
北京保障房中心有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	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.....	24
四、 公司债券募集资金使用情况.....	27
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.....	28
七、 中介机构情况.....	31
第三节 报告期内重要事项.....	34
一、 财务报告审计情况.....	34
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	34
三、 合并报表范围调整.....	35
四、 资产情况.....	35
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	36
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
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.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	40
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.....	40
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	40
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	40
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	40
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	40
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	40
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	40
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	40
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	40
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	41
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	41
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
财务报表.....	44
附件一： 发行人财务报表.....	44

释义

发行人、北京保障房中心、公司	指	北京保障房中心有限公司
募集说明书	指	《2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》《2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券》《北京保障房中心有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》《北京保障房中心有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《北京保障房中心有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《北京保障房中心有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》《北京保障房中心有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》
本报告、年度报告	指	指发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《北京保障房中心有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
北京市发改委	指	北京市发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
受托管理人/债权代理人	指	中信建投证券股份有限公司/国泰海通证券股份有限公司
报告期	指	2024 年 1-12 月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京保障房中心有限公司
中文简称	保障房中心
外文名称（如有）	Beijing Public Housing Center
外文缩写（如有）	BPHC
法定代表人	吴东
注册资本（万元）	5,328,543.75
实缴资本（万元）	5,336,543.75
注册地址	北京市 通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
办公地址	北京市 石景山区玉泉路 59 号 2 号楼燕保大厦
办公地址的邮政编码	100040
公司网址（如有）	https://www.bphc.com.cn
电子信箱	wsy_bphc@126.com

二、信息披露事务负责人

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

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：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

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

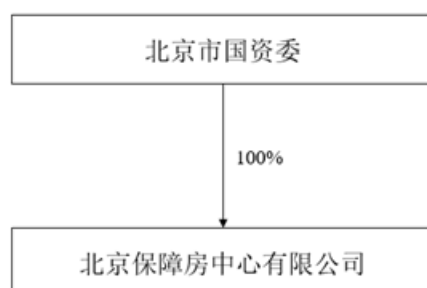
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：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：持股比例 100%，无股权受限

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：持股比例 100%，无股权受限

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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	----------------	-------

¹均包含股份，下同。

型	称	务		间	成时间
高级管理人员	李莉	副总经理	聘任	2024. 03	—
高级管理人员	沈怡宏	副总经理	辞任	2024. 10	—
高级管理人员	朱家平	董事会秘书	聘任	2024. 12	—
董事	吴东	董事长	聘任	2024. 07	—
董事	金焱	董事长	辞任	2024. 07	—
董事	齐春利	董事、总经理	聘任	2024. 07	—
董事	张燕友	外部董事	聘任	2024. 08	—
董事	潘利群	外部董事	聘任	2024. 08	—
董事	王斌	外部董事	聘任	2024. 08	—
董事	江迎春	外部董事	聘任	2024. 08	—

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 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的 18.18%。

（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：吴东

发行人的董事长或执行董事：吴东

发行人的其他董事：齐春利、王磊、张燕友、潘利群、王斌、江迎春

发行人的监事：无

发行人的总经理：齐春利

发行人的财务负责人：张晓丽

发行人的其他非董事高级管理人员：张传成、李莉、李持缨、彭湘晖、薛梅、朱家平、刘晓慧

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

（1）储备房销售业务

发行人根据全市工作安排，结合企业实际情况，从事安置房的收购和销售工作。

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

发行人储备房销售业务主要包括两种模式：

- 1) 根据市政府安排，建设并出售定向安置房。发行人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资进行定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售。
- 2) 按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房回购，完善再上市流程，实现封闭运行。发行人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整合，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（2）公租房租赁业务

根据《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332 号），保障房中心建设、收购的公租房项目，在北京市发改委立项后，通过划拨的方式办理用地手续及相关建设手续。

发行人公租房租赁主要有两种经营模式：

- 1) 发行人收购商品房项目配建的公租房以及由其他保障房建设主体整体开发的公租房项目。配建公租房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定。在公租房项目收购完成后，由发行人持有，向符合要求的轮候家庭提供租赁服务。
- 2) 通过自有资金或者市场化融资自建的公租房项目，房屋建成后向符合要求的轮候家庭进行租赁服务。项目用地来源主要为政府储备土地，北京保障房中心与政府土地储备机构签订储备土地开发建设补偿协议，支付土地开发补偿费。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332 号），发行人通过划拨方式取得公共租赁住房项目建设用地使用权。

