2023/12/7	
北京住总房地产开发有限公司	贷款担保	878,750.00	2016/12/27-2025/1/23	
北京金谷创展置业有限责任公司	贷款担保	14,316.98	2020/3/27-2025/3/26	本集团为合同项下 15.30%的本金及利息提供连带责任保证
天津京城投资开发有限公司	贷款担保	224,237.11	2018/3/8-2029/7/25	
天津京城投资开发有限公司	融资租赁担保	16,663.70	2019/05/24-2024/5/24	
天津京宝置地有限公司	其他担保	100,000.00	2020/03/10-2025/03/09	
天津市津辰银河投资发展有限公司	贷款担保	284,000.00	2019/5/13-2026/5/12	
北京住总科贸控股集团有限公司	贷款担保	128,985.00	2021/4/21-2023/12/6	
北京金谷创信置业有限责任公司	贷款担保	20,944.00	2021/5/10—2026/5/10	首金合创（天津）置业发展有限公司、北京首都开发股份有限公司与北京金第房地产开发有限责任公司按持股比例提供担保

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
北京住总建筑科技有限公司	贷款担保	2,000.00	2022/01/26-2023/09/07	担保人为北京住总科贸控股集团有限公司
北京住总供应链管理有限公司	贷款担保	500.00	2022/05/30-2023/05/29	担保人为北京住总科贸控股集团有限公司
北京住总物流有限公司	贷款担保	1,000.00	2022/07/12-2023/07/11	担保人为北京住总科贸控股集团有限公司
湖南住总家美现代服务业投资发展有限公司	融资租赁担保	7,415.81	2021/01/19-2027/05/09	担保人为北京住总科贸控股集团有限公司、湖南美林家美集团有限公司
合 计		1,709,838.87		

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2023 年 3 月 30 日，本集团不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

1、本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	建筑施工行业	75 亿元	100.00	100.00

本集团的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内，母公司实收资本变化如下：

母公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京城建集团有限责任公司	7,554,515,000.00		12,693,283.78	7,541,821,716.22

2、本集团的子公司情况

本集团的子公司情况详见附注七、（一）。

3、本集团的合营企业、联营企业情况

重要的合营企业或联营企业基本信息

合营企业或联营 企业名称	主要经营 地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比 例(%)
				直接	间接	
一、合营企业						
北京住总万科房地产开发有 限公司	北京市	北京市	房地产开发	50.00		50.00
北京金第万科房地产开发有 限公司	北京市	北京市	房地产开发	50.00		50.00
北京万瑞房地产开发有限公 司	北京市	北京市	房地产开发	50.00		50.00
北京首开住总房地产开发有 限公司	北京市	北京市	房地产开发	50.00		50.00
北京天诺物业管理有限责任 公司	北京市	北京市	物业管理	50.00		50.00
二、联营企业						
北京金宇宏物业管理有限责 任公司	北京市	北京市	物业管理	30.00		30.00
北京万科东方置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发经 营	35.00		35.00
北京万筑房地产开发有限责 任公司	北京市	北京市	房地产开发	30.00		30.00
北京首开住总安泰置业有限 公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00		40.00
北京怡城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	35.00		35.00
北京毓秀置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	10.00		10.00
北京兴佰君泰房地产开发有 限公司	北京市	北京市	房地产开发	22.00		22.00
北京北控住总河西水环境治 理有限责任公司	北京市	北京市	环境治理	27.00		27.00

重要的合营企业或联营企业财务信息详见附注八、14。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系	统一社会信用代码
北京城建远东建设投资集团有限公司	同一母公司	91110000101105143R
北京城建一建设发展有限公司	同一母公司	91110000722602417R

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本集团关系	统一社会信用代码
北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	同一母公司	91110114563646358D
北京城建亚泰建设集团有限公司	同一母公司	91110000101720701C
北京城建兴云房地产有限公司	同一母公司	91110228590698479F
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	同一母公司	91110229MA00F5UM3D
北京城建五建设集团有限公司	同一母公司	91110000101640752H
北京城建四建设工程有限责任公司	同一母公司	911101081019302078
北京城建十六建筑工程有限责任公司	同一母公司	911101086916798674
北京城建设计发展集团股份有限公司	同一母公司	91110000101360785M
北京城建七建设工程有限公司	同一母公司	91110000101639946H
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	同一母公司	91110105101720461Y
北京城建建设工程有限公司	同一母公司	91110108101905626T
北京城建集团有限责任公司东城分公司	同一母公司	91110101MA02M7FA5E
北京城建集团有限责任公司北苑会议中心	同一母公司	91110105801651698E
北京城建集团培训中心	同一母公司	121100007393900276
北京城建房地产开发有限公司	同一母公司	91110000102108442K
北京城建二建设工程有限公司	同一母公司	91110108101542386Y
北京城建道桥建设集团有限公司	同一母公司	91110000101107974U
北京城建北苑大酒店有限公司	同一母公司	91110105683556410R
北京城建北方集团有限公司	同一母公司	9111000073555651X9
北京城建八建设发展有限责任公司	同一母公司	911101051023030882
天津安其居建筑科技有限公司	同一最终母公司	91120224MA06L0WG1M
北京住总北宇物业服务有限责任公司	同一最终母公司	911101051011538828
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	同一最终母公司	911101011012447766
北京森齐绿化工程有限责任公司	同一最终母公司	91110105753303399U
北京科筑建筑工程质量监测有限公司	同一最终母公司	911101087577205285
北京金都园林绿化有限责任公司	同一最终母公司	91110108722619868U
北京首城置业有限公司	母公司联营单位	911100007990072294
北京城建天宁消防有限责任公司	母公司联营单位	911101061015434771
中国石化销售有限公司北京石油分公司	子公司股东	911100008011253056
中交置业有限公司	子公司股东	91110000MA004FPU4P
天津运成投资有限公司	子公司股东	911202226906612518
天津市兴淀工业园开发有限公司	子公司股东	911201132394281568

