

北京保障房中心有限公司

已审财务报表

2023年度

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	4	- 6
合并利润表	7	- 8
合并所有者权益变动表	9	- 10
合并现金流量表	11	- 12
公司资产负债表	13	- 14
公司利润表		15
公司所有者权益变动表	16	- 17
公司现金流量表	18	- 19
财务报表附注	20	- 89



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2024）审字第70064680\_A03号  
北京保障房中心有限公司

北京保障房中心有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了北京保障房中心有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的北京保障房中心有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京保障房中心有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023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，我们独立于北京保障房中心有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

北京保障房中心有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估北京保障房中心有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京保障房中心有限公司的财务报告过程。

## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70064680\_A03号  
北京保障房中心有限公司

### 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，根据获取的审计证据，就可能对北京保障房中心有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京保障房中心有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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）就北京保障房中心有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70064680\_A03号  
北京保障房中心有限公司

（本页无正文）



杨青

中国注册会计师：杨青



王琳惠

中国注册会计师：王琳惠

中国 北京

2024年4月23日

北京保障房中心有限公司  
合并资产负债表  
2023年12月31日

人民币元

资产	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	9,754,933,781.51	8,913,395,660.38
应收票据	2	17,632,743.21	-
应收账款	4	3,446,357,286.31	2,870,638,739.16
应收款项融资	3	23,805,160.32	-
预付款项	5	12,851,041,125.54	17,992,840,782.88
其他应收款	6	937,443,492.55	852,179,463.42
存货	7	13,904,151,394.13	14,531,522,004.04
合同资产	8	13,163,968.91	-
其他流动资产	9	1,701,313,781.26	884,206,442.17
<b>流动资产合计</b>		<b>42,649,842,733.74</b>	<b>46,044,783,092.05</b>
<b>非流动资产</b>			
债权投资	10	54,000,000.00	54,000,000.00
长期应收款	11	142,712,987.27	449,020,109.38
长期股权投资	12	455,184,068.31	520,988,637.12
其他权益工具投资	13	400,160,000.00	400,160,000.00
投资性房地产	14	51,811,394,307.25	50,396,825,846.63
固定资产	15	335,516,470.48	285,355,717.07
在建工程	16	35,016,735,022.06	20,062,509,975.79
使用权资产	17	903,939,761.55	69,678,516.16
无形资产	18	82,444,429.33	81,716,093.86
商誉		155,669.79	155,669.79
长期待摊费用	19	98,703,988.33	28,886,908.25
递延所得税资产	20	714,153,515.10	454,610,845.48
其他非流动资产	21	6,303,822,383.97	159,820,159.60
<b>非流动资产合计</b>		<b>96,318,922,603.44</b>	<b>72,963,728,479.13</b>
<b>资产总计</b>		<b>138,968,765,337.18</b>	<b>119,008,511,571.18</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并资产负债表（续）  
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	22	100,266,527.78	-
应付票据	23	317,422,600.42	-
应付账款	24	7,296,004,670.82	4,352,299,537.53
预收款项	25	451,403,422.44	379,900,838.74
合同负债	26	6,631,356,977.55	10,026,734,746.99
应付职工薪酬	27	14,081,624.41	3,215,392.76
应交税费	28	513,670,106.57	421,153,162.68
其他应付款	29	1,521,347,754.36	1,156,970,709.34
一年内到期的非流动负债	30	1,963,348,493.65	1,200,332,588.61
其他流动负债	31	558,242,075.36	650,823,669.50
流动负债合计		19,367,144,253.36	18,191,430,646.15
非流动负债			
长期借款	32	35,950,031,807.56	26,221,982,787.67
应付债券	33	17,930,520,540.83	14,431,225,474.34
租赁负债	34	891,567,453.33	65,995,839.04
长期应付款	35	677,629,430.32	382,355,620.18
递延收益	36	68,940,384.13	63,348,623.85
递延所得税负债	20	289,819,046.41	74,442,038.22
其他非流动负债	37	367,219,134.88	366,753,420.24
非流动负债合计		56,175,727,797.46	41,606,103,803.54
负债合计		75,542,872,050.82	59,797,534,449.69

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并资产负债表（续）  
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
所有者权益			
实收资本	38	52,937,548,225.98	51,550,414,652.15
资本公积	39	290,477,415.34	288,382,166.46
其他综合收益		234,813.56	197,906.40
盈余公积	40	122,422,650.02	96,073,330.55
未分配利润	41	956,943,719.92	860,361,161.90
归属于母公司所有者权益合计		54,307,626,824.82	52,795,429,217.46
少数股东权益		9,118,266,461.54	6,415,547,904.03
所有者权益合计		63,425,893,286.36	59,210,977,121.49
负债和所有者权益总计		138,968,765,337.18	119,008,511,571.18

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并利润表  
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
营业收入	42	7,315,074,738.70	7,178,156,207.71
减：营业成本	42	5,557,899,478.61	5,438,332,010.72
税金及附加		346,664,239.54	530,710,018.48
销售费用	43	12,917,749.52	5,288,396.45
管理费用	44	354,663,616.07	256,344,326.61
研发费用		6,702,109.90	2,977,738.11
财务费用	45	923,534,100.77	826,413,762.66
其中：利息费用	45	1,053,101,890.34	1,161,271,805.77
利息收入	45	135,687,194.08	337,005,556.20
加：其他收益	46	153,044,393.61	156,888,135.18
投资收益	47	33,894,018.42	614,687,242.06
其中：对联营企业和合营企业的投			
资收益	47	15,180,102.07	14,756,345.26
信用减值损失	48	(9,047,299.54)	(6,828,328.65)
资产减值损失	49	489,662.77	-
营业利润		291,074,219.55	882,837,003.27
加：营业外收入	50	8,339,857.92	309,668.39
减：营业外支出	51	4,760,292.60	612,791.30
利润总额		294,653,784.87	882,533,880.36
减：所得税费用	53	77,660,945.89	214,207,380.20
净利润		216,992,838.98	668,326,500.16
按经营持续性分类			
持续经营净利润		216,992,838.98	668,326,500.16
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		243,970,576.30	672,437,215.60
少数股东损益		(26,977,737.32)	(4,110,715.44)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并利润表（续）  
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
其他综合收益的税后净额		36,907.16	217,157.65
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		36,907.16	217,157.65
将重分类进损益的其他综合收益		36,907.16	217,157.65
外币财务报表折算差额		36,907.16	217,157.65
综合收益总额		<u>217,029,746.14</u>	<u>668,543,657.81</u>
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		244,007,483.46	672,654,373.25
归属于少数股东的综合收益总额		(26,977,737.32)	(4,110,715.44)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并所有者权益变动表  
2023年度

人民币元

2023年度

	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益		未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	盈余公积				
一、上年年末及本年初余额	51,550,414,652.15	288,382,166.46	197,906.40	96,073,330.55	860,361,161.90	52,795,429,217.46	6,415,547,904.03	59,210,977,121.49
二、本年增减变动金额	1,387,133,573.83	2,095,248.88	36,907.16	26,349,319.47	96,582,558.02	1,512,197,607.36	2,702,718,557.51	4,214,916,164.87
(一) 综合收益总额	-	-	36,907.16	-	243,970,576.30	244,007,483.46	(26,977,737.32)	217,029,746.14
(二) 所有者投入和减少资本	1,387,133,573.83	2,095,248.88	-	-	-	1,389,228,822.71	2,737,020,965.34	4,126,249,788.05
1. 所有者投入的资本	1,387,133,573.83	2,095,248.88	-	-	-	1,389,228,822.71	2,799,622,632.40	4,188,851,455.11
2. 其他	-	-	-	-	-	-	(62,601,667.06)	(62,601,667.06)
(三) 利润分配	-	-	-	26,349,319.47	(147,388,018.28)	(121,038,698.81)	(7,324,670.51)	(128,363,369.32)
1. 提取盈余公积	-	-	-	26,349,319.47	(26,349,319.47)	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	26,349,319.47	(26,349,319.47)	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(121,038,698.81)	(121,038,698.81)	(7,324,670.51)	(128,363,369.32)
三、本年年末余额	52,937,548,225.98	290,477,415.34	234,813.56	122,422,650.02	956,943,719.92	54,307,626,824.82	9,118,266,461.54	63,425,893,286.36

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并所有者权益变动表(续)  
2023年度

人民币元

	归属于母公司所有者权益					未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	其他				
一、上年年末及本年初余额	49,259,676,206.90	-	(19,251.25)	27,176,410.02	-	288,162,021.58	49,574,995,387.25	4,475,881,176.33	54,050,876,563.58
二、本年增减变动金额	2,290,738,445.25	288,382,166.46	217,157.65	68,896,920.53	-	572,199,140.32	3,220,433,830.21	1,939,666,727.70	5,160,100,557.91
(一) 综合收益总额	-	-	217,157.65	-	-	672,437,215.60	672,654,373.25	(4,110,715.44)	668,543,657.81
(二) 所有者投入和减少资本	2,290,738,445.25	288,382,166.46	-	-	-	-	2,579,120,611.71	1,950,661,311.58	4,529,781,923.29
1. 所有者投入的资本	2,290,738,445.25	223,216,043.06	-	-	-	-	2,513,954,488.31	1,770,976,932.17	4,284,931,420.48
2. 其他(注)	-	65,166,123.40	-	-	-	-	65,166,123.40	179,684,379.41	244,850,502.81
(三) 利润分配	-	-	-	68,896,920.53	-	(100,238,075.28)	(31,341,154.75)	(6,883,868.44)	(38,225,023.19)
1. 提取盈余公积	-	-	-	68,896,920.53	-	(68,896,920.53)	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	68,896,920.53	-	(68,896,920.53)	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	(31,341,154.75)	(31,341,154.75)	(6,883,868.44)	(38,225,023.19)
三、本年年末余额	51,550,414,652.15	288,382,166.46	197,906.40	96,073,330.55	-	860,361,161.90	52,795,429,217.46	6,415,547,904.03	59,210,977,121.49

注1：本集团下属公司收到财政拨款的平台区峪口镇峪口村集体产业用地租赁住房项目及河南村集租房项目财政专项补贴资金118,389,800.00元，其中资本公积65,166,123.40元，少数股东权益53,223,676.60元。

注2：本集团下属公司于2022年3月29日收购北京雁栖国际建设发展有限公司产生少数股东权益126,460,702.81元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并现金流量表  
2023年度

人民币元

	附注 六	2023年	2022年
<b>一、 经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,021,379,984.46	4,555,569,779.82
收到的税费返还		15,420,774.67	142,029,126.65
收到其他与经营活动有关的现金		1,894,228,036.61	2,335,466,718.43
经营活动现金流入小计		5,931,028,795.74	7,033,065,624.90
购买商品、接受劳务支付的现金		2,644,862,103.98	1,540,218,359.57
支付给职工以及为职工支付的现金		400,576,621.22	295,736,538.02
支付的各项税费		708,064,499.62	654,839,258.28
支付其他与经营活动有关的现金		675,942,555.47	2,855,931,725.84
经营活动现金流出小计		4,429,445,780.29	5,346,725,881.71
经营活动产生的现金流量净额	54	1,501,583,015.45	1,686,339,743.19
<b>二、 投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		320,000,000.00	12,562,349,906.87
取得投资收益收到的现金		23,023,283.30	14,364,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		143,776.00	3,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		144,057.14	1,255,769,644.71
收到其他与投资活动有关的现金		408,470,489.51	-
投资活动现金流入小计		751,781,605.95	13,832,487,051.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,240,839,159.14	14,156,508,612.76
投资支付的现金		1,000,000.00	440,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		539,778,381.07	165,168,298.12
支付其他与投资活动有关的现金		228,598,427.66	42,710.10
投资活动现金流出小计		17,010,215,967.87	14,761,769,620.98
投资活动使用的现金流量净额		(16,258,434,361.92)	(929,282,569.40)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
合并现金流量表（续）  
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,954,667,137.11	3,086,493,165.87
其中：子公司吸收少数股东投资收到的 现金		1,567,401,752.86	988,589,100.00
取得借款收到的现金		16,669,789,561.33	14,326,824,082.30
收到其他与筹资活动有关的现金		40,392,158.11	118,170,000.00
筹资活动现金流入小计		19,664,848,856.55	17,531,487,248.17
偿还债务支付的现金		2,907,886,984.34	15,062,308,931.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,287,775,846.48	1,369,362,068.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、 利润		7,324,670.51	6,883,868.44
支付其他与筹资活动有关的现金		109,456,733.86	5,057,978.97
筹资活动现金流出小计		4,305,119,564.68	16,436,728,978.32
筹资活动产生的现金流量净额		15,359,729,291.87	1,094,758,269.85
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		37,471.72	218,046.70
五、 现金及现金等价物净增加额		602,915,417.12	1,852,033,490.34
加：年初现金及现金等价物余额		7,880,632,170.77	6,028,598,680.43
六、 年末现金及现金等价物余额	55	8,483,547,587.89	7,880,632,170.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
资产负债表  
2023年12月31日