（3）商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69 号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，发行人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由发行人统一经营，发行人目前全部采用出租方式以增加营业收入。发行人持有的主要商业地产项目包括常营家园（公租房及其配套商业）、双桥家园（公租房及其配套商业）等。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），

免租期可达 9 个月以上，导致整体毛利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

（4）其他业务

发行人其他收入主要为利息收入。

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

中央多次强调加快构建房地产发展新模式，党的二十届三中全会把加快构建房地产发展新模式作为进一步全面深化改革的重要举措之一，二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出：“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。”针对加快构建房地产发展新模式，第一是“加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求”。北京保障房中心有限公司，是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业，是加快构建房地产发展新模式的重要参与主体。

（1）发行人所在行业情况

1) 我国保障性住房行业现状

保障性住房通常是指政府为主，为中低收入住房困难家庭及新市民、青年人等群体所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。目前主要包括公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房。

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

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

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

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

2023 年 8 月，国务院出台《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14 号），开启了新一轮保障房制度改革；中央经济工作会议将加快推进保障性住房建设列入“三大工程”；住房和城乡建设部多次部署强调，要加快保障性住房建设和供给，完善“市场+保障”

的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。

2）北京市保障性住房行业现状

根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，“十三五”期间，北京市建设筹集各类政策性住房 41.4 万套，实现竣工 38.8 万套，财政投入安居工程资金 815.5 亿元，为城市中低收入家庭实现“住有所居”目标奠定了坚实基础。

同时，《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出了二〇三五年远景目标：首都超大城市住房困难问题得到基本解决，保障性住房供给更加充分、平衡、优质，住房保障服务管理更加便利、高效、精细，首都市民住有所居需求在更高水平上得以有效满足，基本实现住有所居、和谐安居、生态宜居的安居梦。住房保障制度健全稳定，与住房市场体系形成有效联动，共同绘就北京率先基本实现社会主义现代化的住房篇章。此外，“十四五”时期主要发展目标为锚定二〇三五年远景目标，严格落实北京城市总体规划，紧紧围绕住有所居目标，以破解首都超大城市住房困难问题为中心，健全住房保障和供应体系，更加公平地惠及广大人民。

根据《2024 年北京市住房发展年度计划》（京建发〔2024〕162 号），计划安排保障性住房用地 460 公顷，其中配租型和配售型保障性住房用地 200 公顷，积极引导保障性住房用地向重点功能区、轨道站点周边布局，明确地块清单，加快供地进度，有力支撑保障性住房建设和供给。2024 年度计划建设筹集保障性租赁住房 7 万套（间），竣工各类保障性住房 8 万套（间）。积极推进规划建设配售型保障性住房政策落地。

（2）发行人行业地位和竞争优势

1）行业地位

发行人是目前全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，打造市级住房保障政策落地实施平台和住房产品服务创新实践平台，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。成立时由北京市财政直接注资 100 亿元，是北京有史以来一次性注资最多的国有企业。

根据北京市政府 2011 年 10 月 18 日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京保障房中心负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在新时代首都住房保障体系中发挥主力军作用为使命，着力打造北京市住房保障政策落地实施和住房产品服务创新实践“两大平台”，发挥全市公租房领域基本保障的主体力量、保租房领域“稳定器”“压舱石”的骨干力量、推动保障房绿色建筑和理想社区建设的引领力量。沿着“一体化、数字化、智能化、平台化”的发展路径，推动企业实现高质量发展。通过加大市级统筹力度，扩大建设收购规模，提升住房品质；积极推进

绿色建筑和住宅产业化，积极试点超低能耗建筑，引领建筑业转型升级；创新管理和服 务，不断提升公租房吸引力，促进住房资源合理利用，持续提高住户满意度；发展保障性住房 相关增值服务，实现可持续发展。

2) 发行人的竞争优势

a. 区域经济优势

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

根据《北京市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年全年北京市实现地区生产总 值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 116.4 亿元， 增长 1.5%；第二产业增加值 7,226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 42,499.9 亿元，增 长 5.1%。三次产业构成为 0.2：14.5：85.3。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 22.8 万元（按年平均汇率折算为 3.2 万美元）。

2024 年，北京市居民人均可支配收入 85,415 元，比上年增长 4.5%，扣除价格因素实际增 长 4.4%。从四项收入构成看，居民人均工资性收入 54,670 元，增长 5.9%；人均经营净收 入 1,075 元，增长 4.8%；人均财产净收入 12,205 元，下降 0.6%；人均转移净收入 17,465 元，增长 3.9%。城镇居民人均可支配收入 92,464 元，比上年增长 4.3%；农村居民人均可 支配收入 39,856 元，增长 6.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.32，比上年缩小 0.05。

