
北京住总集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

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

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第一节 风险提示及说明”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	33
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	35
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	35
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	36
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	36
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	36
八、 科技创新债或者双创债.....	36
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	36
十、 纾困公司债券.....	36
十一、 中小微企业支持债券.....	36
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

住总集团、本公司、公司、发行人	指	北京住总集团有限责任公司
致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
公司章程	指	《北京住总集团有限责任公司公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期/末	指	2023 年度/末
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京住总集团有限责任公司
中文简称	北京住总集团
外文名称（如有）	Beijing Uni-Construction Group Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	BUCC
法定代表人	谢夫海
注册资本（万元）	174,303.50
实缴资本（万元）	174,303.50
注册地址	北京市 朝阳区慧忠里 320 号
办公地址	北京市 朝阳区慧忠里 320 号
办公地址的邮政编码	100101
公司网址（如有）	http://www.bucc.cn
电子信箱	zhiyinsheng2005@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	霍宝忠
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总会计师
联系地址	北京市朝阳区慧忠里 320 号
电话	010-84838165
传真	010-84838791
电子信箱	zhiyinsheng2005@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京城建集团有限责任公司

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

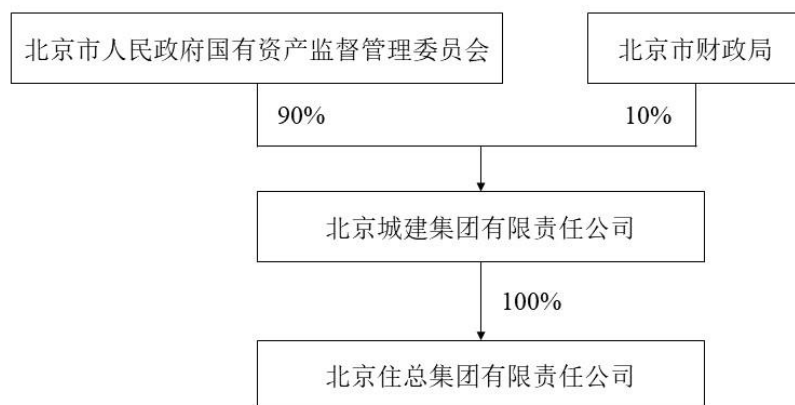
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末控股股东对发行人的持股比例为 100%，所持股权无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末实际控制人对发行人的持股比例为 90%，所持股权无受限情况

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司控股股东北京城建集团有限责任公司主要资产及其受限情况请参见其在中国证券交易网站披露的《北京城建集团有限责任公司公司债券 2023 年年度报告》。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间 (新任职生效时间)	工商登记完成时间
董事	周泽光	董事长	离任	2023 年 10 月	2023 年 10 月
董事	谢夫海	董事长(新)	变更	2023 年 10 月	2023 年 10 月
高级管理人员		总经理(旧)		2023 年 10 月	2023 年 10 月
董事	常江	董事(新)	变更	2023 年 10 月	2023 年 10 月
高级管理人员		总经理(新)		2023 年 10 月	2023 年 10 月
高级管理人员		副总经理(旧)		2023 年 10 月	2023 年 10 月
董事	张云栋	董事	离任	2023 年 8 月	2023 年 10 月
董事	乔强	董事	聘任	2023 年 8 月	2023 年 10 月
董事	龚雁	董事	离任	2023 年 11 月	2023 年 12 月
董事	李晓巍	董事	聘任	2023 年 11 月	2023 年 12 月
高级管理人员	陈永坤	纪委书记	离任	2023 年 4 月	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：8 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 44.44%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：谢夫海

发行人的董事长或执行董事：谢夫海

发行人的其他董事：常江、李晓巍、吴东慧、欧阳海婴、乔强、沈立峰

发行人的监事：王宏、邵民

发行人的总经理：常江

发行人的财务负责人：霍宝忠

发行人的其他非董事高级管理人员：李随法、历光大、蔡永立、张志、朱晓伟、王光普

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

业务范围：

公司经营范围包括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；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）公司主要业务为建筑施工、房地产开发和生产性服务业务等。

主要产品：

公司拥有建筑施工业务、房地产开发业务、生产性服务业务三大板块，整合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式：同时拥有设计、开发、配套能力，采用采购、设计、施工、服务一体化的全产业链业务，战略物资采用内部供应以及外部集中采购的模式有效地控制了公司成本，达到全链条均有利润贡献，整体达到利润最大化的效果，综合竞争实力强。建筑施工业务板块主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设、市政工程建设以及土地一级整理开发等。按业务类型分为市政工程、建安工程及土地一级开发三大类。房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发及保障房开发。公司主要从事的保障房主要是经济适用房、棚户区改造项目和定向安置房等；公司经营的商品房开发业务主要包括普通住宅类商品房、限竞房、限价商品房、共有产权房等。公司的文体商贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，包括混凝土生产、钢材物资贸易、工程监理以及装饰等业务。

经营模式：

（1） 建筑施工业务板块

1) 市政工程与建安工程

公司下属建筑施工业务板块主要经营主体包括住一公司、住二公司、住三公司、住四公司、住六公司、住总钢结构公司、住总建设安装公司、住总市政道桥公司和住总装饰公司等。主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设以及市政工程建设等。