人民币元



资产	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产		
货币资金	3,163,095,558.22	2,438,349,442.53
应收账款	2,860,061,395.25	2,814,740,477.60
预付款项	8,197,082,716.38	6,463,644,446.32
其他应收款	568,086,741.71	399,024,392.76
存货	7,659,592,247.57	10,194,687,348.76
其他流动资产	1,223,388,581.66	681,998,671.59
流动资产合计	23,671,307,240.79	22,992,444,779.56
非流动资产		
债权投资	74,000,000.00	74,000,000.00
长期应收款	544,181,487.27	449,020,109.38
长期股权投资	14,033,031,033.63	12,022,767,923.17
投资性房地产	38,793,012,472.73	42,311,632,447.98
固定资产	23,511,380.74	27,455,807.07
在建工程	27,900,372,041.69	16,123,694,454.84
使用权资产	12,044,269.91	23,097,196.63
无形资产	65,526,195.80	74,832,319.11
长期待摊费用	4,026,759.54	5,839,049.57
递延所得税资产	61,978,291.57	41,732,565.85
其他非流动资产	382,015,608.52	1,699,820,159.60
非流动资产合计	81,893,699,541.40	72,853,892,033.20
资产总计	105,565,006,782.19	95,846,336,812.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
资产负债表（续）  
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债		
应付账款	2,885,036,345.67	3,270,502,616.30
预收款项	361,758,872.63	273,717,791.32
合同负债	5,112,068,658.09	6,676,821,909.81
应付职工薪酬	5,453,973.68	988,575.92
应交税费	398,001,053.00	336,391,388.94
其他应付款	504,569,093.16	605,348,208.50
一年内到期的非流动负债	1,683,123,026.42	1,086,352,773.17
其他流动负债	3,756,416.22	7,879,996.47
流动负债合计	10,953,767,438.87	12,258,003,260.43
非流动负债		
长期借款	22,368,606,528.52	16,585,006,528.52
应付债券	15,425,710,540.83	11,961,845,474.34
租赁负债	176,016.97	17,457,772.38
长期应付款	2,357,810,000.00	2,089,380,000.00
递延所得税负债	70,945,522.00	76,241,061.99
非流动负债合计	40,223,248,608.32	30,729,930,837.23
负债合计	51,177,016,047.19	42,987,934,097.66
所有者权益		
实收资本	52,937,548,225.98	51,550,414,652.15
资本公积	417,842,138.57	417,842,188.40
盈余公积	122,422,650.02	96,073,330.55
未分配利润	910,177,720.43	794,072,544.00
归属于母公司所有者权益	54,387,990,735.00	52,858,402,715.10
所有者权益合计	54,387,990,735.00	52,858,402,715.10
负债和所有者权益总计	105,565,006,782.19	95,846,336,812.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
 利润表  
 2023年度

人民币元



	2023年	2022年
营业收入	3,855,682,881.25	4,519,438,954.67
减：营业成本	2,388,675,223.81	2,993,879,057.10
税金及附加	145,946,075.85	310,759,302.16
管理费用	191,122,514.01	151,190,977.22
研发费用	5,759,890.56	2,977,738.11
财务费用	876,530,657.73	812,872,289.05
其中：利息费用	930,609,956.52	1,059,016,817.52
利息收入	59,787,778.89	248,100,065.56
加：其他收益	82,673,852.60	67,126,579.60
投资收益	25,443,662.45	602,597,424.92
信用减值损失	(5,312,843.64)	(6,827,557.81)
营业利润	350,453,190.70	910,656,037.74
加：营业外收入	621,897.88	97,726.49
减：营业外支出	4,325,040.56	855.95
利润总额	346,750,048.02	910,752,908.28
减：所得税费用	83,256,853.31	221,783,703.02
净利润	263,493,194.71	688,969,205.26
其中：持续经营净利润	263,493,194.71	688,969,205.26
综合收益总额	263,493,194.71	688,969,205.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
所有者权益变动表

2023年度

人民币元



2023年度	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额	51,550,414,652.15	417,842,188.40	96,073,330.55	794,072,544.00	52,858,402,715.10
二、本年增减变动金额	1,387,133,573.83	(49.83)	26,349,319.47	116,105,176.43	1,529,588,019.90
(一) 综合收益总额	-	-	-	263,493,194.71	263,493,194.71
(二) 所有者投入和减少资本	1,387,133,573.83	(49.83)	-	-	1,387,133,524.00
1. 所有者投入的资本	1,387,133,573.83	(49.83)	-	-	1,387,133,524.00
(三) 利润分配	-	-	26,349,319.47	(147,388,018.28)	(121,038,698.81)
1. 提取盈余公积	-	-	26,349,319.47	(26,349,319.47)	-
其中：法定公积金	-	-	26,349,319.47	(26,349,319.47)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(121,038,698.81)	(121,038,698.81)
三、本年年末余额	52,937,548,225.98	417,842,138.57	122,422,650.02	910,177,720.43	54,387,990,735.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2023年度

人民币元

2022年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 上年年末及本年初余额	49,259,676,206.90	194,626,145.34	27,176,410.02	205,341,414.02	49,686,820,176.28
二、 本年增减变动金额	2,290,738,445.25	223,216,043.06	68,896,920.53	588,731,129.98	3,171,582,538.82
（一） 综合收益总额	-	-	-	688,969,205.26	688,969,205.26
（二） 所有者投入和减少资本	2,290,738,445.25	223,216,043.06	-	-	2,513,954,488.31
1. 所有者投入的资本	2,290,738,445.25	223,216,043.06	-	-	2,513,954,488.31
2. 其他	-	-	-	-	-
（三） 利润分配	-	-	68,896,920.53	(100,238,075.28)	(31,341,154.75)
1. 提取盈余公积	-	-	68,896,920.53	(68,896,920.53)	-
其中：法定公积金	-	-	68,896,920.53	(68,896,920.53)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(31,341,154.75)	(31,341,154.75)
三、 本年年末余额	51,550,414,652.15	417,842,188.40	96,073,330.55	794,072,544.00	52,858,402,715.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
现金流量表  
2023年度

人民币元

	2023年	2022年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,935,167,725.28	2,164,660,711.73
收到的税费返还	-	119,715,690.80
收到其他与经营活动有关的现金	1,111,290,954.87	3,955,154,363.45
经营活动现金流入小计	<u>3,046,458,680.15</u>	<u>6,239,530,765.98</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	596,298,677.78	1,347,078,391.65
支付给职工以及为职工支付的现金	171,585,466.50	150,102,619.94
支付的各项税费	287,104,320.38	411,499,931.61
支付其他与经营活动有关的现金	552,537,469.95	2,103,293,436.47
经营活动现金流出小计	<u>1,607,525,934.61</u>	<u>4,011,974,379.67</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,438,932,745.54</u>	<u>2,227,556,386.31</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,860,000,000.00	13,661,185,871.57
取得投资收益收到的现金	21,117,455.83	9,528,023.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	144,057.14	1,255,769,644.71
收到其他与投资活动有关的现金	80,294,093.22	104,283,763.88
投资活动现金流入小计	<u>1,961,555,606.19</u>	<u>15,030,767,303.19</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,146,754,089.13	10,180,502,454.15
投资支付的现金	400,000,000.00	439,250,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,273,018,607.14	1,516,112,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	149,080.00	42,710.10
投资活动现金流出小计	<u>12,819,921,776.27</u>	<u>12,135,908,064.25</u>
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	<u>(10,858,366,170.08)</u>	<u>2,894,859,238.94</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京保障房中心有限公司  
现金流量表（续）  
2023年度

	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,387,265,384.25	529,980,282.00
取得借款收到的现金	12,108,840,000.00	10,366,475,616.00
收到其他与筹资活动有关的现金	40,143,997.71	-
筹资活动现金流入小计	<u>13,536,249,381.96</u>	<u>10,896,455,898.00</u>
偿还债务支付的现金	2,410,351,750.40	14,858,528,931.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	858,666,735.85	1,080,538,931.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	121,038,698.81	-
支付其他与筹资活动有关的现金	123,051,355.48	12,595,527.90
筹资活动现金流出小计	<u>3,392,069,841.73</u>	<u>15,951,663,390.62</u>
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>10,144,179,540.23</u>	<u>(5,055,207,492.62)</u>
四、现金及现金等价物净增加额	724,746,115.69	67,208,132.63
加：年初现金及现金等价物余额	<u>2,134,669,442.53</u>	<u>2,067,461,309.90</u>
五、年末现金及现金等价物余额	<u>2,859,415,558.22</u>	<u>2,134,669,442.53</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

## 一、 基本情况

北京保障房中心有限公司（“本集团”）原名“北京市保障性住房建设投资中心”，统一社会信用代码为91110000576880856J。法定代表人：金焱，企业类型：有限责任公司(国有独资)，成立日期：2011年6月27日，注册资本：5,155,041.470198万人民币，由北京市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资。营业期限：自2011年6月27日至长期，注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室，总部地址：北京市石景山区玉泉路59号院2号楼燕保大厦。

经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。

本集团为北京市人民政府国有资产监督管理委员会100%控股企业。

## 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（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。

### 遵循企业会计准则的声明

本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于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

## 三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2023年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

### 1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 2. 记账本位币（续）

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

#### 3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

##### 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍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，其差额计入当期损益。

#### 4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 4. 合并财务报表（续）

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

#### 5. 现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的汇率风险。套期工具利得或损失中属于套期有效的部分，直接确认为其他综合收益，属于套期无效的部分，计入当期损益。如果被套期的预期交易随后确认为金融资产或非金融负债，或非金融资产或非金融负债的预期交易形成适用公允价值套期的确定承诺时，则原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。其余现金流量套期在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，如预期销售发生时，将其他综合收益中确认的现金流量套期储备转出，计入当期损益。本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，如果被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易实际发生或确定承诺履行；如果被套期的未来现金流量预期不再发生的，则累计现金流量套期储备的金额应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的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的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 7. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生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。

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用交易发生日的即期汇率折算）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用现金流量发生日的即期汇率折算）折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

#### 8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融工具的确认和终止确认（续）

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

###### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资*

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

##### 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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

###### *以摊余成本计量的金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、应收账款及其他应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 金融工具减值（续）

本集团在每个资产负债表日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。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变化情况。对于资产负债表日只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未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

本集团使用衍生金融工具，例如以外汇互换合同对汇率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

#### 9. 存货

存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品和在建开发产品

已完工开发产品是指已建成、待出售的保障房；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的保障房或购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地及相关成本。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，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。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对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。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于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。

#### 11. 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。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 11. 投资性房地产（续）

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋、建筑物	50年、35年	5.00%	1.90%、2.71%

#### 12. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
公租房资产	50年	5.00%	1.90%
商业资产	35年	5.00%	2.71%
自用办公楼	20年	5.00%	4.75%
机器设备	10年	-	10.00%
运输设备	4年	-	25.00%
办公家具	5年	-	20.00%
电子设备	3年	-	33.33%
其他设备	5年	-	20.00%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 13. 在建工程