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本集团关系	统一社会信用代码
天津市金程城市建设有限公司	子公司股东	91120224328631818J
首金隆创(天津)置业发展有限公司	子公司股东	91120118MA06HQFL3H
首金合创（天津）置业发展有限公司	子公司股东	91120118MA06HQFW3R
上海广洪商务咨询有限公司	子公司股东	91310118MA1JMYNEXC
山东中允集团有限公司	子公司股东	91370681169466076B
北京旭科置业有限公司	子公司股东	'91110111064930231N
北京兴创置地房地产开发有限公司	子公司股东	911101156851252946
北京五和万科房地产开发有限公司	子公司股东	911100000673165956
北京万科企业有限公司	子公司股东	9111000010175096XU
北京首都开发股份有限公司	子公司股东	91110000101309074C
北京盛通房地产有限公司	子公司股东	91110105MA01A9MY5M
北京润鸿房地产开发有限公司	子公司股东	911101058028892782
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	子公司股东	91110000791603181W
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	子公司股东	9111010909580457X6
北京融创恒基地产有限公司	子公司股东	91110108776393809N
北京密云城市建设投资集团有限公司	子公司股东	91110228102968012R
北京金隅地产开发集团有限公司	子公司股东	91110000722616042B
北京华宇恒远房地产开发有限公司	子公司股东	9111011308046236X7
北京花亿里房地产开发有限公司	子公司股东	91110106MA029T7J74
北京东方华美房地产开发有限公司	子公司股东	911101137587059871
保利（北京）房地产开发有限公司	子公司股东	91110000737670375W
首创置业股份有限公司	子公司股东	91110000744701379C
融创房地产集团有限公司	子公司股东	9112011174665940XA
北京万科房地产经纪有限公司	子公司股东关联方	91110105339715056H
北京市朝阳万科房地产开发有限公司	子公司股东关联方	91110000783234662Q
北京捷海房地产开发有限公司	子公司股东关联方	91110109MA002CBL28
北京翰业通科技有限公司	子公司股东关联方	91110109MA0040U93K
北京万科物业服务服务有限公司	子公司股东关联方	91110113102517246F
天津和鸿咨询服务服务有限公司	子公司股东关联方	91120118MA06XGYY0T

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交 易内容	关联交 易定 价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 %
北京城建北方集 团有限公司	工程款	招投标	875.10	0.19		
北京城建天宁消 防有限责任公司	工程款	招投标	8.18	0.01		
北京城建亚泰建 设集团有限公司	工程款	市场定价	511.69	0.12		
北京金都园林绿 化有限责任公司	工程款	招投标	616.73	0.15		
北京森齐绿化工 程有限责任公司	工程款	市场定价	571.86	0.13		
北京市住宅建筑 设计研究院有限 公司	设计服 务	市场定价	1,714.32	12.32		
北京天诺物业管 理有限责任公司	物业费	招投标	292.86	0.0019	284.19	0.018
北京住总北宇物 业服务有限责任 公司	物业服 务	市场定价	47.98	0.002	2,293.78	0.17

B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交 易内容	关联交 易定 价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额 (万元)	占同类交 易金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交 易金额的比例 %
北京城建八建设发 展有限责任公司	商 品 混 凝土	协议定价	4.88	0.01		
北京城建二建设工 程有限公司	销 售 混 凝土	协议定价	1,319.08	2.51		
北京城建集团有限 责任公司	商品混 凝土	协议定价	2,718.38	1.02	2,086.41	0.12

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关 联 交 易 内 容	关联交易定 价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
			金 额 (万 元)	占同类交 易金额的 比例 %	金 额 (万 元)	占同类交 易金额的 比例 %
北京城建集团有限责任公司	工程款	合同定价			3,945.97	1.59
北京城建集团有限责任公司	提供服 务	合同定价	854.37	0.54		
北京城建集团有限责任公司	租赁	市场定价	301.83	0.21		
北京城建集团有限责任公司东城分公司	商 品 混 凝土	协议定价	20.37	0.01		
北京城建建设工程有限公司	商 品 混 凝土	协议定价	465.66	0.17	1,227.49	0.11
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商 品 混 凝土	协议定价	8.69	0.001	150.46	0.015
北京城建七建设工程有限公司	商 品 混 凝土	协议定价	6.55	0.001	470.77	0.03
北京城建设计发展集团股份有限公司	商 品 混 凝土	协议定价	32.97	0.02		
北京城建亚泰建设集团有限公司	商 品 混 凝土	协议定价	1,754.72	0.71	1,208.60	0.12
北京城建一建设发展有限公司	商 品 混 凝土	协议定价	366.16	0.14	299.26	0.021
北京城建一建设发展有限公司	销 售 预 制件	市场定价			889.17	0.081
北京城建远东建设投资集团有限公司	销售预 制件	市场定价			367.77	0.002
北京首开住总安泰置业有限公司	工程款	市场定价			3,831.21	1.55
北京天诺物业管理有限责任公司	劳务费	市场定价	329.95	11.33		
北京住总北宇物业服务有限责任公司	劳务费	市场定价	2,442.00	83.85		
北京城建北方集团有限公司	销售预 制件	市场定价			0.01	