2024 年，北京市居民人均消费支出 49,748 元，比上年增长 4.5%。其中，城镇居民人均消 费支出 53,214 元，增长 4.6%；农村居民人均消费支出为 27,349 元，增长 4.1%。

虽然居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房价格，拥有自住房 仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性住房由于其限定标 准、限定价格或租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市 内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

b. 政策支持优势

发行人作为北京市重要的保障房建设领域投融资主体，得到北京市政府在资金、政策等方 面的大力支持。北京市财政每年对发行人进行增资，资金来源为市财政按规定提取的专项 用于公共租赁住房的土地出让净收益、公积金增值收益以及市政府专项用于保障房建设的 资金。自北京保障房中心成立以来，市财政先后多次对北京保障房中心进行注资，截至 2024 年末，北京保障房中心实收资本 533.65 亿元。

2021 年 7 月发布的《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》强调，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，应高度重视保障性租赁住房建设。引导多主体投资、多渠道供给，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

根据 2022 年 8 月发布的《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，北京市将加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的住房保障体系，多渠道满足群众住房需求，提升住有所居水平。坚持发展公租房，研究适应多子女家庭的公租房分配政策，不断提高备案家庭保障率。大力发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人、城市基本公共服务人员以及首都各类人才等群体的住房问题。完善共有产权住房配套政策，建设运行共有产权住房信息系统平台。针对“三城一区”、大学城、临空经济区等重点功能区、科研领域、发展产业等人才集中区域，研究相应住房支持政策。

根据 2022 年 9 月发布的《北京市“十四五”时期住房保障规划》，“十四五”时期，北京市将力争建设筹集公租房 6 万套、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 6 万套。同时，加大保障性住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房供地占比不低于住房用地供应总量的 15%，新增公租房供地占比不低于 10%，新增共有产权住房供地占比不低于 15%，多举措、多重点推进住房保障工作。

2023 年 8 月，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，意见指出，规划建设保障性住房，着力解决工薪收入群体买不起商品住房、保障性住房又供给不足的突出问题。加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋。建设坚持保障性住房以需定建，支持城区常住人口 300 万以上的大城市率先探索实践。对保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。

2024 年 5 月，中国人民银行宣布拟设立保障性住房再贷款，规模 3,000 亿元。银行按照自主决策、风险自担原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，收购已建成未出售商品房，用作保障性住房。该政策有利于推动存量商品房去库存，加快保障性住房供给，助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。

c. 经营管理优势

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

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公

司生产经营和偿债能力产生的影响
不涉及。

（二） 新增业务板块

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

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

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 (%)
储备房销售	36.62	31.02	15.27	50.16	43.15	37.35	13.45	58.99
公租房租赁	24.32	16.53	32.04	33.31	21.07	13.17	37.50	28.80
保租房租赁	0.83	0.62	24.80	1.14	0.36	0.39	-9.35	0.49
商业运营	2.18	2.05	5.93	2.99	2.10	1.77	15.41	2.87
管理服务	0.67	0.34	49.59	0.92	1.62	0.65	60.08	2.21
工程施工	0.15	0.17	-13.40	0.21	-	-	-	-
预制构件销售	5.04	4.69	6.94	6.90	-	-	-	-
其他	3.22	1.98	38.70	4.41	4.86	2.25	53.65	6.64
合计	73.01	57.39	21.40	100.00	73.15	55.58	24.02	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) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司按业务板块统计，故不适用。

2. 收入和成本分析

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

保租房租赁：保租房租赁营业收入同比增加 130.56%，营业成本同比增加 58.97%，毛利率由负转正，主要系随着运营项目的增加及入住率的增长收入相应增加，入住率增加产生毛利，毛利率由负转正。

商业运营：商业运营毛利率同比下降 61.52%，主要系双桥项目运营由整租模式改为分租，出租率下降，导致收入增幅较小；而本年新增含章园、台湖等商业运营项目增加的折旧、利息费用及运营成本较大，导致商业毛利整体减少。

管理服务：管理服务营业收入同比减少 58.64%，营业成本同比减少 47.69%，主要系 2023 年应急隔离产生的管理服务收入 1.2 亿元，本年无此收入，导致收入及成本均大幅下降。