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。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 13. 在建工程（续）

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 14. 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借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

#### 15. 无形资产

各项无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命
软件	10年
专利权	3-9年

#### 16. 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。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 16. 研究开发支出（续）

开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，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，于发生时计入当期损益。

#### 17. 长期待摊费用

长期待摊费用是本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### 18. 资产减值

对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：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，至少于每年末进行减值测试。

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。

当资产或者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或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的经营分部。比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团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。

##### 短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### 20. 与客户之间的合同产生的收入

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。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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

满足下列条件之一时，本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。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 20. 与客户之间的合同产生的收入（续）

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；
- (2) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

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

本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）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。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列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

##### （1）房地产销售收入

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

1) 保障房销售收入：在销售合同签订，完成房屋移交手续并具备保障房产权证办理条件，与该房产有关的成本能够可靠地计量，取得了买方付款证明时，按销售合同规定的价格确认收入。

2) 安置房业务收入：根据政府拆迁安置政策，受托开发并由政府承担开发成本的拆迁或腾退安置房业务，在安置房开发完工并验收合格，根据政府拆迁安置计划的安排将房屋交付用户并按政府部门指定的价格开具发票时，按政府应承担的成本金额确认收入。

### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 20. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### （2）工程项目管理咨询费收入

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

##### （3）委托经营收入

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

##### （4）劳务收入

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

##### （5）咨询费收入

本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额，在提供咨询服务期间确认收入。

##### （6）建造合同收入

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度

##### （7）应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务。

#### 21. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 21. 合同资产与合同负债（续）

##### 合同资产

合同资产是指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。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注[三]、[8]。

##### 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

#### 22. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 23. 递延所得税

本集团根据资产与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，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 23. 递延所得税（续）

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项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、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （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：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （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，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，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。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 24. 租赁

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

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 24. 租赁（续）

##### 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

##### *使用权资产*

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：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扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

##### *租赁负债*

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本公司确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

##### *短期租赁和低价值资产租赁*

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币4万元的租赁认定为低价值资产租赁。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 24. 租赁（续）

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

##### *作为融资租赁出租人*

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和，包括初始直接费用。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

##### *作为经营租赁出租人*

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，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。

#### 25. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。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。

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最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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，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，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。

### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 26. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### *经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

##### *金融工具减值*

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

##### *除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）*

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 26. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 四、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- |         |   |
|---------|---|
| 增值税     | - 应税收入按13%、9%、6%及5%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的增值税的7%、5%计缴。                                  |
| 教育费附加   | - 按实际缴纳的增值税3%计缴。                                      |
| 地方教育费附加 | - 按实际缴纳的增值税2%计缴。                                      |
| 企业所得税   | - 按应纳税所得额的25%计缴。                                      |
| 土地增值税   | - 按转让房地产所取得的增值额和按超率累进税率 30% - 60%计缴。                  |

1. 根据《财政部税务总局公告2023年第33号》规定对《财政部 税务总局公告2021年第6号》已经到期的税收优惠政策，执行期限延长至2025年12月31日。本集团享受的税收优惠包括：公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税；公共租赁住房建设、管理免征涉及的印花税；购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；公共租赁住房免征房产税；经营公共租赁住房所取得的租金收入免征增值税。

2. 根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号附件3第一条第（十九）款第7项，统借统还业务取得的利息收入免征增值税优惠。本集团于2017年3月29日在北京市海淀区国家税务局备案，免征期自2016年5月1日起。

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

序号	企业名称	次级	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权比例 (%)	投资额	取得方式
1	北京市燕保投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房投资	1,191,290,828.60	100.00	100.00	1,191,290,828.60	投资设立
2	北京燕欣商业投资管理有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	投资管理	20,000,000.00	100.00	100.00	20,000,000.00	投资设立
3	北京燕枫工程项目管理有限责任公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	项目管理	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00	投资设立
4	北京市住宅产业化集团股份有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	建设工程施工	155,930,000.00	40.80	40.80	183,162,841.56	非同一控制下的企业合并
5	北京市燕通建筑构件有限公司	4级	境内非金融子企业	北京市	北京市	水泥制品制造	100,000,000.00	40.80	40.80	97,496,888.05	非同一控制下的企业合并
6	北京建保原资产管理有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	投资与资产管理	24,672,700.00	51.00	51.00	7,626,507.94	非同一控制下的企业合并
7	北京暖悦丰物业管理有限公司	4级	境内非金融子企业	北京市	北京市	物业管理	160,000.00	51.00	51.00	160,000.00	非同一控制下的企业合并
8	北京燕广置业有限责任公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	3,822,211,640.26	55.23	55.23	2,400,000,000.00	投资设立
9	北京天利人房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	房地产开发	45,000,000.00	100.00	100.00	89,293,400.00	投资设立
10	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	3,567,327,510.00	51.00	51.00	1,819,337,010.00	投资设立
11	北京顺毓通房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	营	39,010,000.00	80.00	80.00	39,010,000.00	投资设立
12	北京燕华投资有限责任公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房投资	2,400,000,000.00	70.00	70.00	1,700,514,920.00	投资设立
13	北京市保障性住房交换服务中心有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	房地产经纪业务	48,500,000.00	100.00	100.00	48,500,000.00	投资设立
14	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	2,500,000,000.00	51.00	51.00	1,030,000,000.00	投资设立
15	北京燕东潞通置业有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	20,000,000.00	51.00	51.00	20,000,000.00	投资设立
16	北京友谊恒远科技有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	营	10,000,000.00	51.00	51.00	479,000,000.00	资产收购
17	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	600,000,000.00	58.30	58.30	350,000,000.00	投资设立
18	北京燕谷和峪房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	50,000,000.00	80.00	80.00	50,000,000.00	投资设立
19	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	500,000,000.00	65.00	65.00	325,000,000.00	投资设立
20	北京雁栖国际建设发展有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	356,421,925.11	70.35	70.35	230,025,292.99	非同一控制下的企业合并
21	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	500,000,000.00	80.00	80.00	400,000,000.00	投资设立
22	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	2,000,000,000.00	51.00	51.00	1,020,000,000.00	投资设立
23	北京新时空房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	233,500,000.00	51.00	51.00	233,500,000.00	投资设立

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

序号	企业名称	次级	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有的表决权比例（%）	投资额	取得方式
24	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	360,161,100.00	66.00	66.00	209,190,000.00	投资设立
25	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	600,000,000.00	60.00	60.00	360,000,000.00	投资设立
26	北京市燕保沁山水资产管理有限责任公司	4级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	1,000,000.00	100.00	100.00	320,000,000.00	投资设立
27	燕港有限公司	2级	境外子企业	香港	香港	集团公司提供财务资源	416,807.00	100.00	100.00	416,807.00	投资设立
28	国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划	2级	境内金融子企业	北京市	北京市	投资管理	400,000,000.00	100.00	100.00	-	投资设立
29	首建投国开北京保障房中心公租房私募股权投资基金	3级	境内金融子企业	北京市	北京市	投资管理	400,000,000.00	100.00	100.00	400,000,000.00	投资设立
30	北京市住房置业融资担保有限公司	2级	境内金融子企业	北京市	北京市	融资担保	400,000,000.00	100.00	100.00	1,983,974,256.14	改制划转
31	北京燕合投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	1,450,000.00	100.00	100.00	1,450,000.00	投资设立
32	北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	2级	境内非金融子企业	北京市	北京市	保障性住房开发与经营	754,938,607.14	51.00	51.00	754,938,607.14	投资设立

## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 2. 重要非全资子公司情况

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2023年

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	年末累计少数股东权益
1	北京燕华投资有限责任公司	30.00	1,080,785.28	374,774.36	756,009,482.81
2	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	49.00	268,551.02	-	1,784,461,646.89
3	北京燕广置业有限责任公司	44.77	(43,902,615.88)	1,317,320.34	2,097,067,139.10
4	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	49.00	698,226.74	123,859.85	1,480,271,895.10
5	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	41.70	146,573.13	323,933.98	285,078,994.96
6	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	35.00	(3,541,737.41)	136,618.65	174,941,973.69
7	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	20.00	460,833.89	68,468.81	103,366,438.02
8	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	34.00	35,720.89	-	150,209,231.19
9	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	49.00	115,835.71	227,082.98	981,401,269.28
10	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	40.00	874,866.44	253,186.58	241,671,089.18

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2023年

	北京燕华投资有限责任公司	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	北京燕广置业有限责任公司
流动资产	5,475,058,128.67	2,069,524,359.85	3,613,100,008.01
非流动资产	263,176,823.65	9,046,366,509.27	3,319,557,670.68
资产合计	<u>5,738,234,952.32</u>	<u>11,115,890,869.12</u>	<u>6,932,657,678.69</u>
流动负债	317,979,749.46	2,084,839,417.13	286,290,935.88
非流动负债	2,900,223,593.49	5,442,979,817.00	1,974,570,029.46
负债合计	<u>3,218,203,342.95</u>	<u>7,527,819,234.13</u>	<u>2,260,860,965.34</u>
营业收入	495,252,319.68	163,642,638.14	21,132,440.30
净利润	3,602,617.61	-	(103,010,260.91)
综合收益总额	3,602,617.61	-	(103,010,260.91)
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	519,381,345.47	(198,670,836.73)	(650,940,196.16)

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要非全资子公司情况（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2023年（续）

	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司
流动资产	93,686,911.56	305,588,387.84	140,165,203.60	405,583,132.68
非流动资产	3,554,718,360.75	315,486,521.99	387,054,358.19	583,658,682.33
资产合计	<u>3,648,405,272.31</u>	<u>621,074,909.83</u>	<u>527,219,561.79</u>	<u>989,241,815.01</u>
流动负债	669,789,188.22	2,695,283.07	16,962,469.32	257,631,307.69
非流动负债	457,670,309.46	622,872.46	-	214,778,317.28
负债合计	<u>1,127,459,497.68</u>	<u>3,318,155.53</u>	<u>16,962,469.32</u>	<u>472,409,624.97</u>
营业收入	85,631,087.65	12,842,111.24	6,202,673.67	15,933,848.62
净利润	1,437,338.00	38,154.56	145,657.74	2,304,169.43
综合收益总额	1,437,338.00	38,154.56	145,657.74	-
经营活动产生的现金流量净额	37,793,464.47	5,466,363.74	2,808,964.44	113,108,813.02
	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	
流动资产	60,770,710.98	295,081,439.28	123,402,388.43	
非流动资产	305,944,890.70	3,908,116,016.52	1,910,023,140.71	
资产合计	<u>366,715,601.68</u>	<u>4,203,197,455.80</u>	<u>2,033,425,529.14</u>	
流动负债	8,778,529.75	276,786,789.48	114,547,184.74	
非流动负债	16,762.56	1,923,563,001.49	1,314,700,621.45	
负债合计	<u>8,795,292.31</u>	<u>2,200,349,790.97</u>	<u>1,429,247,806.19</u>	
营业收入	8,004,824.95	72,666,565.13	50,404,354.23	
净利润	105,061.43	224,331.00	2,187,166.10	
综合收益总额	105,061.43	224,331.00	2,187,166.10	
经营活动产生的现金流量净额	4,680,612.64	50,167,481.47	23,799,703.96	

五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要非全资子公司情况（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2022年