(2) 资金往来

序号	关联方名称	借入金额	借出金额	利息收入	利息支出
1	北京润鸿房地产开发有限公司	6,568,100.00			347,617.23
2	首创置业股份有限公司	58,570,000.00			6,885,097.22
3	北京首都开发股份有限公司	9,570,000.00			1,721,041.67
4	北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	38,968,553.39			1,769,094.77

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京城建八建设发展有限责任公司	2,672,480.00		2,623,690.00	
应收账款	北京城建北方集团有限公司	1,540,823.13		460,196.65	
应收账款	北京城建道桥建设集团有限公司	6,352,003.43		3,788,552.43	
应收账款	北京城建二建设工程有限公司	13,807,000.25		1,118,425.25	
应收账款	北京城建房地产开发有限公司			267,920.00	
应收账款	北京城建集团培训中心	314,450.00			
应收账款	北京城建集团有限责任公司	204,924,950.75		114,082,989.29	
应收账款	北京城建集团有限责任公司东城分公司	183,690.00			
应收账款	北京城建建设工程有限公司	17,619,080.81		25,104,935.47	
应收账款	北京城建勘测设计研究院有限责任公司			654,587.50	
应收账款	北京城建七建设工程有限公司	6,921,120.00		6,774,874.00	
应收账款	北京城建十六建筑工程有限公司	1,283,316.18		1,096,756.18	
应收账款	北京城建四建设工程有限公司	2,858.00		2,858.00	
应收账款	北京城建五建设集团有限公司	1,118,159.00			
应收账款	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司			2,233,296.01	
应收账款	北京城建亚泰建设集团有限公司	8,677,041.97		13,241,340.97	
应收账款	北京城建一建设发展有限公司	9,496,873.93		11,662,483.04	
应收账款	北京城建远东建设投资集团有限公司	1,138,357.53		5,838,357.53	

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京首开住总安泰置业有限公司			71,829.78	
应收账款	北京万科企业有限公司	149,979.00		4,002,618.05	
应收账款	北京首城置业有限公司	10,556,568.25			
应收账款	北京毓秀置业有限公司	28,915,600.20			
应收账款	北京住总北宇物业服务有限责任公司			6,182,499.93	
应收账款	中国石化销售有限公司北京石油分公司			59,311,238.72	
应收账款小计		315,674,352.43		258,519,448.80	
其他应收款	北京城建集团有限责任公司	3,055,562.72		689,034.17	
其他应收款	北京城建设计发展集团股份有限公司	11,662,196.56			
其他应收款	北京城建建设工程有限公司	20,000.00		20,000.00	
其他应收款	北京城建四建设工程有限公司	37,940.00			
其他应收款	北京城建五建设集团有限公司	12,260.00			
其他应收款	北京金第万科房地产开发有限公司			235,295,188.99	
其他应收款	北京金字宏物业管理有限责任公司	195,180.83		144,229.22	
其他应收款	北京盛通房地产有限公司	180,000,000.00		130,500,000.00	
其他应收款	北京住总北宇物业服务有限责任公司	11,764,714.39		5,049,643.54	
其他应收款	北京市政建设集团有限责任公司			146,447.33	
其他应收款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司 工会委员会			907,413.90	
其他应收款	北京首都开发股份有限公司	671,036,877.79		578,663,877.79	
其他应收款	北京首都开发股份有限公司首开同信 分公司	59,319.25			
其他应收款	北京首开住总房地产开发有限公司			28,545,236.15	
其他应收款	北京万科企业有限公司	102,195,556.64		105,145,050.74	
其他应收款	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	93,495,057.78		93,495,057.78	
其他应收款	融创房地产集团有限公司			1,705,518.89	
其他应收款	北京毓秀置业有限公司	5,445,681.23			
其他应收款	山东中允集团有限公司	9,640,000.00		9,640,000.00	
其他应收款	上海广洪商务咨询有限公司	180,000,000.00		130,500,000.00	
其他应收款	首金合创（天津）置业发展有限公司	8,943,000.00		26,070,000.00	

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	首金隆创(天津)置业发展有限公司	39,200,000.00		39,200,000.00	
其他应收款	天津运成投资有限公司	17,541,975.13			
其他应收款	天津市兴淀工业园开发有限公司	13,600,000.00			
其他应收款	中国石化销售有限公司北京石油分公司	10,108.80		17,058.60	
其他应收款	北京密云城市建设投资集团有限公司	56,500,000.00			
其他应收款	中交置业有限公司	181,022,500.00		181,022,500.00	
其他应收款	北京万科东方置业有限公司	652,882,562.26			
其他应收款	北京旭科置业有限公司	56,500,000.00			
其他应收小计		2,294,820,493.38		1,566,756,257.10	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	11,694,647.22	2,732,235.25
应付账款	北京住总北宇物业服务有限责任公司	3,934,527.85	5,167,318.53
应付账款	北京万科物业服务有限公司	2,542,541.45	
应付账款	北京万科房地产经纪有限公司	1,921,914.00	
应付账款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	867,904.00	
应付账款	天津安其居建筑科技有限公司	534,043.55	
应付账款	北京城建亚泰建设集团有限公司	337,581.19	
应付账款	北京森齐绿化工程有限责任公司	161,590.04	439,811.85
应付账款	北京科筑建筑工程质量监测有限公司		100,000.00
应付账款	北京城建亚泰金砼混凝土有限公司		5,861,538.00
应付账款	北京天诺物业管理有限责任公司		330,600.00
其他应付款	保利（北京）房地产开发有限公司	35,508,553.84	
其他应付款	北京城建北苑大酒店有限公司	919,940.74	
其他应付款	北京城建集团有限责任公司北苑会议中心	142,763,646.39	82,377,026.39
其他应付款	北京城建七建设工程有限公司	220,000.00	
其他应付款	北京城建十六建筑工程有限公司	3,961.16	
其他应付款	北京城建亚泰建设集团有限公司	1,114,395.57	
其他应付款	北京东方华美房地产开发有限公司		256,413,721.50