其他业务：其他业务营业收入同比减少 33.74%，主要系利息收入及其他业务收入下滑所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

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

发行人将以实现首都人民“住有所居”为使命，以高质量发展为主题，依据“高点定位”、“需求引领”、“创新驱动”以及“问题导向”四大发展原则，构建“三大类六大板块”的业务布局，聚焦“一核、一主、一副、多点”进行空间布局，进一步强化在全市基本住房保障体系中的主体地位；进一步发挥市级住房保障政策落地平台和实施平台作用；进一步增强产品与服务的创新力和品牌影响力；进一步提升企业治理现代化水平与可持续发展的竞争力。

（1）全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局

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

（2）全面提升住房保障产品与服务质量，实施“双轮驱动”创新战略

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

（3）全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势

- 1）加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，提升经营效率和效益。扎实推进企业数字化转型；构建“大资产”管理经营体系；持续深化降本增效工作。
- 2）提高资本运作水平，优化资本布局，打造保障房产业生态圈。加大资本运作力度，多措

并举开展融资创新；优化股权投资布局与管理，培育产业生态圈主体。

3）加强党的全面领导，深化体制机制改革，推动企业治理体系和治理能力现代化。加强党的全面领导，完善企业法人治理结构，深化市场化机制改革，加强集团化管控。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）建筑施工安全风险

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

应对措施：公司将持续高度重视施工安全工作，构建完善的建筑企业安全生产组织，构建完善的施工岗位责任制度，科学合理地设置施工区域。公司将完善安全生产组织，明确安全管理责任，完善自身的制度建设，确保施工作业的安全，为建筑工程安全生产工作打下坚实的基础，以降低建筑施工安全的风险。

（2）项目管理风险

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

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

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人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

1、资产方面

发行人为北京市国资委独家出资成立的有限责任公司（国有独资），具备与经营有关的业务体系及相关资产，发行人资产独立、完整。发行人不存在资产、资金被实际控制人占用而损害企业利益的情况，发行人与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

2、人员方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事长、总经理和财务负责人等高级管理人员均按照《公司法》、《北京保障房中心有限公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人董事长、总经理和财务负责人等高级管理人员均专职工作并领取薪酬。

3、机构方面

发行人拥有独立的决策机构和职能部门，机构设置较为完整健全。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。

4、财务方面

发行人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。

5、业务方面

发行人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、独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，业务经营受北京市政府及北京市国资委的政策指导，

具备独立开展业务的能力。

（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

为加强发行人对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。发行人根据相关法律、法规，结合实际情况制定了一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

（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
出售商品/提供劳务	0.09

2. 其他关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计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	北京保障房中心有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)（品种一）
2、债券简称	22 京保 02
3、债券代码	138523.SH
4、发行日	2022 年 10 月 28 日
5、起息日	2022 年 11 月 1 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 1 日
7、到期日	2046 年 11 月 1 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.55
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	20 京保 02/20 京保障房债 02
3、债券代码	152522.SH/2080188.IB
4、发行日	2020 年 7 月 21 日
5、起息日	2020 年 7 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 7 月 22 日
7、到期日	2038 年 7 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京保障房中心有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一）
2、债券简称	23 京保 01
3、债券代码	240154.SH
4、发行日	2023 年 11 月 7 日
5、起息日	2023 年 11 月 9 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 11 月 9 日
7、到期日	2047 年 11 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.92
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。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,华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	21 京保 01/21 京保障房债 01
3、债券代码	184146.SH/2180494.IB
4、发行日	2021 年 11 月 30 日
5、起息日	2021 年 12 月 3 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 3 日
7、到期日	2041 年 12 月 3 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京保障房中心有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 京保 03
3、债券代码	240427.SH
4、发行日	2023 年 12 月 18 日
5、起息日	2023 年 12 月 20 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 20 日
7、到期日	2047 年 12 月 20 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。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,华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	北京保障房中心有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)（品种二）
2、债券简称	22 京保 03
3、债券代码	138522.SH
4、发行日	2022 年 10 月 28 日
5、起息日	2022 年 11 月 1 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 11 月 1 日
7、到期日	2047 年 11 月 1 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.97
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	北京保障房中心有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	25 京保 01
3、债券代码	242307.SH
4、发行日	2025 年 1 月 17 日
5、起息日	2025 年 1 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 1 月 21 日
7、到期日	2049 年 1 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	北京保障房中心有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 京保 01
3、债券代码	185617.SH
4、发行日	2022 年 3 月 30 日
5、起息日	2022 年 4 月 1 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 4 月 1 日
7、到期日	2046 年 4 月 1 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	14 京保障房债
3、债券代码	1480527. IB
4、发行日	2014 年 10 月 14 日
5、起息日	2014 年 10 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 10 月 15 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	在中央国债登记公司开户的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京保障房中心有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	25 京保 02
3、债券代码	242308. SH
4、发行日	2025 年 1 月 17 日
5、起息日	2025 年 1 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 1 月 21 日
7、到期日	2050 年 1 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,招商证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司,中银国际证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券
2、债券简称	20 京保 01/20 京保障房债 01
3、债券代码	152454.SH/2080095.IB
4、发行日	2020 年 4 月 15 日
5、起息日	2020 年 4 月 16 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 4 月 16 日
7、到期日	2040 年 4 月 16 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.06
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	在中央国债登记公司开户的机构投资者、持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京保障房中心有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）
2、债券简称	23 京保 02
3、债券代码	240155.SH
4、发行日	2023 年 11 月 7 日
5、起息日	2023 年 11 月 9 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2033 年 11 月 9 日
7、到期日	2033 年 11 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.34
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。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,华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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	
---	--