	北京燕华投资有限责 任公司	北京市燕顺保障性住房 投资有限公司	北京燕广置业有限责 任公司
流动资产	5,900,280,665.61	5,114,530,457.36	3,201,746,199.31
非流动资产	35,670,123.81	5,120,726,407.15	2,452,890,166.63
资产合计	<u>5,935,950,789.42</u>	<u>10,235,256,864.51</u>	<u>5,654,636,365.94</u>
流动负债	239,527,836.82	1,842,955,412.52	1,000,548,867.74
非流动负债	3,178,744,712.98	4,950,229,817.00	1,276,189,673.78
负债合计	<u>3,418,272,549.80</u>	<u>6,793,185,229.52</u>	<u>2,276,738,541.52</u>
营业收入	538,356,718.79	1,913,877,956.48	104,754,807.34
净利润	4,626,843.92	(29,653,679.79)	11,446,641.45
综合收益总额	4,626,843.92	(29,653,679.79)	11,446,641.45
经营活动产生/ （使用）的现金 流量净额	281,706,086.95	(121,568,515.20)	55,622,947.06
	北京市燕东保障性住房 建设投资有限公司	北京市燕谷保障性住房 建设投资有限公司	北京市燕怀保障性住房 建设投资有限公司
流动资产	551,238,814.44	339,239,278.36	167,068,877.69
非流动资产	521,993,639.17	281,921,720.08	360,328,960.71
资产合计	<u>1,073,232,453.61</u>	<u>621,160,998.44</u>	<u>527,397,838.40</u>
流动负债	10,828,662.73	2,651,047.36	16,896,064.68
非流动负债	501,620.92	14,531.25	-
负债合计	<u>11,330,283.65</u>	<u>2,665,578.61</u>	<u>16,896,064.68</u>
营业收入	40,258,677.93	12,155,108.46	5,667,608.28
净利润	929,753.06	2,184,915.42	1,603,674.38
综合收益总额	929,753.06	2,184,915.42	1,603,674.38
经营活动（使用） /产生的现金流 量净额	(2,703,770.21)	12,556,692.71	5,860,575.03

## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 2. 重要非全资子公司情况（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2022年（续）

	北京市燕安保障性 住房建设投资有限 公司	北京市燕北保障性 住房建设投资有限 公司	北京市燕房保障性 住房建设投资有限 公司	北京市燕景保障性 住房建设投资有限 公司
流动资产	142,561,609.52	74,972,131.10	1,175,042,820.30	150,562,876.85
非流动资产	382,814,066.38	261,305,989.67	1,626,778,035.91	402,771,686.02
资产合计	<u>525,375,675.90</u>	<u>336,278,120.77</u>	<u>2,801,820,856.21</u>	<u>553,334,562.87</u>
流动负债	10,505,311.22	8,832,872.83	267,362,689.23	40,582,151.30
非流动负债	-	-	623,171,398.50	110,128,888.28
负债合计	<u>10,505,311.22</u>	<u>8,832,872.83</u>	<u>890,534,087.73</u>	<u>150,711,039.58</u>
营业收入	13,465,857.40	6,932,839.17	67,155,909.38	25,782,875.06
净利润	1,267,941.01	(877,377.90)	2,109,828.99	2,344,320.16
综合收益总额	1,267,941.01	(877,377.90)	2,109,828.99	2,344,320.16
经营活动产生 的现金流量 净额	6,857,380.70	3,581,923.07	(13,727,696.06)	10,160,561.89

### 3. 企业合并

#### (1) 非同一控制下企业合并

##### 1) 北京市住宅产业化集团股份有限公司

本年内，北京保障房中心有限公司子公司北京市燕保投资有限公司以现金104,009,070.00元，根据评估确定公允价值为501,518,166.76元取得了北京市住宅产业化集团股份有限公司21.57%股权，其中增资款为17,712,910.00元，增资及收购后持股比例增至40.8%，购买日确定为2023年10月31日。

北京市住宅产业化集团股份有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

五、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 企业合并（续）

（1）非同一控制下企业合并（续）

	2023年10月31日公允价值	2023年10月31日账面价值
货币资金	281,488,976.39	281,488,976.39
应收账款	95,443,027.14	95,443,027.14
预付款项	8,288,859.95	8,288,859.95
其他应收款	68,435,968.76	68,151,121.24
存货	2,732,046.66	2,121,848.27
合同资产	1,011,516,675.14	1,011,516,675.14
其他流动资产	22,763,968.99	22,763,968.99
长期股权投资	288,313,147.25	107,259,503.84
固定资产	25,069,627.99	22,279,216.76
在建工程	295,813.61	575,054.26
无形资产	8,132,630.00	7,103,111.62
长期待摊费用	2,336,711.90	2,336,711.90
递延所得税资产	137,843.83	-
应付票据	269,263,127.81	269,263,127.81
应付账款	887,845,029.73	887,845,029.73
预收款项	969,911.50	969,911.50
合同负债	149,713,072.40	149,713,072.40
应付职工薪酬	1,497,862.41	1,497,862.41
应交税费	97,191.89	97,191.89
其他应付款	3,490,520.28	3,490,520.28
递延收益	3,219,687.89	3,219,687.89
递延所得税负债	15,262,036.13	-
	<u>483,596,857.57</u>	<u>313,231,671.59</u>
少数股东权益	286,289,339.68	286,289,339.68
	<u>197,307,517.89</u>	<u>26,942,331.91</u>
超出合并成本	<u>7,403,154.20</u>	
合计	<u>189,904,363.69</u>	注

注：该金额包括本公司在企业合并中支付的现金104,009,070.00元，以及根据评估确定的购买日之前持有的北京市住宅产业化集团股份有限公司19.23%股权的公允价值85,895,293.69元。

## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 3. 企业合并（续）

#### （1）非同一控制下企业合并（续）

北京市住宅产业化集团股份有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2023年10月31日 至12月31日期间
营业收入	365,911,516.32
净利润	57,591,161.61
现金流量净额	92,249,539.07

取得上述子公司支付的现金净额：

	2023年
取得子公司支付的现金和现金等价物	104,009,070.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>348,396,659.31</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>(244,387,589.31)</u>

#### 2) 北京建保原资产管理有限公司

本年内，北京保障房中心有限公司子公司北京市燕保投资有限公司以现金4,672,700.00元，根据评估确定公允价值为10,903,000.00元取得了北京建保原资产管理有限公司21%股权，收购后持股比例增至51%，购买日确定为2023年9月30日。

北京建保原资产管理有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

五、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 企业合并（续）

（1）非同一控制下企业合并（续）

	2023年9月30日公允价值	2023年9月30日账面价值
货币资金	27,560,859.24	27,560,859.24
应收账款	1,031,217.10	1,031,217.10
预付款项	5,388,362.96	5,388,362.96
其他应收款	472,000.10	472,000.10
存货	4,997.24	4,997.24
其他流动资产	72,148.05	72,148.05
长期股权投资	160,000.00	160,000.00
固定资产	980,662.46	980,662.46
长期待摊费用	9,177,251.30	9,177,251.30
预收款项	8,069,730.78	8,069,730.78
应付职工薪酬	491,594.85	491,594.85
应付利息	19,093.36	19,093.36
其他应付款	692,373.62	692,373.62
长期借款	19,802,688.35	19,802,688.35
净资产	<u>15,772,017.49</u>	<u>15,772,017.49</u>
少数股东权益	<u>7,631,750.00</u>	<u>7,631,750.00</u>
取得的净资产	<u>8,140,267.49</u>	<u>8,140,267.49</u>
购买产生的商誉/超出合并成本	<u>-</u>	
合并成本	<u>8,140,267.49</u>	注

注：该金额包括本公司在企业合并中支付的现金4,672,700.00元，以及根据评估确定的购买日之前持有的北京建保原资产管理有限公司30%股权的公允价值3,467,567.49元。

北京建保原资产管理有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2023年9月30日 至12月31日期间
营业收入	8,216,439.09
净亏损	(1,902,314.28)
现金流量净额	(2,618,050.75)

## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 3. 企业合并（续）

#### （1）非同一控制下企业合并（续）

取得上述子公司支付的现金净额：

	2023年
取得子公司支付的现金和现金等价物	4,672,700.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	28,707,384.20
	<hr/>
取得子公司支付的现金净额	<u>(24,034,684.20)</u>

#### （2）其他原因的合并范围变动

本年度发生的收购不构成业务的子公司列示如下：

于2023年9月13日，本集团以人民币479,000,000.00元取得了北京友谊恒远科技有限公司（以下简称“友谊”）100%的股权。友谊的核心资产为位于通州区梨园镇车里坟西的土地使用权，于购买日无抵押、无查封。由于通过收购所得的友谊的净资产不构成业务，本次收购按照资产收购进行会计处理。

	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
友谊	2023年9月13日	479,000,000	100	现金收购
购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的营业收入	购买日至年末被购买方的亏损	购买日至年末被购买方的现金流量净额
2023年9月13日	实际取得控制权	-	(23,544.17)	1,976,455.83

友谊的可辨认资产和负债于购买日的公允价值或按相对公允价值分配的成本和账面价值如下：

	2023年9月13日公允价值或 按相对公允价值分配的成本	2023年9月13日账面价值
货币资金	3,388.93	3,388.93
无形资产	478,996,611.07	4,524,371.19
	<hr/>	<hr/>
净资产	<u>479,000,000.00</u>	<u>4,527,760.12</u>
合并成本	<u>479,000,000.00</u>	

五、 合并财务报表的合并范围（续）

4. 处置子公司

（1） 本年不再纳入合并范围的原子公司

北京保开弘越企业管理咨询有限公司于本年完成工商注销，本年不再纳入合并范围。

北京保开弘越企业管理咨询有限公司的相关财务信息列示如下：

	2023年11月27日 账面价值
流动资产	264,153,994.76
非流动资产	-
流动负债	10,000.00
非流动负债	-

（2） 处置上述子公司收到的现金净额

	2023年
处置子公司收到的现金和现金等价物	144,057.14
减：子公司持有的现金和现金等价物	144,057.14
处置子公司收到的现金净额	-

## 六、 合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	2023年	2022年
库存现金	8,067.02	8,067.02
银行存款	9,737,732,331.40	8,897,494,228.65
其他货币资金	17,193,383.09	15,893,364.71
	<u>9,754,933,781.51</u>	<u>8,913,395,660.38</u>
合计		
其中：存放在境外的款项总额	2,341,252.92	2,404,514.50

于2023年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币17,193,383.09元（2022年12月31日：人民币15,893,364.71元），参见附注六、56。

### 2. 应收票据

	2023年		
	账面余额	减值准备	账面价值
银行承兑汇票	15,632,743.21	-	15,632,743.21
商业承兑汇票	2,000,000.00	-	2,000,000.00
	<u>17,632,743.21</u>	<u>-</u>	<u>17,632,743.21</u>
合计			

### 3. 应收款项融资

	2023年	2022年
银行承兑汇票	11,455,617.40	-
商业承兑汇票	12,349,542.92	-
	<u>23,805,160.32</u>	<u>-</u>
合计		

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 4. 应收账款

应收账款分类如下：

	2023年				
	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/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,616,033,974.17	75.08	-	-	2,616,033,974.17
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	868,380,300.76	24.92	38,056,988.62	4.38	830,323,312.14
合计	3,484,414,274.93	100.00	38,056,988.62	1.09	3,446,357,286.31

	2022年				
	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/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,613,539,628.62	90.53	-	-	2,613,539,628.62
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	273,432,912.75	9.47	16,333,802.21	5.97	257,099,110.54
合计	2,886,972,541.37	100.00	16,333,802.21	0.57	2,870,638,739.16

应收账款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	381,785,160.69	209,886,990.61
1至2年（含2年）	168,026,141.59	58,162,270.74
2至3年（含3年）	259,953,153.22	1,177,677,736.28
3至4年（含4年）	1,212,932,373.70	1,425,576,081.74
4至5年（含5年）	1,448,271,298.43	5,168,740.58
5年以上	13,446,147.30	10,500,721.42
	3,484,414,274.93	2,886,972,541.37
减：坏账准备	38,056,988.62	16,333,802.21
合计	3,446,357,286.31	2,870,638,739.16

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 4. 应收账款（续）

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目	2,616,033,974.17	75.38	-
北京建工集团有限责任公司	70,222,113.94	2.02	-
北京城乡建设集团有限责任公司	66,409,608.81	1.91	2,000,000.00
中国建筑第八工程局有限公司	47,447,275.81	1.37	-
北京市第三建筑工程有限公司	32,104,500.00	0.93	-
合计	<u>2,832,217,472.73</u>	<u>81.61</u>	<u>2,000,000.00</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	其他增加	本年收回或转回	本年核销	年末余额
2023年	<u>16,333,802.21</u>	<u>9,047,299.54</u>	<u>14,587,863.47</u>	<u>-</u>	<u>1,911,976.60</u>	<u>38,056,988.62</u>