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	北京翰业通科技有限公司	187,773.20	
其他应付款	北京花亿里房地产开发有限公司	106,200,000.00	
其他应付款	北京华宇恒远房地产开发有限公司		219,831,936.00
其他应付款	北京捷海房地产开发有限公司	3,014,099.00	
其他应付款	北京金第万科房地产开发有限公司	20,000,000.00	21,482,098.00
其他应付款	北京金隅地产开发集团有限公司	1,314,010,388.00	
其他应付款	北京融创恒基地产有限公司	794,790,983.10	755,928,065.00
其他应付款	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	443,709,674.40	424,327,208.60
其他应付款	北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	38,507,648.16	38,968,553.39
其他应付款	北京润鸿房地产开发有限公司	12,116,919.23	10,794,302.00
其他应付款	北京森齐绿化工程有限责任公司		269,737.32
其他应付款	北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	6,161,965.80	
其他应付款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	1,036,347.36	
其他应付款	北京首都开发股份有限公司	156,751,710.40	831,726,002.70
其他应付款	北京首开住总房地产开发有限公司	340,000,000.00	
其他应付款	北京天诺物业管理有限责任公司	250,000.00	
其他应付款	北京万科企业有限公司	689,072,054.70	797,806,376.40
其他应付款	北京万瑞房地产开发有限公司		87,533,899.28
其他应付款	北京万筑房地产开发有限责任公司	24,000,000.00	24,000,000.00
其他应付款	北京兴创置地房地产开发有限公司	16,976,758.33	111,169,550.00
其他应付款	北京怡城置业有限公司	875,000,000.00	140,000,000.00
其他应付款	北京毓秀置业有限公司	175,000,000.00	78,563.40
其他应付款	北京住总北宇物业服务有限责任公司	5,857,432.53	155,717,552.50
其他应付款	首创置业股份有限公司	101,834,199.80	
其他应付款	首金合创（天津）置业发展有限公司		82,377,026.39
其他应付款	天津和鸿咨询服务有限公司	106,200,000.00	

十二、母公司财务报表的主要项目附注

1、应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,818,785,869.76	1,983,661.08	2,157,564,239.32	2,640,467.43
1 至 2 年	642,752,663.27	6,387,893.93	557,470,078.35	5,446,283.76
2 至 3 年	372,923,797.50	18,646,189.86	221,609,694.95	9,101,305.40
3 年以上	175,434,033.32	43,643,206.60	134,683,097.30	63,063,011.67
合 计	3,009,896,363.85	70,660,951.47	3,071,327,109.92	80,251,068.26

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数					账面 价值
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)		
按单项计提坏账准备	10,462,382.43	0.35	10,462,382.43	100.00		0.00
按组合计提坏账准备	2,999,433,981.42	99.65	60,198,569.04	2.01	2,939,235,412.38	
其中：						
应收关联方	114,999,825.99	3.83				114,999,825.99
应收中央企业、国有企业、 政府部门及事业单位	2,668,351,635.87	88.97	42,442,244.54	1.59	2,625,909,391.33	
应收其他客户	216,082,519.56	7.20	17,756,324.50	8.22	198,326,195.06	
合 计	3,009,896,363.85	100.00	70,660,951.47	2.35	2,939,235,412.38	

续：

类 别	期初数					账面 价值
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)		
按单项计提坏账准备	18,164,927.27	0.59	18,164,927.27	100.00		0.00
按组合计提坏账准备	3,053,162,182.65	99.41	62,086,140.99	2.03	2,991,076,041.66	
其中:						

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期初数		预期信用 损失率(%)	账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		
应收关联方	335,576,193.05	10.99				335,576,193.05
应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	2,463,930,861.66	80.70	48,374,044.39	1.96		2,415,556,817.27
应收其他客户	253,655,127.94	8.31	13,712,096.60	5.41		239,943,031.34
合 计	3,071,327,109.92	100.00	80,251,068.26	2.61		2,991,076,041.66