①营销模式

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

对施工项目承揽主要采用投标方式。在投标前期，做好充分测算，采取成本倒推机制，在

中标价中优先扣除应上缴国家税费、企业留用和企业发展积累后，结合市场价格，测算项目利润，决定投标价格。

②采购模式

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

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

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

③运营及结算模式

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

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

2) 土地一级开发

公司土地一级开发业务主要由子公司天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司和天津京宝置地有限公司等完成。公司在一级开发项目中主要负责前期进行土地整治、征地拆迁及安置补偿，市政基础设施及安置房建设等工作，待对土地进行平整至达到出让条件后由政府相关部门进行挂牌出让。发行人按成本加成、代收管理费等获取相关收益。

(2) 房地产开发板块

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

1) 保障房开发

公司目前开展的保障房项目主要为棚户区改造配套保障房项目。项目土地主要通过招拍挂和协议方式取得，土地出让金及建设资金主要来源于公司日常经营收入、股东投入、银行贷款及各类债务融资。销售方面，开发建设完成后，企业不具备销售权，由住房保障管理

办公室对符合购买条件的人群进行统一配售，配售完成后返还投资成本并获得一定盈利。

2) 商品房开发

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

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

(3) 生产性服务业务

公司生产性服务业务板块经营主体是下属子公司：北京住总劳务开发有限公司、北京住总实业投资控股有限公司、北京住总科贸控股集团有限公司和北京住总京体体育文化有限公司等。公司的文体商贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，包括混凝土生产、钢材物资贸易、工程监理以及装饰等业务。

盈利模式方面。从采购端来看，公司依托自身集采优势，以战略合作的方式整合资源，通过集中采购实现资源供给。从销售端来看，公司贸易销售主要通过下游长期合作厂商批量优惠返利及价差实现利润。公司对下游客户享有定价权，结合区域市场网络定价、社会库存量及库存结构、采购到货情况以及对市场的判断等各种因素综合制定当天销售价格，下游客户向公司下达订单或合同，在确认收到货款后，货物进行货权转移，完成销售。钢材及建材业务均采用先款后货、预付货款、带款提货等方式销售，货物均存放在自有库或国企库。下游客户包括钢厂、建材企业或钢贸企业，经过多年发展，公司已与多家大型钢铁等企业集团建立了长期合作关系。

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

行业情况：公司主营建安与市政施工、房地产开发以及相关配套服务，主要涉及建筑行业 and 房地产行业。

(1) 建筑施工行业

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

从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。总体看，建筑行业企业数量众多，行业竞争激烈，但各领域竞争程度存在差异；随着建筑市场的放量增长，建筑业的竞争模式也出现了多元化发展。

建筑业发展受宏观经济形势影响较大，其中固定资产投资直接驱动着行业增长。2011 年以来，随中国经济从上年强劲复苏的增长高点回落，宏观经济进入下行通道；同时高通胀压力下政府主导的基建投资增速放缓；房地产调控政策持续从紧，政府路桥、铁路等基建投资持续下降影响，全国固定资产投资增速持续放缓，短期来看，建筑行业发展下滑风险进一步增大。随着宏观经济进入新常态，中国建筑业进入个位数增长时代。在房地产去库存压力大的背景下，地产调控政策利好频出，新型城镇化建设起航。在中央稳增长的定调下，民间投资助推交通建设新规划，区域经济投资加码，“一带一路”、“长江经济带”开启新型战略布局，行业综合发展方案、建筑业现代化建设持续推进，PPP、BIM6、绿色建筑、海绵城市等新型政策为建筑业发展释放出新的发展活力。

根据中国建筑业协会《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业）完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个，同比增长 10.51%；从业人数 5,253.79 万人，同比增长 2.18%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

（2）房地产行业

房地产行业为强周期性行业，从近年房地产行业发展趋势来看，政策调控仍是当前房地产行业发展的主要决定因素。2023 年全国房地产市场“前高中低后稳”，市场回升向好趋势明确、但复苏基础仍需巩固。一季度市场表现活跃，住房交易指标表现较好。二季度急转直下，和市场预期发生背离，市场信心也受到了挫折。三季度在“中国房地产市场供求关系发生重大变化”的判断和定调下，“调整优化房地产政策”成为关键词，各地利好政策频出。四季度各类支持性购房政策继续加码，尤其以四个一线城市政策放松为重要特征，市场预期进一步向好，交易数据也总体趋于向好发展态势。

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。2023 年，房地产开发企业到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。2023 年 12 月份，房地产开发景气指数为 93.36。

展望 2024，房地产市场会延续当前的宽松政策，并逐步构建与房地产发展新模式相适应的住房制度。长期来看，在“房住不炒”长效机制以及整体政策环境边际收紧的主旋律下，行业发展方向更为清晰，预计未来行业整体销售面积规模将保持无增长态势。新常态下，房企整体战略需以谨慎经营、防范风险、适应市场变化为主。并针对不同城市市场的分化格局，制定更具针对性的销售策略，积极供货推盘、深化销售渠道、提高周转效率、加速现金回流。