本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	2023年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率（%）	整个存续期预期信用损失
1年以内（含1年）	379,290,815.14	-	-
1至2年（含2年）	164,942,876.04	-	-
2至3年（含3年）	240,098,161.57	-	-
3至4年（含4年）	35,583,662.46	20.00	7,101,522.19
4至5年（含5年）	35,018,638.25	50.00	17,509,319.13
5年以上	13,446,147.30	100.00	13,446,147.30
合计	<u>868,380,300.76</u>	<u>4.38</u>	<u>38,056,988.62</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

	2022年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预期 信用损失
1年以内（含1年）	206,803,725.06	-	-
1至2年（含2年）	34,387,148.15	-	-
2至3年（含3年）	329,025.04	-	-
3至4年（含4年）	16,243,552.50	20.00	3,248,710.50
4至5年（含5年）	5,168,740.58	50.00	2,584,370.29
5年以上	10,500,721.42	100.00	10,500,721.42
合计	<u>273,432,912.75</u>	<u>5.97</u>	<u>16,333,802.21</u>

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	2,172,574,181.24	16.91	-
1至2年（含2年）	3,472,189,020.89	27.02	-
2至3年（含3年）	4,943,962,178.94	38.47	-
3年以上	2,262,315,744.47	17.60	-
合计	<u>12,851,041,125.54</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>
	2022年		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	5,776,897,689.74	32.11	-
1至2年（含2年）	6,740,240,948.26	37.46	-
2至3年（含3年）	2,213,645,599.97	12.30	-
3年以上	3,262,056,544.91	18.13	-
合计	<u>17,992,840,782.88</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款

	2023年	2022年
应收利息	78,925,068.97	69,671,623.48
应收股利	9,632,000.00	6,694,353.83
其他应收款	848,886,423.58	775,813,486.11
合计	<u>937,443,492.55</u>	<u>852,179,463.42</u>

应收利息分类如下：

	2023年	2022年
定期存款	41,355,570.90	56,750,010.11
其他	37,569,498.07	12,921,613.37
合计	<u>78,925,068.97</u>	<u>69,671,623.48</u>

其他应收款分类如下：

	2023年				账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备		
金额	金额		预期信用损失率/计提比例(%)		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	848,886,423.58	100.00	-	-	848,886,423.58
合计	<u>848,886,423.58</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>848,886,423.58</u>
	2022年				账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备		
金额	金额		预期信用损失率/计提比例(%)		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	775,813,486.11	100.00	-	-	775,813,486.11
合计	<u>775,813,486.11</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>775,813,486.11</u>

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 6. 其他应收款（续）

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	397,744,760.56	403,342,155.54
1至2年（含2年）	144,851,321.59	189,257,554.99
2至3年（含3年）	123,076,565.85	4,139,369.26
3至4年（含4年）	4,139,369.26	3,770,029.76
4至5年（含5年）	3,770,029.76	619,255.07
5年以上	175,304,376.56	174,685,121.49
	<u>848,886,423.58</u>	<u>775,813,486.11</u>
减：坏账准备	-	-
合计	<u>848,886,423.58</u>	<u>775,813,486.11</u>

### 7. 存货

	2023年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	72,830,014.78	-	72,830,014.78
在建开发产品	6,766,726,144.58	-	6,766,726,144.58
已完工开发产品	7,031,175,737.57	-	7,031,175,737.57
周转材料（包装物、 低值易耗品等）	19,844,836.01	-	19,844,836.01
其他	13,574,661.19	-	13,574,661.19
合计	<u>13,904,151,394.13</u>	<u>-</u>	<u>13,904,151,394.13</u>
	2022年		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	7,925,077,475.96	-	7,925,077,475.96
已完工开发产品	6,606,444,528.08	-	6,606,444,528.08
合计	<u>14,531,522,004.04</u>	<u>-</u>	<u>14,531,522,004.04</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 合同资产

	2023年		
	账面余额	减值准备	账面价值
CCB建融家园寓见未来店装 修改	12,054,317.70	-	12,054,317.70
焦化厂加固项目	1,109,651.21	-	1,109,651.21
合计	<u>13,163,968.91</u>	<u>-</u>	<u>13,163,968.91</u>

9. 其他流动资产

	2023年	2022年
待抵扣进项税	1,671,009,620.79	880,595,123.29
预缴税金	<u>30,304,160.47</u>	<u>3,611,318.88</u>
合计	<u>1,701,313,781.26</u>	<u>884,206,442.17</u>

10. 债权投资

	2023年		
	账面余额	减值准备	账面价值
国开-北京保障房中 心常营公租房及 其配套次级资产 支持证券	<u>54,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>54,000,000.00</u>
合计	<u>54,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>54,000,000.00</u>

11. 长期应收款

	2023年		
	账面余额	减值准备	账面价值
代垫826工程项目款	<u>142,712,987.27</u>	<u>-</u>	<u>142,712,987.27</u>
合计	<u>142,712,987.27</u>	<u>-</u>	<u>142,712,987.27</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期应收款（续）

	2022年		账面价值
	账面余额	减值准备	
代垫826工程项目款	449,020,109.38	-	449,020,109.38
合计	449,020,109.38	-	449,020,109.38

12. 长期股权投资

	2022年	本年增加	本年减少	2023年
对联营企业投资	520,988,637.12	134,804,961.17	200,609,529.98	455,184,068.31
	520,988,637.12	134,804,961.17	200,609,529.98	455,184,068.31
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	520,988,637.12	134,804,961.17	200,609,529.98	455,184,068.31

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额	
			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			其他
一、联营企业	519,384,000.00	520,988,637.12	109,674,062.83	-	15,180,102.07	-	-	(9,632,000.00)	-	(181,026,733.71)	455,184,068.31	-
中信证券-北京保障房 中心租赁住房1号资 产支持专项计划	439,250,000.00	437,174,151.26	-	-	10,876,503.32	-	-	(9,632,000.00)	-	-	438,418,654.58	-
北京北控建设发展有 限公司	12,100,000.00	3,492,524.87	-	-	1,584,838.95	-	-	-	-	-	5,077,363.82	-
燕保彩生活（北京） 社区服务有限公司	490,000.00	187,279.52	-	-	(187,279.52)	-	-	-	-	-	-	-
北京静态交通燕欣停 车管理有限公司	800,000.00	832,841.28	-	-	83,865.62	-	-	-	-	-	916,706.90	-
内蒙古华建绿智建筑 产业化有限公司	9,744,000.00	-	-	-	9,628.18	-	-	-	-	9,762,615.79	9,772,243.97	-
北京市住宅产业化集 团股份有限公司	50,000,000.00	76,658,764.43	104,001,362.83	-	2,502,714.30	-	-	-	-	(183,162,841.56)	-	-
北京建保原资产管理 有限公司	6,000,000.00	2,643,075.76	4,672,700.00	-	310,732.18	-	-	-	-	(7,626,507.94)	-	-
北京市建京住房租赁 私募股权投资基金 （有限合伙）	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	(900.96)	-	-	-	-	-	999,099.04	-
合计	<u>519,384,000.00</u>	<u>520,988,637.12</u>	<u>109,674,062.83</u>	<u>-</u>	<u>15,180,102.07</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,632,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>(181,026,733.71)</u>	<u>455,184,068.31</u>	<u>-</u>

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 13. 其他权益工具投资

	2023年	2022年
北京农村商业银行股份有限公司	400,160,000.00	400,160,000.00
合计	400,160,000.00	400,160,000.00

### 年末其他权益工具投资

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入	
			本年终止确认的权益工具	仍持有的权益工 具
北京农村商业银行股 份有限公司	-	400,160,000.00	-	11,480,000.00
合计	-	400,160,000.00	-	11,480,000.00

### 14. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

#### 2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	55,003,177,633.20	6,816,826,598.53	4,124,952,852.29	57,695,051,379.44
其中：1. 房屋、建筑物	55,003,177,633.20	6,816,826,598.53	4,124,952,852.29	57,695,051,379.44
二、累计折旧合计	4,606,351,786.57	1,321,603,400.42	44,298,114.80	5,883,657,072.19
其中：1. 房屋、建筑物	4,606,351,786.57	1,321,603,400.42	44,298,114.80	5,883,657,072.19
三、账面价值合计	50,396,825,846.63			51,811,394,307.25
其中：1. 房屋、建筑物	50,396,825,846.63			51,811,394,307.25

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 15. 固定资产

2023年

	年初余额	本年增加 0.00	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	416,820,768.81	190,461,809.67	1,106,098.69	606,176,479.79
其中：房屋及建筑物	317,518,847.21	-	-	317,518,847.21
机器设备	14,000.00	89,459,259.59	620,268.50	88,852,991.09
运输工具	7,829,220.89	10,576,659.72	-	18,405,880.61
电子设备	54,025,285.54	8,031,280.61	401,633.59	61,654,932.56
办公设备	3,166,190.37	792,400.41	84,196.60	3,874,394.18
其他	34,267,224.80	81,602,209.34	-	115,869,434.14
二、累计折旧合计	131,465,051.74	140,282,531.55	1,087,573.98	270,660,009.31
其中：房屋及建筑物	53,790,329.81	11,563,243.50	-	65,353,573.31
机器设备	6,299.69	53,627,396.97	601,743.79	53,031,952.87
运输工具	7,559,766.41	8,157,442.25	-	15,717,208.66
电子设备	48,211,571.94	8,955,431.78	401,633.59	56,765,370.13
办公设备	2,674,281.32	680,377.64	84,196.60	3,270,462.36
其他	19,222,802.57	57,298,639.41	-	76,521,441.98
三、账面价值合计	285,355,717.07			335,516,470.48
其中：房屋及建筑物	263,728,517.40			252,165,273.90
机器设备	7,700.31			35,821,038.22
运输工具	269,454.48			2,688,671.95
电子设备	5,813,713.60			4,889,562.43
办公设备	491,909.05			603,931.82
其他	15,044,422.23			39,347,992.16

### 16. 在建工程

	2023年	2022年
自建公租房	35,016,735,022.06	20,062,509,975.79
	<u>35,016,735,022.06</u>	<u>20,062,509,975.79</u>

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 在建工程（续）

重要在建工程项目本年变动情况如下：

项目名称	预算数	年初余额	本年增加额	本年转入 固定资产 金额	本年其他 减少金额	年末余额	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：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
(建)北京 城市副 中心住房 项目	29,628,160,000.00	7,903,054,142.34	4,625,509,908.25	-	-	12,528,564,050.59	42.29	42.29	165,207,308.70	99,985,039.98	2.90	企业自投/贷款
(建)焦 化厂剩余 地块保障 房项目	5,709,256,400.00	923,214,078.55	2,658,881,490.52	-	-	3,582,095,569.07	62.74	62.74	20,117,346.90	9,127,569.86	3.98	企业自投/贷款
(建)通 州区丁各 庄项目	2,713,080,000.00	161,781.60	1,298,136,502.12	-	-	1,298,298,283.72	47.85	47.85	33,722,286.35	33,722,286.35	3.35	企业自投/贷款
(建)丰 台区西局 公租房项 目	779,010,000.00	476,000,292.65	56,649,298.24	-	-	532,649,590.89	68.38	68.38	6,164,314.49	2,738,546.74	3.98	企业自投/贷款
(建)北 京城市副 中心住房 项目北侧 片区道路 工程	178,000,000.00	150,943.39	84,730,318.17	-	-	84,881,261.56	47.69	47.69	-	-	-	企业自投
(建)丰 台区东河 沿村公共 租赁住房 项目	740,820,000.00	-	4,193,292.45	-	-	4,193,292.45	0.57	0.57	-	-	-	企业自投
合计	39,748,326,400.00	9,302,581,238.53	8,728,100,809.75	-	-	18,030,682,048.28			225,211,256.44	145,573,442.93		