期末，按单项计提坏账准备的应收账款：

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用 损失率 (%)	计提理由
北京正荣建设工程有限责任公司等 19 项	1,562,145.40	1,562,145.40	5 年以上	100.00	无法收回
御盛隆堂药业有限责任公司	3,557,843.01	3,557,843.01	5 年以上	100.00	无法收回
北京城市开发集团有限责任公司长安分公司	2,459,687.40	2,459,687.40	5 年以上	100.00	无法收回
北京宝星置业有限公司	741,998.60	741,998.60	5 年以上	100.00	无法收回
住达房地产开发有限公司	399,740.35	399,740.35	5 年以上	100.00	无法收回
首创置业成都有限公司	301,672.97	301,672.97	5 年以上	100.00	无法收回
北京舒驰美德建筑装饰有限公司	240,436.00	240,436.00	5 年以上	100.00	无法收回
西兰实业发展有限公司	309,128.80	309,128.80	5 年以上	100.00	无法收回
王福怀	78,000.00	78,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
养世博	30,310.00	30,310.00	5 年以上	100.00	无法收回
刘树杰	66,000.00	66,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
鑫实公司	73,500.00	73,500.00	5 年以上	100.00	无法收回
刘春林	41,000.00	41,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
李洪广	14,950.00	14,950.00	5 年以上	100.00	无法收回
高丽营	35,800.00	35,800.00	5 年以上	100.00	无法收回
付金榜	37,000.00	37,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
河北国防建筑公司北京分公司	27,750.00	27,750.00	5 年以上	100.00	无法收回
北京市海淀科力建筑工程公司	5,900.00	5,900.00	5 年以上	100.00	无法收回
HYDPARK RESIDENTIAL CO. LTD	89,264.01	89,264.01	5 年以上	100.00	无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用 损失率 (%)	计提理由
Mr. Showkutally Soodhun	261,097.36	261,097.36	5 年以上	100.00	无法收回
毛里求斯天利建设有限公司	96,567.75	96,567.75	5 年以上	100.00	无法收回
Highway Properties Ltd	32,590.78	32,590.78	5 年以上	100.00	无法收回
合 计	10,462,382.43	10,462,382.43	--	--	--

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：应收关联方

账 龄	期末数		期初数		
	账面余额		账面余额		坏账 准备
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	69,836,589.24	60.73	269,035,971.00	80.16	
1 至 2 年	3,638,420.65	3.16	12,841,702.57	3.83	
2 至 3 年			39,583,587.00	11.80	
3 年以上	41,524,816.10	36.11	14,114,932.48	4.21	
合 计	114,999,825.99	100.00	335,576,193.05	100.00	

组合计提项目：应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	1,690,271,318.05	63.35	1,690,271.27	1,700,545,756.14	69.02	1,700,545.76
1 至 2 年	547,382,301.29	20.51	5,473,823.01	525,640,577.26	21.33	5,256,405.77
2 至 3 年	353,935,998.98	13.26	17,696,799.93	160,428,805.42	6.51	8,021,440.27
3 年以上	76,762,017.55	2.88	17,581,350.33	77,315,722.84	3.14	33,395,652.59
合 计	2,668,351,635.87	100.00	42,442,244.54	2,463,930,861.66	100.00	48,374,044.39

组合计提项目：应收其他

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	58,677,962.47	27.16	293,389.81	187,982,512.18	74.11	939,921.67
1 至 2 年	91,731,941.33	42.45	914,070.92	18,987,798.52	7.49	189,877.99
2 至 3 年	18,987,798.52	8.79	949,389.93	21,597,302.53	8.51	1,079,865.13
3 年以上	46,684,817.24	21.60	15,599,473.84	25,087,514.71	9.89	11,502,431.81
合 计	216,082,519.56	100.00	17,756,324.50	253,655,127.94	100.00	13,712,096.60

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他原因变动	
单项:	18,164,927.27		7,632,498.04		-70,046.80	10,462,382.43
组合:	62,086,140.99	-2,139,771.80			252,199.85	60,198,569.04
应收中央企业、国有企业、政府部门及事业单位	48,374,044.39	-5,832,503.46			-99,296.39	42,442,244.54
应收其他客户	13,712,096.60	3,692,731.66			351,496.24	17,756,324.50
合 计	80,251,068.26	-2,139,771.80	7,632,498.04		182,153.05	70,660,951.47

其中，本期收回或转回金额重要的应收账款坏账准备：

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
御盛隆堂药业有限责任公司	7,632,498.04	7,632,498.04	往来款抵账

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京城市副中心工程建设管理办公室	299,357,687.97	9.95	299,357.69
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	155,361,274.20	5.16	1,884,863.80
北京城市副中心投资建设集团有限公司	122,516,361.56	4.07	3,098,438.66
北京金隅创新科技孵化器有限公司	120,450,371.26	4.00	120,450.37
北京市御水苑房地产开发有限责任公司	87,327,973.82	2.90	873,279.74

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
合 计	785,013,668.81	26.08	6,276,390.26

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利	181,470,591.90	183,792,636.58
其他应收款项	16,684,622,465.77	15,449,545,574.76
合 计	16,866,093,057.67	15,633,338,211.34

(1) 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	33,528,336.61	35,850,381.29	——	——
其中：（1）北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	12,383,283.37	12,383,283.37	资金紧张	否
（2）北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	231,271.33	231,271.33	资金紧张	否
（3）北京住总集团蒙古有限责任公司	1,200,000.00	1,200,000.00	资金紧张	否
（4）北京住总集团白俄罗斯建设公司	35,826.59	35,826.59	资金紧张	否
（5）北京市住宅建筑设计研究院有限公司	19,677,955.32	22,000,000.00	尚未支付	否
账龄一年以上的应收股利	147,942,255.29	147,942,255.29	——	——
其中：（1）北京住总正通市政工程有限公司	495,000.00	495,000.00	尚未发放	否
（2）北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	116,601,749.80	116,601,749.80	资金紧张	否
（3）北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	304,876.55	304,876.55	资金紧张	否
（4）北京住总集团蒙古有限责任公司	2,437,555.92	2,437,555.92	资金紧张	否
（5）北京住总集团白俄罗斯建设公司	28,103,073.02	28,103,073.02	资金紧张	否
小 计：	181,470,591.90	183,792,636.58	——	——
减：坏账准备				
合 计	181,470,591.90	183,792,636.58	——	——