公司行业地位：

公司主要从事建筑施工和房地产开发，是北京市具有建设部批准的房屋建筑工程施工总承包特级企业之一，荣获由中国建筑业联合会和中国建筑技术与质量学会等评选的 2012 年中国建筑企业 50 强，2011 年在中国建筑施工企业联合会评选的中国建筑 500 强，排名第 45

位。北京市住建委诚信体系排名的 1,852 家企业中，住总集团名列第三。2016 年 8 月，北京住总集团在“2016 中国企业 500 强”中排名第 421 位。2017 年北京住总集团在中国房地产协会 500 强评选中入围榜单 100 强，排名第 55 位，并摘得“责任地产”10 强第三名和“稳健经营”10 强第 6 名。北京住总集团具有建设部颁发的工程总承包特级资质及房地产开发、建安施工、海外承包的国家一级企业资质，并被评为 AAA 级资信企业。通过了质量、环境、职业健康安全管理体系国际国内双重认证，并连续数年以较强的综合经营实力入选中国企业 500 强前列。

公司竞争优势：

（1）全产业链优势

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

（2）资质优势

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

（3）品牌优势

公司具有丰富的建筑施工经验，曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁 10 号线、4 号线等多项大型重点项目的施工，2018 年公司组成联合中标体中标 2022 年冬奥会国家速滑馆、延庆赛区冬奥村等冬奥工程，投资建设雄安新区城乡管理服务中心北区项目。同时公司先后在 30 多个国家承接了近百项工程，连续多年入选“全球最大 225 家国际承包商”。2011 年住总集团荣获“住房保障建设杰出贡献企业”、“2011 最具保障房执行力的典范企业”、“民生工程建设年度最佳企业”、“全国住房和城乡建设系统企业文化建设示范单位”、“中国企业文化创新力十强”、“最具社会责任感企业”、“中国企业信息化卓越实践奖”和青海玉树援建大会战“最佳组织奖”等荣誉。共获得国家优质工程 1 项、国家、北京市装饰优质工程各 1 项，市级以上优质工程 7 项，结构长城杯 10 项。公司的“自流平水泥地面上做 PVC 卷材施工”技术 2011 年 9 获中国建筑装饰行业“全国建筑装饰行业科技创新成果”奖、“既有居住建筑节能改造成套技术研究与应用”项目 2011 年 2 月获北京市科技进步三等奖。

此外，2016 年住总集团在“中国企业 500 强”排名提升 42 位，荣获全国优秀施工企业、中国工程建设企业社会信用评价 AAA 等级和工程建设诚信典型企业，品牌实力取得了较大突破。2017 年住总集团在中国房地产协会 500 强评选中入围榜单 100 强，排名第 55 位，并摘得“责任地产”10 强第三名和“稳健经营”10 强第 6 名。2019 年住总集团轨道交通 6 号线西延 03 标、12 号线 14 标三元桥站获得北京市市政基础设施竣工长城杯金奖；2020 年，冰上项目训练基地 1 标段、冬奥村及山地新闻中心以优异成绩获得“中国钢结构金奖”。黑庄户钢结构住宅 4#楼“高层装配式钢结构住宅关键技术研究与应用”成果评价为国际先进。

（4）人才优势

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

伍。

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

报告期内公司主营业务及外部环境未发生重大变化，不会对经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
建筑施工业务	209.99	191.50	8.80	49.86	242.69	222.18	8.45	53.61
房地产开发业务	72.25	65.10	9.89	17.15	75.72	67.23	11.21	16.73
服务业	138.91	128.65	7.39	32.98	134.27	127.74	4.86	29.66
合计	421.14	385.25	8.52	100.00	452.68	417.14	7.85	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
建筑安装	建筑施工业务	175.94	161.23	8.36	-11.56	-11.86	3.79
一级土地整理	建筑施工业务	34.05	30.27	11.08	-22.18	-22.89	7.93
房地产开发	房地产开发业务	72.25	65.10	9.89	-4.58	-3.17	-11.73
生产性服	服务业	138.91	128.65	7.39	1.45	0.35	16.05

业务							
合计	—	421.14	385.25	—			—

2. 收入和成本分析

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

2023 年度发行人各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标不存在同比变动在 30%以上的情况。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

住总集团将围绕“融合发展、稳中求进”这条主线，坚持“融合、聚焦、稳进、提质、创新”方针，着眼长远，把握机遇，直面挑战，统筹发展规模速度、质量、结构、效益、安全，对标对表，发挥优势，补齐短板，持续提升“五资”，全面增强“五力”，做强做优做大主业，以改革创新为根本动力，落实“三降一减一提升”，持续提质增效，实现“战略目标清晰、产业结构合理、比较优势明显、经济效益显著、发展风险可控、员工幸福感强”的高质量发展目标，打造“国际知名的城市建设综合服务商”，切实推动全面融合发展。2024 年是中华人民共和国成立 75 周年，是实施“十四五”规划的关键一年，我们要以高质量发展为硬道理，继续坚持党建引领，坚持稳中求进，坚持改革创新，坚持提质增效，聚焦年度任务目标，坚定发展信心，开拓奋进、真抓实干、攻坚克难，推动企业持续健康稳定发展。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）资产负债率较高的风险