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	185617. SH
债券简称	22 京保 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）	不适用

债券代码	152454. SH、2080095. IB
债券简称	20 京保 01、20 京保障房债 01
债券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）	不适用

债券代码	138523. SH
债券简称	22 京保 02
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	152522. SH、2080188. IB
债券简称	20 京保 02、20 京保障房债 02

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	240154. SH
债券简称	23 京保 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	184146. SH、2180494. IB
债券简称	21 京保 01/21 京保障房债 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	240427. SH
债券简称	23 京保 03
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	138522. SH
债券简称	22 京保 03
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	242307. SH
债券简称	25 京保 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	242308. SH
债券简称	25 京保 02
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	1480527. IB
债券简称	14 京保障房债

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	242307.SH
债券简称	25 京保 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护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	242308.SH
债券简称	25 京保 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护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

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 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：1480527.IB

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

债券代码：185617.SH

债券简称	22 京保 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、加强募集资金的使用管理、2、设立专门的偿付工作小组、3、全面加强发行人有关偿债事项的管理、4、聘请债券受托管理人、5、制定《债券持有人会议规则》。
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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：152454.SH/2080095.IB

债券简称	20 京保 01/20 京保障房债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目开发收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为北京市属大型国有企业，发行人强大的融资能力及资产变现能力也为本期债券本息偿付提供了重要支持。

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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：138523.SH、138522.SH

债券简称	22 京保 02、22 京保 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、加强募集资金的使用管理、2、设立专门的偿付工作小组、3、全面加强发行人有关偿债事项的管理、4、聘请债券受托管理人、5、制定《债券持有人会议规则》。
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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：152522.SH/2080188.IB

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

债券代码：240154.SH、240155.SH

债券简称	23 京保 01、23 京保 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、加强募集资金的使用管理、2、设立专门的偿付工作小组、3、全面加强发行人有关偿债事项的管理、4、聘请债券受托管理人、5、制定《债券持有人会议规则》。

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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：184146.SH/2180494.IB

债券简称	21 京保 01/21 京保障房债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券公司将以项目开发收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为北京市属大型国有企业，公司强大的融资能力及资产变现能力也为本期债券本息偿付提供了重要支持，在本期债券本息偿付遇到突发性的资金周转问题时，公司也可以通过银行和其他金融机构融资予以解决。
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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：240427.SH

债券简称	23 京保 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、加强募集资金的使用管理、2、设立专门的偿付工作小组、3、全面加强发行人有关偿债事项的管理、4、聘请债券受托管理人、5、制定《债券持有人会议规则》。
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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

债券代码：242307.SH/242308.SH

债券简称	25 京保 01、25 京保 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、加强募集资金的使用管理、2、设立专门的偿付工作小组、3、全面加强发行人有关偿债事项的管理、4、聘请债券受托管理人、5、制定《债券持有人会议规则》。

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）	不适用
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	已严格按照募集说明书内相关约定执行偿债计划。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	尹丽鸿、王莎莎

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1480527. IB
债券简称	14 京保障房债
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层
联系人	毛楠、于沛泽
联系电话	010-88027168

债券代码	185617. SH
债券简称	22 京保 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

债券代码	152454. SH、2080095. IB
债券简称	20 京保 01、20 京保障房债 01
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层
联系人	毛楠、于沛泽
联系电话	010-88027168