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 17. 使用权资产

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	78,712,536.71	879,196,640.39	12,419,607.78	945,489,569.32
其中：土地	67,369,181.12	215,298,410.00	1,360,899.02	281,306,692.10
房屋及建筑物	10,546,286.73	663,606,409.24	10,821,239.90	663,331,456.07
机器运输办公设备	797,068.86	291,821.15	237,468.86	851,421.15
其他	-	-	-	-
二、累计折旧合计	9,034,020.55	43,574,495.98	11,058,708.76	41,549,807.77
其中：土地	-	3,099,228.85	-	3,099,228.85
房屋及建筑物	8,802,923.29	40,116,196.27	10,821,239.90	38,097,879.66
机器运输办公设备	231,097.26	359,070.86	237,468.86	352,699.26
三、账面价值合计	69,678,516.16			903,939,761.55
其中：土地	67,369,181.12			278,207,463.25
房屋及建筑物	1,743,363.44			625,233,576.41
机器运输办公设备	565,971.60			498,721.89

### 18. 无形资产

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	122,330,488.63	15,034,243.11	-	137,364,731.74
其中：软件	122,330,488.63	14,258,139.99	-	136,588,628.62
专利权		776,103.12	-	776,103.12
二、累计摊销合计	40,614,394.77	14,305,907.64	-	54,920,302.41
其中：软件	40,614,394.77	14,171,386.16	-	54,785,780.93
专利权		134,521.48	-	134,521.48
三、账面价值合计	81,716,093.86			82,444,429.33
其中：软件	81,716,093.86			81,802,847.69
专利权				641,581.64

### 19. 长期待摊费用

	2023年	2022年
装修费	74,923,355.06	21,072,442.13
临时设施	16,896,465.25	-
其他	6,884,168.02	7,814,466.12
合计	98,703,988.33	28,886,908.25

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 递延所得税资产/负债

递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

	2023年	2022年
一、递延所得税资产		
资产减值准备	4,455,627.41	4,083,450.55
预提债券利息	34,907,003.17	31,804,934.40
租赁负债	206,230,130.55	4,906,300.08
担保业务风险准备金	177,977,842.38	177,350,477.72
计提土地增值税、契税等	74,689,558.05	42,491,255.80
内部交易未实现利润	210,508,859.02	193,954,089.23
其他	5,384,494.52	20,337.70
	<u>714,153,515.10</u>	<u>454,610,845.48</u>
二、递延所得税负债		
公募REITS份额对应的处置子公司收益	51,262,761.17	51,262,761.17
预收利息	17,005,118.92	19,537,427.23
使用权资产	194,968,138.49	3,641,849.82
收购资产评估增值	15,262,036.13	-
其他	11,320,991.70	-
	-	-
	<u>289,819,046.41</u>	<u>74,442,038.22</u>
合计	<u>289,819,046.41</u>	<u>74,442,038.22</u>

于2023年12月31日，本集团未确认递延所得税资产可抵扣暂时性差异为7,360,407.52元，未确认递延所得税资产的可抵扣亏损为人民币103,762,444.24元，其中人民币693,226.33元到期日为2024年，人民币1,017,563.06元到期日为2025年，人民币4,795,008.45元到期日为2026年，人民币3,924,553.66元到期日为2027年，人民币33,442,027.80元到期日为2028年，人民币11,960,557.40元到期日为2029年，人民币16,509,801.04元到期日为2030年，人民币19,599,260.96元到期日为2031年，人民币9,511,416.89元到期日为2032年，人民币2,309,088.65元到期日为2033年。本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 其他非流动资产

	2023年	2022年
套期工具-外汇掉期合约	195,082,575.70	159,820,159.60
保租房项目	79,785,097.25	-
公租房项目	5,934,961,550.96	-
预付款项	93,993,160.06	-
合计	<u>6,303,822,383.97</u>	<u>159,820,159.60</u>

22. 短期借款

	2023年	2022年
保证借款	50,090,000.00	-
信用借款	50,176,527.78	-
合计	<u>100,266,527.78</u>	<u>-</u>

于2023年12月31日，北京市住宅产业化集团股份有限公司对本公司之子公司50,090,000.00元的借款提供担保。

23. 应付票据

	2023年	2022年
商业承兑汇票	960,740.60	-
银行承兑汇票	316,461,859.82	-
合计	<u>317,422,600.42</u>	<u>-</u>

24. 应付账款

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	3,727,569,096.19	1,002,467,076.21
1年至2年（含2年）	861,433,382.36	988,359,958.92
2年至3年（含3年）	388,504,837.51	1,652,718,639.12
3年以上	2,318,497,354.76	708,753,863.28
合计	<u>7,296,004,670.82</u>	<u>4,352,299,537.53</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 预收款项

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	278,195,536.31	307,659,457.20
1年以上	<u>173,207,886.13</u>	<u>72,241,381.54</u>
合计	<u>451,403,422.44</u>	<u>379,900,838.74</u>

26. 合同负债

	2023年	2022年
预收工程款	8,080,234.60	-
预制构件款	610,160.11	-
服务款	18,760,580.18	-
房地产销售	<u>6,603,906,002.66</u>	<u>10,026,734,746.99</u>
合计	<u>6,631,356,977.55</u>	<u>10,026,734,746.99</u>

27. 应付职工薪酬

应付职工薪酬列示

	2022年	本年增加	本年减少	2023年
一、短期薪酬	2,127,488.03	390,714,518.06	380,459,830.60	12,382,175.49
二、离职后福利-设定提存计划	1,087,904.73	54,377,219.46	53,765,675.27	1,699,448.92
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	<u>3,215,392.76</u>	<u>445,091,737.52</u>	<u>434,225,505.87</u>	<u>14,081,624.41</u>

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 27. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬列示如下：

	2022年	本年增加	本年减少	2023年
工资、奖金、津贴和补贴	31,315.00	308,594,622.52	301,264,297.65	7,361,639.87
职工福利费	-	17,559,396.15	17,559,396.15	-
社会保险费	527,154.23	26,199,029.63	25,800,359.89	925,823.97
其中：医疗保险费及生育保 险费	511,387.62	23,778,355.67	23,398,986.04	890,757.25
工伤保险费	15,766.61	1,030,486.64	1,011,186.53	35,066.72
其他	-	1,390,187.32	1,390,187.32	-
住房公积金	-	28,918,104.00	28,575,691.00	342,413.00
工会经费和职工教育经费	1,569,018.80	8,249,902.04	6,066,622.19	3,752,298.65
短期带薪缺勤	-	44,160.00	44,160.00	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	1,149,303.72	1,149,303.72	-
合计	<u>2,127,488.03</u>	<u>390,714,518.06</u>	<u>380,459,830.60</u>	<u>12,382,175.49</u>

设定提存计划列示如下：

	2022年	本年增加	本年减少	2023年
基本养老保险费	884,661.20	38,750,885.20	38,183,426.72	1,452,119.68
失业保险费	30,320.93	1,211,090.58	1,196,031.49	45,380.02
企业年金缴费	172,922.60	14,415,243.68	14,386,217.06	201,949.22
合计	<u>1,087,904.73</u>	<u>54,377,219.46</u>	<u>53,765,675.27</u>	<u>1,699,448.92</u>

### 28. 应交税费

	2022年	本年增加	本年减少	2023年
增值税	183,260,321.37	252,626,467.88	212,837,225.23	223,049,564.02
资源税	-	8,170,654.92	8,170,654.92	-
企业所得税	72,449,274.59	150,406,747.89	126,771,382.84	96,084,639.64
城市维护建设税	16,149,136.58	12,341,261.43	10,432,852.22	18,057,545.79
房产税	-	74,660,918.77	74,660,918.77	-
土地使用税	-	4,148,845.70	4,148,845.70	-
个人所得税	5,152,707.84	14,994,862.51	9,782,142.99	10,365,427.36
教育费附加（含地方教育 费附加）	10,643,606.37	10,687,550.06	9,143,020.17	12,188,136.26
土地增值税	132,169,619.55	271,039,202.51	251,090,937.04	152,117,885.02
其他税费	1,328,496.38	33,646,099.39	33,167,687.29	1,806,908.48
合计	<u>421,153,162.68</u>	<u>832,722,611.06</u>	<u>740,205,667.17</u>	<u>513,670,106.57</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他应付款

	2023年	2022年
其他应付款	<u>1,521,347,754.36</u>	<u>1,156,970,709.34</u>
合计	<u>1,521,347,754.36</u>	<u>1,156,970,709.34</u>

按款项性质列示的其他应付款如下：

	2023年	2022年
代收住房维修基金	41,895,344.02	71,879,512.54
代收对接房源款	72,667,229.92	65,565,320.72
代收住房契税	107,381,682.64	83,946,279.42
保证金	134,095,244.05	125,100,409.76
房租押金	191,605,998.26	168,671,343.54
其他代收款	26,429,237.53	18,616,524.94
应付财政款	675,882,387.33	583,554,281.77
收购尾款	47,900,000.00	-
其他	<u>223,490,630.61</u>	<u>39,637,036.65</u>
合计	<u>1,521,347,754.36</u>	<u>1,156,970,709.34</u>

30. 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
一年内到期的长期借款	1,712,969,516.11	1,031,509,486.44
一年内到期的应付债券	181,355,034.83	166,909,004.45
一年内到期的长期应付款	1,697,902.75	-
一年内到期的租赁负债	<u>67,326,039.96</u>	<u>1,914,097.72</u>
合计	<u>1,963,348,493.65</u>	<u>1,200,332,588.61</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他流动负债

	2023年	2022年
担保赔偿准备	344,692,234.62	342,648,490.62
增值税待转销项税额	213,549,840.74	308,175,178.88
合计	<u>558,242,075.36</u>	<u>650,823,669.50</u>

32. 长期借款

	2023年	2022年
质押借款	17,120,859.96	
信用借款	37,645,880,463.71	27,253,492,274.11
	<u>37,663,001,323.67</u>	<u>27,253,492,274.11</u>
减：一年内到期的长期借款	1,712,969,516.11	1,031,509,486.44
合计	<u>35,950,031,807.56</u>	<u>26,221,982,787.67</u>

于2023年12月31日，本集团质押借款系租金收费权质押。

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 应付债券

	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	汇率变动	应付利息	年末余额
2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2,499,511,681.22	-	99,822,724.75	2,278,307.65	99,750,000.00	-	21,399,612.44	2,523,262,326.06
2020年北京市保障性住房建设投资中心第一期企业债券	1,497,454,924.57	-	47,849,999.98	120,458.94	47,852,392.50	-	34,082,539.00	1,531,655,529.99
2020年北京市保障性住房建设投资中心第二期企业债券	1,479,330,111.52	-	54,599,999.84	118,239.79	54,600,000.00	-	24,383,013.43	1,503,831,364.58
“光信·光华·常营公租房及其配套财产权信托”	1,023,258,922.16	-	38,635,702.36	1,380,455.57	67,780,000.00	-	8,488,165.14	1,003,983,245.23
2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	1,996,360,633.64	-	68,599,995.96	138,844.01	68,600,000.00	-	5,356,430.87	2,001,855,904.48
北京市保障性住房建设投资中心境外美元债	2,089,380,000.00	-	40,371,390.00	(236,190.99)	40,135,199.01	35,430,000.00	-	2,124,810,000.00
国开保障房中心公租房资产支持专项计划资产支持证券	380,000,000.00	-	12,730,000.00	-	12,730,000.00	-	-	380,000,000.00
2022年第一期北京保障房中心有限公司企业债券	1,497,511,207.62	-	46,349,999.98	77,529.79	46,350,000.00	-	34,900,068.46	1,532,488,805.85
2022年第二期北京保障房中心有限公司企业债券	1,996,417,993.61	-	55,200,000.01	107,666.66	55,200,000.00	-	9,225,205.49	2,005,750,865.77
2023年第一期北京保障房中心有限公司企业债券		2,000,000,000.00	9,089,863.01	(12,674,937.12)	-	-	9,089,863.02	2,005,504,788.91
2023年第二期北京保障房中心有限公司企业债券		1,500,000,000.00	1,430,136.99	(4,127,529.18)	-	-	1,430,136.98	1,498,732,744.79
	<u>14,459,225,474.34</u>	<u>3,500,000,000.00</u>	<u>474,679,812.88</u>	<u>(12,817,154.88)</u>	<u>492,997,591.51</u>	<u>35,430,000.00</u>	<u>148,355,034.83</u>	<u>18,111,875,575.66</u>
减：一年内到期的应付债券	28,000,000.00							<u>181,355,034.83</u>
合计	14,431,225,474.34							<u>17,930,520,540.83</u>