2023 年末，公司资产负债率为 76.84%，较上年末基本持平，但仍处于较高水平。未来，随着公司的业务开展增加资本支出，公司的资金压力将进一步扩大。如果公司的资产负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

（2）受限资产规模较大的风险

2023 年末，集团合并口径受限资产总计 324.63 亿元，其中受限货币资金为 9.23 亿元，款项性质为银行承兑汇票保证金、司法冻结、专用账户专用款、履约保证金等；受限其他资产（存货、应收账款、投资性房地产、长期应收款等）为 315.40 亿元。虽然目前公司的声誉及信用记录良好，与多家银行保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。

（3）公司土地一级开发项目投资规模较大且期限较长的风险

公司目前在建的一级土地开发项目较多，涉及的项目周期普遍较长，基本在 3-5 年之间，尽管公司的土地一级开发项目有相关协议和政策支持，但长期的一级开发项目对公司运营资金产生较大规模的占用，若未来国家土地出让政策和市场情况出现不利变动，有可能对公司的营业业绩产生影响。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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

1、业务独立

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

2、资产独立完整

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

3、人员独立

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

4、机构独立

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

5、财务独立

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易决策权限根据公司章程的相关规定确定决策权限。

2、关联交易决策程序根据公司章程的相关规定履行决策程序。

3、关联交易定价机制

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

4、信息披露安排

关联交易信息主要在年度审计报告中披露，并根据公司制定的公司债券相关信息披露制度进行信息披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.33
出售商品/提供劳务	1.69

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 198.53 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
2、债券简称	22 住总 Y1
3、债券代码	137705.SH
4、发行日	2022 年 9 月 14 日
5、起息日	2022 年 9 月 16 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、首创证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
2、债券简称	23 住总 Y1
3、债券代码	240216.SH
4、发行日	2023 年 11 月 6 日
5、起息日	2023 年 11 月 8 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 8 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.27
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,首创证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 住总 01
3、债券代码	115175.SH
4、发行日	2023 年 4 月 3 日
5、起息日	2023 年 4 月 6 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 6 日
7、到期日	2028 年 4 月 6 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
---	--

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 住总 01
3、债券代码	240509.SH
4、发行日	2024 年 1 月 15 日
5、起息日	2024 年 1 月 17 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 17 日
7、到期日	2029 年 1 月 17 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24 住总 02
3、债券代码	240548.SH
4、发行日	2024 年 1 月 22 日
5、起息日	2024 年 1 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 24 日
7、到期日	2029 年 1 月 24 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
2、债券简称	24 住总 Y1

3、债券代码	240690.SH
4、发行日	2024 年 3 月 6 日
5、起息日	2024 年 3 月 7 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 7 日
8、债券余额	21.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	137705.SH
债券简称	20 住总 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）根据发行人公告，公司决定不行使赎回选择权。 （2）根据《北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，公司有权决定在 20 住总 01 存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券后 2 个计息年度的票面利率。“20 住总 01”在存续期内前 3 年（2020 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 16 日）票面利率为 2.73%。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择上调票面利率，即本期债券票面利率调整为 2.99%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 4 月 17 日至 2025 年 4 月 16 日）固定不变。 （3）根据《北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的发行人赎回选择权，公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。根据公司实际情况及当前市场环境，公司决定不行使本期债券发行人赎回选择权。 （4）根据《北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条

	款，“20 住总 01”债券持有人于回售登记期（2023 年 3 月 17 日至 2023 年 3 月 23 日（限交易日））内对其所持有的全部或部分“20 住总 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 住总 01”（债券代码：163457.SH）回售有效期登记数量为 300,000 手，回售金额为 300,000,000.00 元。 （5）发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2023 年 4 月 17 日至 2023 年 5 月 17 日（限交易日）按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 300,000,000.00 元，最终本期债券未进行转售，并于 2023 年 5 月 30 日提前摘牌。 （6）本期债券选择权条款的执行对投资者权益不会造成重大不利影响。
--	--

债券代码	137705.SH
债券简称	22 住总 Y1
债券约定的选择权条款名称	☐ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	115175.SH
债券简称	23 住总 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	240216.SH
债券简称	23 住总 Y1
债券约定的选择权条款名称	☐ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权

选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	137705.SH
债券简称	22 住总 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书中约定的投资者权益保护条款进行监测，未达到披露要求
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115175.SH
债券简称	23 住总 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书中约定的投资者权益保护条款进行监测，未达到披露要求
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	240216.SH
债券简称	23 住总 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书中约定的投资者权益保护条款进行监测，未达到披露要求
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115175.SH

债券简称：23 住总 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	12.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司债券。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券“18 住总 01”
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	截至本报告出具日，募集资金专项账户运作规范

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	12.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	12.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还“18 住总 01”公司债券本金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00

3.6.2 其他用途具体情况	不适用
----------------	-----

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用

募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
--------------------------------	-----

债券代码：240216.SH

债券简称：23 住总 Y1

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	8.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还公司债券本金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券“20 住总 Y1”
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	截至本报告出具日，募集资金专项账户运作规范

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	8.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	8.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还“20 住总 Y1”公司债券本金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00