债券代码	138523. SH
债券简称	22 京保 02
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	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

债券代码	152522.SH、2080188.IB
债券简称	20 京保 02、20 京保障房债 02
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层
联系人	毛楠、于沛泽
联系电话	010-88027168

债券代码	240154.SH
债券简称	23 京保 01
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	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

债券代码	184146.SH、2180494.IB
债券简称	21 京保 01、21 京保障房债 01
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层
联系人	毛楠、于沛泽
联系电话	010-88027168

债券代码	240427.SH
债券简称	23 京保 03
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	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

债券代码	138522.SH
债券简称	22 京保 03
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	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

债券代码	240155.SH
债券简称	23 京保 02

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	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

债券代码	242307.SH、242308.SH
债券简称	25 京保 01、25 京保 02
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	马司鼎、胡灏楠、陈子彦
联系电话	010-56052034

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1480527.IB
债券简称	14 京保障房债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

债券代码	152454.SH、2080095.IB
债券简称	20 京保 01、20 京保障房债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	152522.SH、2080188.IB
债券简称	20 京保 02、20 京保障房债 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	240154.SH、240155.SH
债券简称	23 京保 01、23 京保 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	184146.SH、2180494.IB
债券简称	21 京保 01、21 京保障房债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼
------	----------------------------------

（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	对投资者权益的影响
1480527.IB 152454.SH/ 2080095.IB 152522.SH/ 2080188.IB 184146.SH/ 2180494.IB 185617.SH 138523.SH 138522.SH 240154.SH 240155.SH 240427.SH 242307.SH 242308.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 12 月 23 日	公司业务发展的需要	本次审计机构变更已通过发行人内部有权决策机构的审议	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、会计政策变更

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，解释第 17 号）。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务报表产生影响。

2、会计估计变更

无。

3、重要前期差错更正

无。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	应收票据	0.44	151.06	取得收入收到对方开具的承兑汇票
应收款项融资	应收款项融资	-	-100.00	票据到期兑付
合同资产	合同资产	0.01	-92.13	减幅较大的原因主要为产业化集团的重要工程项目办理竣工结算，合同资产转入应收导致减少
其他非流动金融资产	其他非流动金融资产	0.83	53.70	增幅较大的原因为保障房中心发行 ABS，新增次级 2900 万元
投资性房地产	投资性房地产	714.28	37.86	增幅较大的原因主要为含章园等在建项目达到预计可使用状态，转固导致
长期待摊费用	长期待摊费用	2.83	186.30	增幅较大的原因主要为公租房的大中修费符合资本化条件，转入该科目进行摊销
在建工程	在建工程	247.46	-29.33	-

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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（%）
--------	--------------------------	-------------	--------------	------------------------

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部分 的账面价值	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	76.43	0.16	-	0.21
合计	76.43	0.16	—	—

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

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：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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

不适用

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

☐是 ☒否

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

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 397.55 亿元和 448.18 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.74%。

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	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		

公司信用类债券		40	105	145	32.35%
银行贷款		11.17	276.77	287.94	64.25%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务			15.24	15.24	3.40%
合计		51.17	397.01	448.18	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 70 亿元，企业债券余额 75 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 10 亿元公司信用类债券在 2025 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 557.84 亿元和 656.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.68%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		40	126.57	166.57	25.37%
银行贷款		14.91	459.74	474.65	72.30%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务			15.24	15.24	2.32%
合计		54.91	601.55	656.46	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 70 亿元，企业债券余额 75 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 10 亿元公司信用类债券在 2025 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 21.57 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	1.39	3.17	-56.33	减幅较大的原因为产业化集团及燕通公司票据到期予以偿还，同时缩减票

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				据使用量，导致应付票据减少
应交税费	3.50	5.14	-31.87	减幅较大的原因主要为保障房中心退回以前年度的留抵退税 1.63 亿元
其他应付款	8.87	15.21	-41.67	减幅较大的原因主要为本期将转化共有产项目产生的收益上缴所致
长期应付款	9.64	6.78	42.32	增幅较大的原因主要为下属集租地项目公司未来支付约定收益的折现额确认为长期应付款
递延所得税负债	0.70	2.90	-75.97	减幅较大的原因主要为 2024 年集租地项目公司的土地使用权作价入股，确认为权益，不再认定为租赁，对应递延所得税的减少