(2) 其他应收款项

①按账龄披露其他应收款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	16,593,282,300.44	4,053.40	15,430,626,118.83	3,064,644.17
1 至 2 年	78,827,764.70	3,073,478.18	3,278,755.96	5,625.00
2 至 3 年	2,517,898.55	28,125.00	26,230,054.81	26,189,679.81
3 年以上	114,222,910.42	101,122,751.76	92,565,239.95	73,894,645.81
合 计	16,788,850,874.11	104,228,408.34	15,552,700,169.55	103,154,594.79

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期 末 余 额				
	账 面 余 额		坏 账 准 备		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	96,748,537.33	0.58	96,748,537.33	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	16,692,102,336.78	99.42	7,479,871.01	0.04	16,684,622,465.77
其中： 关联方组合	16,503,118,709.78	98.87			16,503,118,709.78
备用金、保证金及押金	168,776,869.13	1.01			168,776,869.13
其他	20,206,757.87	0.12	7,479,871.01	37.02	12,726,886.86
合 计	16,788,850,874.11	100.00	104,228,408.34	0.62	16,684,622,465.77

续：

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收 款项	95,822,306.80	0.62	95,822,306.80	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	15,456,877,862.75	99.38	7,332,287.99	0.05	15,449,545,574.76
其中：关联方组合	15,335,023,811.29	99.21			15,335,023,811.29
备用金、保证金及押金	97,884,550.90	0.63			97,884,550.90

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账 面 余 额		期 初 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
其他	23,969,500.56	0.16	7,332,287.99	30.59	16,637,212.57
合 计	15,552,700,169.55	100.00	103,154,594.79	0.66	15,449,545,574.76

③单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期 末 余 额			计 提 理 由
	账 面 余 额	坏 账 准 备	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
吴学锋	662,270.00	662,270.00	100.00	说明 A
中国建筑总公司计财三处	257,012.32	257,012.32	100.00	说明 B
北京利康集团公司	4,751,439.85	4,751,439.85	100.00	说明 C
住五公司	60,816,112.05	60,816,112.05	100.00	说明 D
北京住总装饰工程部	100,000.00	100,000.00	100.00	说明 E
毛里求斯基础设施和内陆交通部	30,161,703.11	30,161,703.11	100.00	说明 F
合 计	96,748,537.33	96,748,537.33	--	--

说明：

A、吴学峰为原海外部经理，2006 年从住总刚果布经理部支取 100,000 美元，用途为阿联酋经理部成立初期费用，2009 年底阿联酋经理部注销，该笔款项转到海外部机关账上。截至 2011 年底，该笔个人借款余额 662,270.00 元，由于该笔款项在阿联酋经理部无相关支出原始单据，吴学峰本人 2008 年涉嫌挪用公款被拘禁并 2010 年被判处无期徒刑。依据本集团公司经理办公会批准，对该笔个人借款全额计提坏账准备。

B、中国建筑工程总公司计财三处（简称：中建三处）借款 257,012.32 元，为 1992 年与中国建筑工程总公司第三工程处合作承接“扎伊尔（现刚果金）分检中心”工程时向其交付的工程保函押金。截至 2011 年底，由于原当事人已无法联系，中建三处也已撤销。根据当前落实情况，对于该笔保函押金预计有 257,012.32 元无法收回，经集团经理办公会批准，对该笔款项计提 257,012.32 元坏账准备。

C、北京利康集团公司是于 1988 年成立的独立法人单位，该单位先后向本集团公司借款 4,751,439.85 元，由于企业无法正常经营，连年亏损，造成北京住总集团有限责任公司对北京利康集团公司的借款到期无法收回，按全额计提坏账准备。

D、中宏基公司（原住五公司）与本集团公司分别于 2000 年和 2002 年签订了借款合同，相关借款本息合计 6,081.61 万元，其中本金 3,543.56 万元、利息 2,538.05 万元。由于中宏基公司自 2004 年 12 月最后一次支付 100 万元后，再未偿还借款本息，为确保借款合同具有法律诉讼时效，集团公司法务部定期向中宏基公司通过公证的形式邮寄催款函，中

宏基公司对 2012 年的催款函有过回复，之后再无相关回函。根据当前落实情况，经集团经理办公会批准，对该笔款项计提 6,081.61 万元全额计提坏账准备。

E、住总装饰工程部成立于 1989 年 6 月 14 日，原为本集团公司下属一个非法人分支机构，1989 年 7 月向本集团公司金融部借款 100,000.00 元用于其开办时的前期费用，并约定由今后的工程款收入偿还。由于该部门成立后，经营状况差并于次年机构撤销，并入住总装饰公司。在办理交接时，住总装饰公司拒绝接受已形成费用的该笔借款。2005 年清产核资按全额申报预计损失，已获北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准，按 100,000.00 元全额计提坏账准备。

F、毛里求斯基础设施和内陆交通部 30,161,703.11 元，系本集团公司海外部应收毛里求斯基础设施和内陆交通部工程款，账龄时间较长，预计无法收回，经海外部经理办公会批准，对该笔款项全额计提坏账准备。

④按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

组合计提项目：其他组合

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,026,702.48	4,053.40	8,361,377.39	16,726.40
1 至 2 年	2,571,932.22	25,719.32	562,500.00	5,625.00
2 至 3 年	562,500.00	28,125.00	42,500.00	2,125.00
3 年以上	15,045,623.17	7,421,973.29	15,003,123.17	7,307,811.59
合 计	20,206,757.87	7,479,871.01	23,969,500.56	7,332,287.99

组合计提项目：采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	16,503,118,709.78			15,335,023,811.29		
备用金、保证金及押金组合	168,776,869.13			97,884,550.90		
合 计	16,671,895,578.91			15,432,908,362.19		