3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用

募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：137705.SH、115175.SH、240216.SH

债券简称	22 住总 Y1、23 住总 01、23 住总 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无增信机制；偿债计划：按年支付利息，到期一次还本；其他偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组，设立募集资金专项账户和偿债保障金专户，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，严格信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格信息披露，在北京银行设立专项偿债账户用于偿债资金的归集，报告期内在专户归集偿债资金；制定债券持有人会议规则，签订受托管理协议；公司提前在偿债专户归集完成付息资金，并提前 2 个工作日将存续公司债券利息及兑付本金划转至中国证券登记结算公司银行账户，按时付息兑付。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
签字会计师姓名	张琼、陈朋、吕庆翔

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	137705.SH、115175.SH、240216.SH、240509.SH、240548.SH、240690.SH
债券简称	22 住总 Y1、23 住总 01、23 住总 Y1、24 住总 01、24 住总 02、24 住总 Y1
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	杨国旗、王令东
联系电话	010-56051941

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	137705.SH、240216.SH
债券简称	22 住总 Y1、23 住总 Y1
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
137705.SH、115175.SH、240216.SH、240509.SH、240548.SH、240690.SH	会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 1 月 12 日	在执行完 2022 年度审计工作后，致同为本公司连续提供审计服务达到财政部规定的最长连续聘用会计师事务所年限。2023 年度，本公司须变更会计师事务所，现决定聘请天职国际为本公司会计师事务所。	已经本公司有权机构决议通过，符合相关规定。	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

1.执行《企业会计准则解释第 16 号》

本解释“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。根据《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
企业会计准则解释第 16 号	递延所得税负债 292,037.98 元
企业会计准则解释第 16 号	未分配利润-141,976.94 元
企业会计准则解释第 16 号	少数股东权益-150,061.04 元
企业会计准则解释第 16 号	净利润 4,258.50 元
企业会计准则解释第 16 号	归属于母公司所有者的净利润 145.90 元
企业会计准则解释第 16 号	少数股东损益 4,112.60 元

三、合并报表范围调整

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
债权投资	1.46	0.86	69.77	子公司新增相关投资

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	113.13	9.23	—	8.16
应收账款	60.58	49.94	—	82.44
存货	387.30	149.82	—	38.68
投资性房地产	85.05	50.91	—	59.85
长期应收款	214.58	64.73	—	30.17
合计	860.64	324.63	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可 能产生的影 响
天津京宝置地有限公司于天津市宝坻区姜庄等八个片区城中村（棚户区）改造项目长期应收账款-政府购买服务资金	64.73	-	64.73	质押贷款	对发行人不会产生重大不利影响
天津京城投资开发有限公司棚户区改造政采协议的应收	49.94	-	49.94	质押贷款	对发行人不会产生重大不利影响
北京祥业房地产有限公司国祥源境-土地及地上建筑物	26.90		26.90	抵押贷款	对发行人不会产生重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.93 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.25 亿元，收回：0 亿元；

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

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.18 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：3.18 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.24%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 118.98 亿元和 129.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	18.00	-	27.00	45.00	34.76%
银行贷款	-	60.00	24.45	-	84.45	65.24%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	78.00	24.45	27.00	129.45	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 492.08 亿元和 473.25 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.83%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	7.48	34.00	93.59	135.07	28.54%
银行贷款	-	63.50	49.68	121.13	234.31	49.51%
非银行金融机构贷款	-	0.57	0.13	7.01	7.72	1.63%

款						
其他有息债务	-	-	18.88	77.28	96.16	20.32%
合计	-	71.56	102.69	299.00	473.25	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 84.5 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 50.7 亿元，且共有 23.7 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿美元，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
合同负债	98.37	72.77	35.19	新增开发项目预收房款
其他应付款	93.50	137.68	-32.09	往来款项减少
一年内到期的非流动负债	65.41	41.52	57.53	部分长期借款及应付债券转至一年内到期
长期借款	127.78	225.53	-43.35	调整负债结构，偿还部分长期借款
应付债券	156.86	98.77	58.82	主要系集团本部及下属子公司发行债券及资产支持证券所致

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：8.55 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.12 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
北京住总房地产开发有限责任公司	是	100.00%	房地产开发，经营情况良好	315.28	69.49	35.23	4.39

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐ 适用 ☒ 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐ 是 ☒ 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒ 是 ☐ 否

单位：亿元

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
北京住总集团有限责任公司	郑州卓君房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023.9	郑州中院	0.59	审理
北京住总房	天津滨海发展投资	合同纠纷	2023.6	北京仲裁	4.47	审理