（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：2.19 亿元

报告期非经常性损益总额：0.01 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

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
北京市燕保投	是	100%	商业运营管理	17.75	14.64	1.17	0.60

资 有 限 公 司							
北 京 市 住 宅 产 业 化 集 团 股 份 有 限 公 司	是	40.80%	住 宅 房 屋 建 筑	17.06	4.08	10.95	0.68

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

☐适用 ☒不适用

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合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

报告期初，发行人下属公司北京市住房置业融资担保有限公司开展担保业务的在保笔数 23.94 万笔，余额 1,251.84 亿元。主要系为本市公积金贷款购房人提供的个人住房贷款担保。

报告期末，发行人下属公司北京市住房置业融资担保有限公司开展担保业务的在保笔数 21.18 万笔，余额 1,070.41 亿元。主要系为本市公积金贷款购房人提供的个人住房贷款担保。

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

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²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、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

☐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《北京保障房中心有限公司公司债券年度报告（2024 年）》之盖章页）

北京保障房中心有限公司

2025 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：北京保障房中心有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,642,580,885.17	9,754,933,781.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	44,269,198.77	17,632,743.21
应收账款	4,064,921,773.27	3,446,357,286.31
应收款项融资		23,805,160.32
预付款项	12,052,803,432.96	12,851,041,125.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	717,512,519.72	937,443,492.55
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,157,886,088.29	13,904,151,394.13
合同资产	1,035,920.45	13,163,968.91
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,384,267,895.92	1,701,313,781.26
流动资产合计	40,065,277,714.55	42,649,842,733.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	168,736,297.32	142,712,987.27
长期股权投资	442,893,841.80	455,184,068.31
其他权益工具投资	400,160,000.00	400,160,000.00

其他非流动金融资产	83,000,000.00	54,000,000.00
投资性房地产	71,427,860,940.30	51,811,394,307.25
固定资产	313,774,540.40	335,516,470.48
在建工程	24,746,229,807.90	35,016,735,022.06
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	673,467,881.91	903,939,761.55
无形资产	70,881,541.57	82,444,429.33
开发支出		
商誉	155,669.79	155,669.79
长期待摊费用	282,589,989.29	98,703,988.33
递延所得税资产	536,927,953.06	714,153,515.10
其他非流动资产	7,033,420,129.54	6,303,822,383.97
非流动资产合计	106,180,098,592.88	96,318,922,603.44
资产总计	146,245,376,307.43	138,968,765,337.18
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	100,266,527.78
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	138,628,148.09	317,422,600.42
应付账款	5,353,442,160.07	7,296,004,670.82
预收款项	403,241,563.73	451,403,422.44
合同负债	5,181,144,942.25	6,631,356,977.55
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	11,941,948.44	14,081,624.41
应交税费	349,950,830.71	513,670,106.57
其他应付款	887,357,172.54	1,521,347,754.36
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,691,849,642.52	1,963,348,493.65
其他流动负债	394,317,271.64	558,242,075.36
流动负债合计	14,491,873,679.99	19,367,144,253.36

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	45,973,524,431.02	35,950,031,807.56
应付债券	18,052,667,685.08	17,930,520,540.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	703,726,449.39	891,567,453.33
长期应付款	964,418,206.89	677,629,430.32
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	67,200,229.51	68,940,384.13
递延所得税负债	69,649,129.17	289,819,046.41
其他非流动负债	367,696,242.28	367,219,134.88
非流动负债合计	66,198,882,373.34	56,175,727,797.46
负债合计	80,690,756,053.33	75,542,872,050.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	53,365,437,466.98	52,937,548,225.98
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	277,281,004.84	290,477,415.34
减：库存股		
其他综合收益	253,898.56	234,813.56
专项储备		
盈余公积	135,408,736.08	122,422,650.02
一般风险准备		
未分配利润	1,061,982,496.35	956,943,719.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	54,840,363,602.81	54,307,626,824.82
少数股东权益	10,714,256,651.29	9,118,266,461.54
所有者权益（或股东权益）合计	65,554,620,254.10	63,425,893,286.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	146,245,376,307.43	138,968,765,337.18