北京保障房中心有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 租赁负债

	2023年	2022年
租赁付款额	1,699,486,815.07	190,710,938.40
未确认的融资费用	(740,593,321.78)	(122,801,001.64)
	<u>958,893,493.29</u>	<u>67,909,936.76</u>
减：一年内到期的租赁负债	<u>67,326,039.96</u>	<u>1,914,097.72</u>
合计	<u>891,567,453.33</u>	<u>65,995,839.04</u>

35. 长期应付款

	2023年	2022年
长期应付款	52,375,986.86	5,214,209.27
专项应付款	<u>626,951,346.21</u>	<u>377,141,410.91</u>
	<u>679,327,333.07</u>	<u>382,355,620.18</u>
减：一年内到期的长期应付款	<u>1,697,902.75</u>	<u>-</u>
合计	<u>677,629,430.32</u>	<u>382,355,620.18</u>

注：长期应付款及专项应付款主要核算转企改制及腾退项目款项。

36. 递延收益

	2023年	2022年
怀柔住建委（陈各庄租赁住房项目）租金补贴	62,652,491.25	63,348,623.85
绿色建筑低碳装配建造关键技术集成示范与碳减排监测平台开发应用（专项）	4,143,196.84	-
石景山区五里坨1601-053酒店改建项目	<u>2,144,696.04</u>	<u>-</u>
合计	<u>68,940,384.13</u>	<u>63,348,623.85</u>

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 37. 其他非流动负债

	2023年	2022年
未到期责任准备金	<u>367,219,134.88</u>	<u>366,753,420.24</u>
合计	<u>367,219,134.88</u>	<u>366,753,420.24</u>

### 38. 实收资本

	2022年 人民币	本年增加	本年减少	2023年 人民币
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	<u>51,550,414,652.15</u>	<u>1,387,133,573.83</u>	-	<u>52,937,548,225.98</u>
合计	<u>51,550,414,652.15</u>	<u>1,387,133,573.83</u>	-	<u>52,937,548,225.98</u>

### 39. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本（或股本）溢价	223,216,043.06	2,095,248.88	-	225,311,291.94
其他资本公积	<u>65,166,123.40</u>	-	-	<u>65,166,123.40</u>
合计	<u>288,382,166.46</u>	<u>2,095,248.88</u>	-	<u>290,477,415.34</u>

### 40. 盈余公积

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>96,073,330.55</u>	<u>26,349,319.47</u>	-	<u>122,422,650.02</u>
合计	<u>96,073,330.55</u>	<u>26,349,319.47</u>	-	<u>122,422,650.02</u>

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 未分配利润

	2023年	2022年
上年年末余额	860,361,161.90	288,162,021.58
年初调整金额	-	-
本年年初余额	860,361,161.90	288,162,021.58
本年增加额	243,970,576.30	672,437,215.60
其中：本年净利润转入	243,970,576.30	672,437,215.60
本年减少额	147,388,018.28	100,238,075.28
其中：本年提取盈余公积数	26,349,319.47	68,896,920.53
本年分配现金股利数	121,038,698.81	31,341,154.75
年末未分配利润	956,943,719.92	860,361,161.90

### 42. 营业收入

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,015,008,072.23	5,418,250,348.96	7,042,083,060.11	5,436,390,312.61
其他业务收入	300,066,666.47	139,649,129.65	136,073,147.60	1,941,698.11
合计	7,315,074,738.70	5,557,899,478.61	7,178,156,207.71	5,438,332,010.72

#### 营业收入列示如下：

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
与客户之间合同产生的营业收入：				
储备房销售	4,315,461,649.49	3,735,035,914.52	4,713,613,070.60	3,788,295,698.27
管理服务	161,715,213.28	64,563,325.56	296,493,634.96	118,372,382.48
预制构件销售收入	138,635,248.42	112,254,149.88	-	-
其他	347,169,583.73	112,919,027.32	140,980,719.72	99,620,453.74
租赁收入：				
公租房租赁	2,106,883,896.95	1,316,873,731.45	1,924,806,633.33	1,309,229,367.45
商业地产及其他经营	209,513,009.06	177,218,875.55	102,262,149.10	122,814,108.78
保租房租赁	35,696,137.77	39,034,454.33	-	-
合计	7,315,074,738.70	5,557,899,478.61	7,178,156,207.71	5,438,332,010.72

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2023年

	储备房销售		管理服务		预制构件销售收入		其他		合计	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主要经营地区										
中国	4,315,461,649.49	3,735,035,914.52	161,715,213.28	64,563,325.56	138,635,248.42	112,254,149.88	347,169,583.73	112,919,027.32	4,962,981,694.92	4,024,772,417.28
合计	<u>4,315,461,649.49</u>	<u>3,735,035,914.52</u>	<u>161,715,213.28</u>	<u>64,563,325.56</u>	<u>138,635,248.42</u>	<u>112,254,149.88</u>	<u>347,169,583.73</u>	<u>112,919,027.32</u>	<u>4,962,981,694.92</u>	<u>4,024,772,417.28</u>
收入确认时间										
在某一时点确认收入	4,315,461,649.49	3,735,035,914.52	-	-	138,635,248.42	112,254,149.88	-	-	4,454,096,897.91	3,847,290,064.40
在某一时段内确认收入	-	-	161,715,213.28	64,563,325.56	-	-	347,169,583.73	112,919,027.32	508,884,797.01	177,482,352.88
合计	<u>4,315,461,649.49</u>	<u>3,735,035,914.52</u>	<u>161,715,213.28</u>	<u>64,563,325.56</u>	<u>138,635,248.42</u>	<u>112,254,149.88</u>	<u>347,169,583.73</u>	<u>112,919,027.32</u>	<u>4,962,981,694.92</u>	<u>4,024,772,417.28</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 营业收入（续）

2022年

	储备房销售		管理服务		其他		合计	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主要经营地区								
中国	<u>4,713,613,070.60</u>	<u>3,788,295,698.27</u>	<u>296,493,634.96</u>	<u>118,372,382.48</u>	<u>140,980,719.72</u>	<u>99,620,453.74</u>	<u>5,151,087,425.28</u>	<u>4,006,288,534.49</u>
合计	<u>4,713,613,070.60</u>	<u>3,788,295,698.27</u>	<u>296,493,634.96</u>	<u>118,372,382.48</u>	<u>140,980,719.72</u>	<u>99,620,453.74</u>	<u>5,151,087,425.28</u>	<u>4,006,288,534.49</u>
收入确认时间								
在某一时点确认收入	<u>4,713,613,070.60</u>	<u>3,788,295,698.27</u>					<u>4,713,613,070.60</u>	<u>3,788,295,698.27</u>
在某一时段内确认收入			<u>296,493,634.96</u>	<u>118,372,382.48</u>	<u>140,980,719.72</u>	<u>99,620,453.74</u>	<u>437,474,354.68</u>	<u>217,992,836.22</u>
合计	<u>4,713,613,070.60</u>	<u>3,788,295,698.27</u>	<u>296,493,634.96</u>	<u>118,372,382.48</u>	<u>140,980,719.72</u>	<u>99,620,453.74</u>	<u>5,151,087,425.28</u>	<u>4,006,288,534.49</u>

## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 42. 营业收入（续）

本集团与履约义务相关的信息如下：

#### 储备房销售收入

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

1) 保障房销售收入：在销售合同签订，完成房屋移交手续并具备保障房产权证办理条件，与该房产有关的成本能够可靠地计量，取得了买方付款证明时，按销售合同规定的价格确认收入。

2) 安置房业务收入：根据政府拆迁安置政策，受托开发并由政府承担开发成本的拆迁或腾退安置房业务，在安置房开发完工并验收合格，根据政府拆迁安置计划的安排将房屋交付用户并按政府部门指定的价格开具发票时，按政府应承担的成本金额确认收入。

#### 委托管理服务收入

本集团受托运营公租房项目而产生受托运营管理服务收入，按照有关合同或协议约定，在提供管理服务过程中确认收入。

#### 预制构件销售收入

在销售合同签订，完成预制构件移交手续并达到验收条件，与该预制构件有关的成本能够可靠地计量，取得了买方付款证明时，按销售合同约定的金额确认收入。

### 43. 销售费用

	2023年	2022年
职工薪酬	7,578,489.32	2,392,672.76
办公费	1,494,030.02	1,485,604.25
修理费	55,130.19	328,050.67
供暖费	577,081.57	640,557.99
咨询及顾问费	26,116.49	94,759.41
其他	3,186,901.93	346,751.37
合计	<u>12,917,749.52</u>	<u>5,288,396.45</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 管理费用

	2023年	2022年
职工薪酬	217,321,785.27	152,131,679.69
办公费	34,699,036.84	29,446,826.96
折旧费	12,684,737.62	14,135,261.49
聘请中介机构费	13,969,614.24	13,129,208.25
无形资产摊销	10,476,937.72	9,386,365.80
技术服务费	16,340,432.29	8,368,375.63
咨询费	10,930,050.36	5,962,803.90
通讯费	3,827,276.67	4,928,700.48
长期待摊费用摊销	2,909,337.58	3,661,046.55
保险费	1,816,371.47	2,537,986.74
资料费	1,395,997.39	2,237,153.09
租赁费	7,097,783.92	1,868,047.16
残保金	1,468,651.61	1,495,050.28
宣传费	4,157,415.67	1,157,106.58
活动经费	682,046.74	912,625.72
其他	14,886,140.68	4,986,088.29
合计	<u>354,663,616.07</u>	<u>256,344,326.61</u>

45. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	1,480,728,097.62	1,442,042,549.77
减：利息收入	135,687,194.08	337,005,556.20
减：利息资本化金额	427,626,207.28	280,770,744.00
汇兑损益	56,450.48	1,115,275.62
其他	6,062,954.03	1,032,237.47
合计	<u>923,534,100.77</u>	<u>826,413,762.66</u>

注：借款费用资本化金额已计入在建工程、存货，资本化利率 3.35% -3.98%（2022 年 3.35% -3.98%）。

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 其他收益

	2023年	2022年
与日常活动相关的政府补助	83,586,582.36	67,421,560.03
个税手续费返还	212,695.00	74,327.12
稳岗补贴	1,500.00	12,475.39
亏损补贴	67,162,218.14	89,010,921.24
增值税进项税额加计抵减	1,897,713.14	368,851.40
其他	183,684.97	-
合计	<u>153,044,393.61</u>	<u>156,888,135.18</u>

与日常活动相关的政府补助如下：

	2023年	2022年
与收益相关的政府补助		
租金减免补助	<u>83,586,582.36</u>	<u>67,421,560.03</u>
合计	<u>83,586,582.36</u>	<u>67,421,560.03</u>

47. 投资收益

	2023年	2022年
权益法核算的长期股权投资收益	15,180,102.07	14,756,345.26
处置子公司产生的投资收益	-	588,450,896.80
其他权益工具投资持有期间的投资收益	11,480,000.00	11,480,000.00
企业合并产生的投资收益	7,058,264.19	-
其他	175,652.16	-
合计	<u>33,894,018.42</u>	<u>614,687,242.06</u>

48. 信用减值损失

	2023年	2022年
坏账损失	<u>9,047,299.54</u>	<u>6,828,328.65</u>
合计	<u>9,047,299.54</u>	<u>6,828,328.65</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 资产减值损失