地产开发建设有限责任公司	控股有限公司、天津市政建设集团有限公司、天津津诚国有资本投资运营有限公司			委员会		
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	住总集团总承包部	分包合同纠纷	2023.6	北京丰台法院	0.10	审理
住四公司	五指山润禾置业投资有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023.3	海南省五指山市人民法院	0.44	审理
中航信托股份有限公司	济南万达城建设有限公司、北京住总装饰有限责任公司、北京融创建设房地产集团有限公司、融创房地产集团有限公司	票据追索权纠纷	2022.12	济南历城区法院	0.14	审理
住二公司	北大青鸟文教投资集团有限公司、北京北大青鸟有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	2022.5	天津滨海新区法院	0.45	审理
住总集团	中青实业（宁夏）有限公司	建设工程施工合同纠纷	2020.11	银川中院	0.28	执行
住一公司	沧州盛泰房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2018.11	沧州中院	0.59	执行
住四公司	北京杰宝房地产开发有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	2018.10	东城区法院	0.59	执行
住六公司	北京住六混凝土有限公司	欠款纠纷	2018.1	东城区法院	0.21	执行
住四公司	北京恒富广场开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2016.3	北京一中院	0.31	执行
住四公司	天津市神泽置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	2013.4	朝阳区法院	0.20	执行
住一公司	华堂房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2000.6	北京一中院	0.14	破产清算中

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	137705.SH
债券简称	22 住总 Y1
债券余额	8.00
续期情况	未到行权时间，不适用
利率跳升情况	未到行权时间，不适用
利息递延情况	未到行权时间，不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	是
其他事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	240216.SH
债券简称	23 住总 Y1
债券余额	8.00
续期情况	未到行权时间，不适用
利率跳升情况	未到行权时间，不适用
利息递延情况	未到行权时间，不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	是
其他事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	240690.SH
------	-----------

债券简称	24 住总 Y1
债券余额	21.00
续期情况	未到行权时间，不适用
利率跳升情况	未到行权时间，不适用
利息递延情况	未到行权时间，不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	是
其他事项	无

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京住总集团有限责任公司公司债券年度报告（2023 年）》
之盖章页)



北京住总集团有限责任公司

2024 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:北京住总集团有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	11,313,172,148.05	9,825,688,605.05
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	200,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	59,520,597.42	60,566,971.25
应收账款	6,058,224,263.77	5,816,871,545.05
应收款项融资		
预付款项	4,801,826,464.99	4,367,746,497.97
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	57,039,908.68	37,188,716.55
其他应收款	3,230,009,052.82	3,991,117,322.14
其中：应收利息		
应收股利	15,737,955.32	19,677,955.32
买入返售金融资产		
存货	38,729,532,527.05	41,959,564,387.08
合同资产	6,984,903,362.88	6,294,045,546.82
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,522,957,651.47	2,206,833,839.46
流动资产合计	73,957,185,977.13	74,759,623,431.37
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	146,000,000.00	86,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	21,457,599,174.39	22,449,190,945.61
长期股权投资	3,499,448,854.10	2,865,368,503.95

其他权益工具投资	836,940,279.07	771,467,191.88
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,505,442,732.81	8,503,337,997.92
固定资产	1,657,617,009.22	1,696,521,633.85
在建工程	110,631,126.30	122,795,038.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,658,755.62	20,250,151.23
无形资产	222,166,694.85	243,916,731.07
开发支出		
商誉	34,077,879.06	34,077,879.06
长期待摊费用	161,534,648.32	164,533,587.46
递延所得税资产	250,279,840.76	201,848,381.75
其他非流动资产		
非流动资产合计	36,885,396,994.50	37,159,308,042.44
资产总计	110,842,582,971.63	111,918,931,473.81
流动负债：		
短期借款	9,493,750,000.00	7,754,450,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,000,312,770.91	2,800,255,884.17
应付账款	12,884,794,423.09	12,347,166,969.57
预收款项	94,605,328.07	107,223,007.40
合同负债	9,837,115,393.19	7,276,780,139.44
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	262,237,262.37	215,963,965.42
应交税费	1,115,731,016.55	1,162,448,123.71
其他应付款	9,350,225,666.52	13,767,956,234.06
其中：应付利息		
应付股利	20,867,048.66	18,093,362.94
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	6,541,276,553.37	4,152,393,439.24
其他流动负债	2,567,648,969.29	2,103,287,639.71

流动负债合计	55,147,697,383.36	51,687,925,402.72
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	12,777,592,000.00	22,553,476,519.99
应付债券	15,686,121,592.28	9,876,713,818.63
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	699,443.35	7,499,508.30
长期应付款	1,436,408,007.63	1,513,059,905.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	32,291,411.78	38,559,190.87
递延所得税负债	90,427,550.13	89,455,347.34
其他非流动负债		
非流动负债合计	30,023,540,005.17	34,078,764,290.57
负债合计	85,171,237,388.53	85,766,689,693.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
其他权益工具	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
资本公积	837,430,888.38	837,430,888.38
减：库存股		
其他综合收益	2,634,974,271.68	2,717,480,812.02
专项储备		
盈余公积	803,493,518.30	774,812,901.98
一般风险准备		
未分配利润	1,372,578,238.42	1,390,339,126.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,291,511,916.78	14,363,098,729.08
少数股东权益	11,379,833,666.32	11,789,143,051.44
所有者权益（或股东权益）合计	25,671,345,583.10	26,152,241,780.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,842,582,971.63	111,918,931,473.81