⑤其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额		7,332,287.99	95,822,306.80	103,154,594.79

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
本期计提		147,995.45		147,995.45
其他变动		-412.43	926,230.53	925,818.10
期末余额		7,479,871.01	96,748,537.33	104,228,408.34

其他应收款项账面余额变动如下：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	15,432,908,362.19	23,969,500.56	95,822,306.80	15,552,700,169.55
本期新增	1,238,987,216.72	-3,762,742.69		1,235,224,474.03
其他变动			926,230.53	926,230.53
期末余额	16,671,895,578.91	20,206,757.87	96,748,537.33	16,788,850,874.11

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
北京住总房地产开发有限责任公司	往来款	3,737,186,206.28	1年以内	22.26	
天津京城投资开发有限公司	往来款	3,584,130,354.40	1年以内	21.35	
北京金第房地产开发有限责任公司	往来款	2,577,035,987.26	1年以内	15.35	
天津京宝置地有限公司	往来款	1,688,400,076.01	1年以内	10.06	
北京祥业房地产有限公司	往来款	1,658,090,789.50	1年以内	9.88	
合 计	--	13,244,843,413.45	--	78.89	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	14,488,586,963.22	1,256,038,970.63	8,882,238,725.85	6,862,387,208.00
对联营企业投资	399,673,127.91	9,816,808.35		409,489,936.26
小 计	14,888,260,091.13	1,265,855,778.98	8,882,238,725.85	7,271,877,144.26

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减：长期股权投资减值准备				
合 计	14,888,260,091.13	1,265,855,778.98	8,882,238,725.85	7,271,877,144.26

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京住总第一开发建设有限公司	131,000,000.00	120,623,200.00		251,623,200.00		
北京住总第二开发建设有限公司	108,000,000.00			108,000,000.00		
北京住总第三开发建设有限公司	153,939,156.37	123,547,503.04		277,486,659.41		
北京住总第六开发建设有限公司	103,656,243.56	104,930,195.12		208,586,438.68		
北京住总建设安装工程有限责任公司	85,904,530.43			85,904,530.43		
北京住总装饰有限责任公司	54,668,400.40			54,668,400.40		
北京住总正通市政工程有限公司	9,825,416.31			9,825,416.31		
北京住总正阳资产管理公司	12,143,554.11			12,143,554.11		
北京住总钢结构工程有限责任公司	36,058,724.00			36,058,724.00		
北京住总房地产开发有限责任公司	733,641,561.41	39,614,812.00		773,256,373.41		
北京衡其投资管理有限责任公司	9,859,949.52			9,859,949.52		
北京金第房地产开发有限责任公司	657,045,203.29			657,045,203.29		
北京祥业房地产有限公司	166,586,664.99	500,000,000.00		666,586,664.99		
北京住总实业投资控股有限公司	221,868,711.84	52,923,260.47		274,791,972.31		
北京住总科贸控股集团有限公司	245,000,000.00			245,000,000.00		

北京住总集团有限责任公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京住总京体体育文化有限公司	3,187,208.90			3,187,208.90		
北京住总劳务开发有限公司	9,615,606.26			9,615,606.26		
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	66,532,895.85		66,532,895.85	0.00		
北京光华建设监理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京住总第四开发建设有限公司	122,000,000.00	100,000,000.00		222,000,000.00		
天津京城投资开发有限公司	344,510,200.00			344,510,200.00		
北京（BUCC）明斯克房地产开发有限公司	95,703.92			95,703.92		
北京住总市政道桥工程有限责任公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
北京住总绿都投资开发有限公司	695,705,830.00		695,705,830.00	0.00		
天津京宝置地有限公司	204,000,000.00			204,000,000.00		
北京住总置地有限公司	8,000,000,000.00		7,950,000,000.00	50,000,000.00		
天津市津辰银河投资发展有限公司	1,249,535,600.00			1,249,535,600.00		
北住总人居投资有限责任公司	170,000,000.00		170,000,000.00	0.00		
北京住总置业有限公司	285,600,000.00	214,400,000.00		500,000,000.00		
明斯克北京饭店有限责任公司	86,824,567.50			86,824,567.50		
北京住总基础设施建设集团有限责任公司	99,884,940.00			99,884,940.00		
北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	75,475.20			75,475.20		

北京住总集团有限责任公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京住总白俄罗斯建设公司（白俄）	136,371.36			136,371.36		
北京住总集团蒙古有限责任公司	622,290.00			622,290.00		
北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	122,158.00			122,158.00		
北京住总集团乌干达有限责任公司	0.00			0.00		
北京通朝城市更新有限责任公司	2,040,000.00			2,040,000.00		
北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	374,900,000.00			374,900,000.00		
合 计	14,488,586,963.22	1,256,038,970.63	8,882,238,725.85	6,862,387,208.00		

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		计提减值准备
联营企业										
北京首开住总安泰置业有限公司	200,000,000.00	383,610,282.96			9,816,582.51					393,426,865.47
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	16,200,000.00	16,062,844.95			225.84					16,063,070.79
合 计	216,200,000.00	399,673,127.91			9,816,808.35					409,489,936.26