	2023年	2022年
合同资产减值损失	(489,662.77)	-
合计	<u>(489,662.77)</u>	<u>-</u>

50. 营业外收入

	2023年	2022年
非流动资产毁损报废利得	132,220.40	7,809.01
与企业日常活动无关的政府补助	82,309.00	96,061.00
无法支付的款项	-	137,562.97
违约赔偿	92,717.61	68,235.41
合并产生的负商誉	7,403,154.20	-
国展方舱医院项目物资转运费收入	502,641.60	-
其他	126,815.11	-
合计	<u>8,339,857.92</u>	<u>309,668.39</u>

51. 营业外支出

	2023年	2022年
对外捐赠支出	2,270,000.00	450,000.00
罚没及滞纳金支出	2,484,853.49	162,378.59
其他	5,439.11	412.71
合计	<u>4,760,292.60</u>	<u>612,791.30</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 费用按性质分类

	2023年	2022年
存货变动	3,824,046,131.31	3,870,508,079.91
折旧费	1,082,889,545.09	997,927,606.83
职工薪酬	356,040,968.39	277,346,367.82
水电费	122,596,147.18	139,511,195.08
物业费	65,859,721.01	49,677,260.53
修理费	41,044,798.89	43,856,096.14
中介费	19,194,104.39	17,909,659.15
其他	420,511,537.84	306,206,206.43
合计	<u>5,932,182,954.10</u>	<u>5,702,942,471.89</u>

53. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	121,826,607.32	400,845,260.68
递延所得税费用	(44,165,661.43)	(186,637,880.48)
合计	<u>77,660,945.89</u>	<u>214,207,380.20</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
利润总额	294,653,784.87	882,533,880.36
按法定税率计算的所得税费用	73,663,446.22	220,633,470.09
对以前期间当期所得税的调整	11,573.60	13,682.36
无须纳税的收益	(18,180,502.30)	(12,733,830.98)
不可抵扣的费用	15,642,004.26	(1,177,139.42)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣 利用以前年度可抵扣亏损	(315,203.31)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵 扣亏损	-	(81,830.76)
	<u>6,839,627.42</u>	<u>7,553,028.91</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>77,660,945.89</u>	<u>214,207,380.20</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

54. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	216,992,838.98	668,326,500.16
加：合同资产减值损失	(489,662.77)	
信用减值损失	9,047,299.54	6,828,328.65
固定资产折旧	26,170,048.15	32,498,663.48
使用权资产折旧	11,954,337.17	4,386,283.16
无形资产摊销	11,568,081.16	17,049,185.65
投资性房地产折旧	1,046,591,678.42	938,556,238.42
长期待摊费用摊销	8,813,193.62	5,437,236.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(127,235.40)	-
财务费用	1,053,101,890.34	1,162,387,081.39
投资收益	(33,894,018.42)	(614,687,242.06)
递延所得税资产增加	(259,542,669.62)	(257,637,947.00)
递延所得税负债增加	215,377,008.19	71,000,066.52
存货的减少	627,370,609.91	574,172,200.05
经营性应收项目的增加	(770,597,077.07)	(208,361,993.83)
经营性应付项目的减少	(660,753,306.75)	(713,614,857.52)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,501,583,015.45</u>	<u>1,686,339,743.19</u>

55. 现金及现金等价物

	2023年	2022年
现金	8,483,547,587.89	7,880,632,170.77
其中：库存现金	8,067.02	8,067.02
可随时用于支付的银行存款	<u>8,483,539,520.87</u>	<u>7,880,624,103.75</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>8,483,547,587.89</u>	<u>7,880,632,170.77</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 现金及现金等价物（续）

	2023年	2022年
现金的年末余额	8,483,547,587.89	7,880,632,170.77
减：现金的年初余额	7,880,632,170.77	6,028,598,680.43
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>602,915,417.12</u>	<u>1,852,033,490.34</u>

56. 所有权和使用权受到限制的资产

	2023年	2022年
货币资金	<u>17,193,383.09</u>	<u>15,893,364.71</u>
合计	<u>17,193,383.09</u>	<u>15,893,364.71</u>

注1：浙商银行股份有限公司为本集团子公司北京市燕顺保障性住房投资有限公司《建设项目工程总承包合同(编号:20190202183)》提供金额不超过人民币15,893,364.71元保函担保(受益人:北京市住宅产业化集团股份有限公司,保函有效期至2024年6月27日)。北京市燕顺保障性住房投资有限公司存入该行人民币15,893,364.71元,作为质押(反担保)。

注2：本集团子公司北京市燕顺保障性住房投资有限公司为顺义区仁和镇河南村集体土地建设租赁住房项目土护降工程支付保函保证金198,843.52元。

注3：本集团子公司北京建保原资产管理有限公司使用权受到限制的货币资金期末余额300,000.00元,系中国建设银行股份有限公司北京石景山支行为本公司提供贷款《HTZ110640000LDZ1202000039》,设定了人民币300,000.00元的最低存款要求;使用权受到限制的货币资金期末余额801,174.86元,包括中信银行股份有限公司北京分行为本公司《佑安医院临床教学学生宿舍:政府采购租赁合同》提供见索即付履约保函担保(保函编号:LG202306207111000288),涉及保函保证金366,836元;及中信银行股份有限公司北京分行为本公司《北京天坛医院院外学生公寓(二次招标)项目合同》提供见索即付履约保函(保函编号:LG202309187111000237),涉及保函保证金432,060元。

## 七、 金融工具及其风险

### 1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计477,965,160.32元（2022年12月31日：454,160,000.00元），主要列示于应收款项融资、债权投资、其他权益工具投资；以摊余成本计量的金融资产合计13,961,296,651.85元（2022年12月31日：13,245,054,131.94元），主要列示于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款；以摊余成本计量的金融负债合计66,618,932,159.11元（2022年12月31日：47,811,162,556.71元），主要列示于短期借款、应付账款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款。

### 2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

#### 信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。  
本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

## 七、 金融工具及其风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

相关定义如下：

（1）违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以历史违约经验模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

（2）违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

（3）违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。

#### 流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

#### 2023年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
长期借款	3,639,989,979.79	2,896,353,314.72	6,517,037,598.65	29,523,031,353.25	42,576,412,246.41
应付债券	560,506,347.72	554,679,055.18	1,662,828,445.00	38,811,143,110.10	41,589,156,958.00
应付账款	7,296,004,670.82	-	-	-	7,296,004,670.82
其他应付款	1,521,347,754.36	-	-	-	1,521,347,754.36
租赁负债	89,736,460.01	65,437,729.70	185,729,677.96	1,358,582,947.40	1,699,486,815.07
长期应付款	3,785,900.00	3,785,900.00	241,711,096.05	493,174,154.55	742,457,050.60
短期借款	102,253,561.64	-	-	-	102,253,561.64
应付票据	317,422,600.42	-	-	-	317,422,600.42
合计	13,531,047,274.76	3,520,255,999.60	8,607,306,817.66	70,185,931,565.30	95,844,541,657.32

## 七、 金融工具及其风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 流动性风险（续）

2022年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
长期借款	2,018,868,028.07	1,967,021,433.36	3,960,147,623.51	23,746,053,183.71	31,692,090,268.65
应付债券	581,447,637.34	416,742,396.42	1,350,767,238.30	18,255,647,932.54	20,604,605,204.60
应付账款	4,352,299,537.53	-	-	-	4,352,299,537.53
其他应付款	1,156,970,709.34	-	-	-	1,156,970,709.34
租赁负债	3,368,604.54	2,680,149.28	7,347,909.64	130,027,487.36	143,424,150.82
长期应付款	8,918,919.53	34,551,244.10	2,471,102,488.20	257,165,946.40	2,771,738,598.23
合计	<u>8,121,873,436.35</u>	<u>2,420,995,223.16</u>	<u>7,789,365,259.65</u>	<u>42,388,894,550.01</u>	<u>60,721,128,469.17</u>

#### 市场风险

##### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

### 3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2023年度和2022年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用负债比率来管理资本，负债比率是指负债总额/资产总额。本集团于资产负债表日的负债比率如下：

	2023年	2022年
资产负债率	<u>54.36%</u>	<u>50.25%</u>

## 八、 公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、债权投资、其他权益工具投资、应付账款、长期借款及应付债券等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

## 八、 公允价值（续）

### 1. 公允价值层次

以公允价值计量的资产和负债：

2023年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	23,805,160.32		23,805,160.32
债权投资	-	-	54,000,000.00	54,000,000.00
其他权益工具投资			400,160,000.00	400,160,000.00
合计	-	23,805,160.32	454,160,000.00	477,965,160.32

2022年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
债权投资	-	-	54,000,000.00	54,000,000.00
其他权益工具投资	-	-	400,160,000.00	400,160,000.00
合计	-	-	454,160,000.00	454,160,000.00

## 九、 关联方关系及其交易

### 1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本集团的关联方：

- (1) 本集团的母公司；
- (2) 本集团的子公司；
- (3) 与本集团受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本集团实施共同控制的投资方；
- (5) 对本集团施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；

## 九、 关联方关系及其交易（续）

### 1. 关联方的认定标准（续）

- (8) 本集团的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本集团的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本集团所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本集团实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本集团施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本集团设立的企业年金基金。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

### 2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司表决 权比例 (%)	注册资本
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	北京	国有资产监督管理	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。

本集团的子公司详见附注五、1。

### 3. 本集团与关联方的主要交易

无。

### 4. 关联方应收应付款项余额

无。

## 十、 或有事项

截至本财务报表批准日，本集团子公司北京市住房置业融资担保有限公司存在对购房者的贷款担保，在保笔数为 23.94 万笔、余额 12,518,400.16 万元。

除此之外，本集团并无须作披露的或有事项。

## 十一、租赁

### 1. 作为出租人

#### 经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2023年	2022年
租赁收入	<u>2,352,093,043.78</u>	<u>2,027,068,782.43</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	72,040,703.85	86,920,726.06
1年至2年（含2年）	72,932,932.85	83,948,384.53
2年至3年（含3年）	64,018,738.76	77,498,134.41
3年至4年（含4年）	22,057,715.67	65,708,917.13
4年至5年（含5年）	7,449,569.01	57,265,167.95
5年以上	<u>11,540,089.92</u>	<u>369,397,102.19</u>
合计	<u>250,039,750.06</u>	<u>740,738,432.27</u>

### 2. 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	6,531,598.03	5,068.40
计入当期损益的采用简化处理的短期租 赁费用	7,097,783.92	1,868,047.16
与租赁相关的总现金流出	<u>5,080,692.75</u>	<u>5,057,978.97</u>

## 十一、租赁（续）

### 2. 作为承租人（续）

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的土地、运输设备和其他设备，土地租赁期通常为50年，运输设备和其他设备的租赁期通常为2-4年。

## 十二、承诺事项

于本报告批准报出日，本集团无承诺事项。

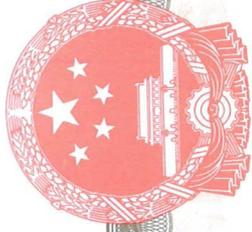
## 十三、资产负债表日后事项

于本报告批准报出日，本集团无资产负债表日后事项。

## 十四、财务报表的批准

本财务报表业经本集团总经理办公会于2024年4月23日决议批准报出。





# 营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051121390A



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验“一网通办”服务。



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 人民币元 10000

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号安永  
大楼17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：企业管理咨询、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务(专利代理服务除外)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2024年04月12日

证书序号: 0004095

# 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，准予注册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: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)  
 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所:

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



姓名 杨青  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 女  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1985-10-2  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号 112120198510120629  
 Identity card no. \_\_\_\_\_

杨青的年检二维码



姓名: 杨青  
 证书编号: 110002430226

证书编号: 110002430226  
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013年 12月 27日  
 Date of Issuance /y /m /d



年 月 日  
 /y /m /d



姓名	王琳惠
性别	女
出生日期	1992-02-24
工作单位	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	14260119920224172X



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.

证书编号:  
No. of Certificate

000143576

批准注册单位: 北京注册会计师协会  
Authorized Institution: Beijing Association of CPAs

发证日期: 2023年 11月 29日  
Date of Issuance: /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d