公司负责人：谢夫海主管会计工作负责人：霍宝忠会计机构负责人：佟红丽

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:北京住总集团有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	6,285,053,834.25	6,010,295,234.30
交易性金融资产	200,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	28,406,495.00	4,000,000.00
应收账款	3,283,165,114.23	2,939,235,412.38
应收款项融资		
预付款项	273,079,182.18	230,709,559.87
应收资金集中管理款	57,039,908.68	37,188,716.55
其他应收款	15,227,329,972.99	16,866,093,057.67
其中：应收利息		
应收股利	183,635,579.08	181,470,591.90
存货	120,157,587.96	149,676,924.35
合同资产	4,204,196,387.74	4,032,717,515.25
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	614,492,572.43	556,829,497.60
流动资产合计	30,292,921,055.46	31,026,745,917.97
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,516,481,060.86	7,271,877,144.26
其他权益工具投资	829,638,409.73	763,748,936.47
其他非流动金融资产		
投资性房地产	653,715,300.00	653,774,200.00
固定资产	152,446,526.48	178,265,804.72
在建工程		3,460,646.38
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		2,742,554.62
无形资产	33,421,203.11	38,553,676.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,287,612.91	2,645,842.78
递延所得税资产	70,589,229.68	51,160,647.14
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,261,579,342.77	8,966,229,452.79

资产总计	39,554,500,398.23	39,992,975,370.76
流动负债：		
短期借款	8,445,000,000.00	7,098,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	11,239,251.79	19,119,280.00
应付账款	6,938,109,473.96	6,552,857,920.22
预收款项	7,200.00	206,777.74
合同负债	1,604,839,753.96	2,250,055,062.67
应付职工薪酬	131,848,670.63	127,033,207.17
应交税费	74,865,230.88	77,556,586.84
其他应付款	5,086,050,359.25	6,187,282,965.22
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,800,000,000.00	1,200,690,714.15
其他流动负债	635,361,137.86	592,928,902.11
流动负债合计	24,727,321,078.33	24,105,731,416.12
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,700,000,000.00	3,600,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		2,275,303.71
长期应付款	1,873,000,000.00	1,873,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	12,034,061.07	11,121,934.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,585,034,061.07	5,486,397,238.18
负债合计	29,312,355,139.40	29,592,128,654.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
其他权益工具	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
资本公积	232,875,669.42	232,875,669.42
减：库存股		
其他综合收益	323,682,528.54	379,231,896.34

专项储备		
盈余公积	803,493,518.30	774,812,901.98
未分配利润	239,058,542.57	370,891,248.72
所有者权益（或股东权益）合计	10,242,145,258.83	10,400,846,716.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,554,500,398.23	39,992,975,370.76

公司负责人：谢夫海主管会计工作负责人：霍宝忠会计机构负责人：佟红丽

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	42,114,295,540.06	45,533,052,753.95
其中：营业收入	42,114,295,540.06	45,533,052,753.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	41,424,245,643.91	44,603,178,253.86
其中：营业成本	38,525,478,889.50	41,761,535,613.81
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	193,262,329.74	133,185,608.18
销售费用	247,753,880.48	197,924,031.09
管理费用	1,334,279,006.91	1,400,840,489.63
研发费用	823,737,538.05	779,272,299.37
财务费用	299,733,999.23	330,420,211.78
其中：利息费用	504,612,215.10	754,248,244.19
利息收入	244,465,312.80	454,239,579.78
加：其他收益	23,325,775.35	39,499,341.29
投资收益（损失以“－”号填列）	205,312,911.00	193,873,419.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	187,314,945.87	103,617,526.54
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）		

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）	-1,065,927.70	4,108,478.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-48,687,275.38	-36,161,761.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,448,091.00	1,525,265.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,209,668.22	19,735,305.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	866,277,620.20	1,152,454,548.30
加：营业外收入	9,243,730.92	8,038,925.65
减：营业外支出	20,114,284.53	10,490,750.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	855,407,066.59	1,150,002,723.55
减：所得税费用	125,497,659.50	392,626,163.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	729,909,407.09	757,376,560.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	729,909,407.09	757,376,560.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	516,480,920.98	565,583,048.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	213,428,486.11	191,793,511.70
六、其他综合收益的税后净额	-90,029,345.96	-102,079,865.85
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-82,526,146.87	-93,314,382.49
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-55,116,558.99	-60,229,537.70
（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	-55,116,558.99	-60,229,537.70
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-27,409,587.88	-33,084,844.79

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	-27,409,587.88	-33,084,844.79
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-7,503,199.09	-8,765,483.36
七、综合收益总额	639,880,061.13	655,296,694.28
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	433,954,774.11	472,268,665.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	205,925,287.02	183,028,028.34
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：谢夫海主管会计工作负责人：霍宝忠会计机构负责人：佟红丽

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	10,925,938,412.52	11,537,700,769.84
减：营业成本	9,930,414,644.33	10,501,749,694.49
税金及附加	28,461,771.11	37,764,823.48
销售费用		2,123,394.48
管理费用	381,977,222.39	436,966,061.98
研发费用	417,772,861.36	371,855,937.34
财务费用	7,305,550.10	25,081,557.62
其中：利息费用	31,552,101.19	49,790,411.06
利息收入	31,777,503.47	28,818,740.16
加：其他收益	391,451.59	2,871,990.74
投资收益（损失以“－”号填	150,076,514.07	191,752,133.52