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）重要合营企业的主要财务信息（划分为持有待售的除外）

项 目	北京首开住总安泰置业有限公司		北京北控住总河西水环境治理 有限责任公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	1,645,214,403.85	1,717,220,962.90	6,925,888.13	3,116,010.53
非流动资产	223,560,915.80	203,650,629.76	178,216,469.27	174,648,887.78
资产合计	1,868,775,319.65	1,920,871,592.66	185,142,357.40	177,764,898.31
流动负债	885,208,155.97	959,717,361.59	-1,049,230.35	-8,425,852.99
非流动负债		2,128,523.67	132,698,732.96	132,698,732.96
负债合计	885,208,155.97	961,845,885.26	131,649,502.61	124,272,879.97
净资产	983,567,163.68	959,025,707.40	53,492,854.79	53,492,018.34
按持股比例计算的 净资产份额	393,426,865.47	383,610,282.96	16,063,070.79	16,062,844.95
调整事项				
对联营企业权益投 资的账面价值	393,426,865.47	383,610,282.96	16,063,070.79	16,062,844.95
存在公开报价的权 益投资的公允价值				

续：

项 目	北京首开住总安泰置业有限公司		北京北控住总河西水环境治理 有限责任公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	106,956,986.18	237,534,153.42	4,902,353.20	
净利润	19,439,757.01	687,141.67	836.45	2,509.33
其他综合收益				
综合收益总额	19,439,757.01	687,141.67	836.45	2,509.33
企业本期收到的来 自联营企业的股利				

4、营业收入与营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	11,537,483,563.76	10,501,275,105.27	10,779,686,406.34	9,681,905,308.85
建筑施工业务	11,284,927,575.67	10,494,131,682.81	10,010,417,071.48	9,267,737,275.21

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发业务	93,062.84	31,172.75	574,520,512.88	411,139,105.62
服务业务	252,462,925.25	7,112,249.71	194,748,821.98	3,028,928.02
其他业务小计	217,206.08	474,589.22	1,434,162.38	
租金收入	10,194.17	267,577.32	1,434,162.38	
其他	207,011.91	207,011.90		
合 计	11,537,700,769.84	10,501,749,694.49	10,781,120,568.72	9,681,905,308.85

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	9,816,808.35	-1,546,126.19
成本法核算的长期股权投资收益	139,136,106.67	215,133,658.14
处置长期股权投资产生的投资收益	19,175,778.12	-175,844.65
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	18,600,000.00	18,600,000.00
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	5,023,440.38	1,527,027.04
合 计	191,752,133.52	233,538,714.34

6、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	388,368,242.32	487,536,173.69
加: 资产减值损失	-1,297,849.94	2,036,463.62
信用减值损失	-9,624,274.39	25,200,262.67
固定资产折旧	60,671,100.59	114,199,907.39
使用权资产折旧	2,883,119.27	2,881,541.88
无形资产摊销	6,445,579.71	7,675,052.95
长期待摊费用摊销	12,014,755.06	8,901,539.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-19,356,475.73	323,947.75
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-67,280.07	-25,638.82
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-623,300.00	-2,620,194.00
财务费用（收益以“-”号填列）	49,790,411.06	52,391,543.33

北京住总集团有限责任公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
投资损失（收益以“-”号填列）	-191,752,133.52	-233,538,714.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	72,774,095.61	419,611,274.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,466,244,405.52	-2,400,886,968.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,844,013,875.41	5,665,006,129.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,747,995,459.86	4,148,692,322.17
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增的使用权资产	4,732.31	8,926,458.26
3.现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	6,047,483,950.85	5,739,473,055.74
减：现金的期初余额	5,739,473,055.74	4,894,615,564.11
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	308,010,895.11	844,857,491.63

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	6,047,483,950.85	5,739,473,055.74
其中：库存现金	424,982.35	440,594.96
可随时用于支付的银行存款	6,009,394,639.44	5,737,892,491.84
可随时用于支付的其他货币资金	37,664,329.06	1,139,968.94
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,047,483,950.85	5,739,473,055.74

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无

十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本集团批准报出。

北京住总集团有限责任公司

2023 年 3 月 30 日





统一社会信用代码

9111010592343655N

营业执照

(副本)

此件仅供业务报告使用，复印无效



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 致同会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙
负责人 李惠琦

成立日期 2011年12月22日
合伙期限 2011年12月22日至 长期
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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。）



登记机关

2022 年 03 月 10 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称：北京通合会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 孟庆卓
Enli name 孟庆卓
性别 男
Sex 男
出生日期 1973-01-31
Date of birth 1973-01-31
工作单位 京都天华会计师事务所有限公司
Working unit 京都天华会计师事务所有限公司
身份证号码 152104187301310017
Identity card No. 152104187301310017

110000302701

证书编号: 110000302701
No. of Certificate 北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA

发证日期: 二〇二〇年 八月 九日
Date of Issuance 2020 8 9

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名: 孟庆卓
证书编号: 110000302701

年 月 日



CPA执业会员年检凭证

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

姓名 孟庆卓
会员证书编号 110000302701
最后年检年度 2021
年检状态 通过

北京注册会计师协会
查询时间: 2022年02月28日

历年记录
2021 通过
2020 通过
2019 通过
2018 通过



姓 名 宋英平
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1983-04-23
Date of birth
工作单位 北京华龙鼎泰会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 110228198304222614
Identity card No.

证书编号: 110001422059
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized association of CPAs
发证日期: 2008 年 9 月 10 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2009 年 9 月 10 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010 年 3 月 1 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011 年 3 月 1 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

2009 年 9 月 24 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

2012 年 6 月 29 日



姓名: 宋英平
证书编号: 110001422059

This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 宋英平
证书编号: 110001422059



姓名: 宋英平
证书编号: 110001422059

This certificate is valid for another year after this renewal.



2012 年 3 月 1 日



2013 年 4 月 1 日