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,603,916.60	9,816,808.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-58,900.00	623,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20,910,110.78	9,624,274.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-872,434.56	1,297,849.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,252,244.78	19,356,475.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	287,380,638.77	387,685,324.77
加：营业外收入	522,264.92	1,111,055.51
减：营业外支出	1,435,874.81	289,345.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	286,467,028.88	388,507,034.95
减：所得税费用	-339,134.36	138,792.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	286,806,163.24	388,368,242.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	286,806,163.24	388,368,242.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-55,549,367.80	-60,108,567.84
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-55,549,367.80	-60,108,567.84
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	-55,549,367.80	-60,108,567.84
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	231,256,795.44	328,259,674.48
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：谢夫海主管会计工作负责人：霍宝忠会计机构负责人：佟红丽

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	47,008,141,165.57	49,026,017,411.90
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	30,775,280.55	343,447,578.33
收到其他与经营活动有关的现金	19,529,344,853.89	24,454,129,229.79
经营活动现金流入小计	66,568,261,300.01	73,823,594,220.02
购买商品、接受劳务支付的现金	35,296,912,489.03	42,765,870,024.13
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	2,111,457,029.42	2,250,451,750.95

支付的各项税费	1,484,848,308.04	2,182,463,019.00
支付其他与经营活动有关的现金	23,794,236,707.51	25,824,091,107.07
经营活动现金流出小计	62,687,454,534.00	73,022,875,901.15
经营活动产生的现金流量净额	3,880,806,766.01	800,718,318.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,000,000.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	136,494,396.56	25,758,086.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,479,308.11	35,695,137.85
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	149,973,704.67	97,646,763.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,536,727.80	156,914,969.17
投资支付的现金	139,955,297.00	241,361,548.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		103,537,689.86
投资活动现金流出小计	215,492,024.80	501,814,207.03
投资活动产生的现金流量净额	-65,518,320.13	-404,167,443.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	42,000,000.00	1,095,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,000,000.00	1,095,000,000.00
取得借款收到的现金	24,131,889,000.00	19,740,559,670.79
收到其他与筹资活动有关的现金	2,500,000,000.00	1,166,483,354.59
筹资活动现金流入小计	26,673,889,000.00	22,002,043,025.38
偿还债务支付的现金	24,100,655,665.35	20,255,259,554.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,337,314,910.48	2,664,724,181.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	97,426,762.01	103,233,718.61
支付其他与筹资活动有关的现金	2,774,483,930.22	953,202,337.80
筹资活动现金流出小计	29,212,454,506.05	23,873,186,073.18
筹资活动产生的现金流量净额	-2,538,565,506.05	-1,871,143,047.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,478,206.48	8,310,329.76
五、现金及现金等价物净增加额	1,279,201,146.31	-1,466,281,842.39

加：期初现金及现金等价物余额	9,111,038,820.42	10,577,320,662.81
六、期末现金及现金等价物余额	10,390,239,966.73	9,111,038,820.42

公司负责人：谢夫海主管会计工作负责人：霍宝忠会计机构负责人：佟红丽

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,229,394,021.08	11,036,750,320.70
收到的税费返还	191,265.80	777,991.38
收到其他与经营活动有关的现金	48,055,188,777.09	46,385,864,642.34
经营活动现金流入小计	58,284,774,063.97	57,423,392,954.42
购买商品、接受劳务支付的现金	9,304,364,909.94	8,932,435,832.79
支付给职工及为职工支付的现金	700,719,614.01	741,125,909.03
支付的各项税费	185,910,461.30	259,037,697.88
支付其他与经营活动有关的现金	47,871,804,602.97	45,742,798,054.86
经营活动现金流出小计	58,062,799,588.22	55,675,397,494.56
经营活动产生的现金流量净额	221,974,475.75	1,747,995,459.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		866,532,895.85
取得投资收益收到的现金	263,311,501.95	181,530,307.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	335,595.69	19,805,608.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	263,647,097.64	1,067,868,812.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,113,895.92	40,557,546.32
投资支付的现金	499,955,297.00	1,421,400,518.63
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		
投资活动现金流出小计	519,069,192.92	1,461,958,064.95
投资活动产生的现金流量净额	-255,422,095.28	-394,089,252.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,845,000,000.00	11,428,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,500,000,000.00	800,000,000.00
筹资活动现金流入小计	14,345,000,000.00	12,228,000,000.00
偿还债务支付的现金	10,798,000,000.00	11,478,500,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	894,008,369.66	995,440,472.85
支付其他与筹资活动有关的现金	2,500,000,000.00	800,000,000.00
筹资活动现金流出小计	14,192,008,369.66	13,273,940,472.85
筹资活动产生的现金流量净额	152,991,630.34	-1,045,940,472.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-270,077.09	45,160.90
五、现金及现金等价物净增加额	119,273,933.72	308,010,895.11
加：期初现金及现金等价物余额	6,047,483,950.85	5,739,473,055.74
六、期末现金及现金等价物余额	6,166,757,884.57	6,047,483,950.85

公司负责人：谢夫海主管会计工作负责人：霍宝忠会计机构负责人：佟红丽