公司负责人：吴东 主管会计工作负责人：张晓丽 会计机构负责人：黄宁

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:北京保障房中心有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,537,775,034.70	3,163,095,558.22
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,315,493,303.52	2,860,061,395.25
应收款项融资		
预付款项	9,299,449,634.73	8,197,082,716.38
其他应收款	354,004,895.90	568,086,741.71
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,373,509,076.25	7,659,592,247.57
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	808,832,405.37	1,223,388,581.66
流动资产合计	23,689,064,350.47	23,671,307,240.79
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	881,715,186.00	544,181,487.27
长期股权投资	16,624,747,360.69	14,033,031,033.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	54,000,000.00	74,000,000.00
投资性房地产	53,194,228,384.64	38,793,012,472.73
固定资产	20,322,359.86	23,511,380.74
在建工程	15,886,238,743.69	27,900,372,041.69
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,089,333.53	12,044,269.91
无形资产	55,428,275.26	65,526,195.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	35,561,962.69	4,026,759.54
递延所得税资产	62,655,499.09	61,978,291.57
其他非流动资产	556,263,205.20	382,015,608.52
非流动资产合计	87,372,250,310.65	81,893,699,541.40
资产总计	111,061,314,661.12	105,565,006,782.19
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,758,346,880.61	2,885,036,345.67
预收款项	225,476,535.40	361,758,872.63
合同负债	4,827,777,766.54	5,112,068,658.09
应付职工薪酬	5,789,631.35	5,453,973.68
应交税费	158,046,714.96	398,001,053.00
其他应付款	1,197,354,892.43	504,569,093.16
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	1,324,973,074.08	1,683,123,026.42
其他流动负债	5,112,227.38	3,756,416.22
流动负债合计	10,502,877,722.75	10,953,767,438.87
非流动负债：		
长期借款	27,676,617,542.85	22,368,606,528.52
应付债券	15,367,031,849.27	15,425,710,540.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	61,367.91	176,016.97
长期应付款	2,557,162,512.28	2,357,810,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	55,737,533.20	70,945,522.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	45,656,610,805.51	40,223,248,608.32
负债合计	56,159,488,528.26	51,177,016,047.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	53,365,437,466.98	52,937,548,225.98
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	417,842,138.57	417,842,138.57
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	135,408,736.08	122,422,650.02

未分配利润	983,137,791.23	910,177,720.43
所有者权益（或股东权益）合计	54,901,826,132.86	54,387,990,735.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	111,061,314,661.12	105,565,006,782.19

公司负责人：吴东 主管会计工作负责人：张晓丽 会计机构负责人：黄宁

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	7,301,166,567.00	7,315,074,738.70
其中：营业收入	7,301,166,567.00	7,315,074,738.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,377,872,168.05	7,202,381,294.41
其中：营业成本	5,738,694,237.28	5,557,899,478.61
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	240,635,499.73	346,664,239.54
销售费用	9,508,012.55	12,917,749.52
管理费用	342,605,915.84	354,663,616.07
研发费用	41,388,310.19	6,702,109.90
财务费用	1,005,040,192.46	923,534,100.77
其中：利息费用	1,176,264,389.21	1,053,101,890.34
利息收入	179,464,241.89	135,687,194.08
加：其他收益	274,355,291.05	153,044,393.61
投资收益（损失以“－”号填列）	18,215,773.49	33,894,018.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	2,634,599.72	-9,047,299.54
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		489,662.77
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	218,500,063.21	291,074,219.55
加: 营业外收入	1,778,130.26	8,339,857.92
减: 营业外支出	1,632,641.64	4,760,292.60
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	218,645,551.83	294,653,784.87
减: 所得税费用	59,661,722.79	77,660,945.89
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	158,983,829.04	216,992,838.98
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	158,983,829.04	216,992,838.98
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)	162,151,498.65	243,970,576.30
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-3,167,669.61	-26,977,737.32
六、其他综合收益的税后净额	19,085.00	36,907.16
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	19,085.00	36,907.16
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	19,085.00	36,907.16
(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		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	159,002,914.04	217,029,746.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	162,170,583.65	244,007,483.46
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-3,167,669.61	-26,977,737.32
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：吴东 主管会计工作负责人：张晓丽 会计机构负责人：黄宁

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	3,696,224,280.36	3,855,682,881.25
减：营业成本	2,525,442,753.53	2,388,675,223.81
税金及附加	85,933,848.63	145,946,075.85
销售费用		
管理费用	185,059,546.44	191,122,514.01
研发费用	9,026,854.32	5,759,890.56
财务费用	923,530,134.19	876,530,657.73
其中：利息费用	987,155,409.39	930,609,956.52
利息收入	70,937,267.82	59,787,778.89
加：其他收益	172,831,200.69	82,673,852.60
投资收益（损失以“－”号填列）	29,699,743.97	25,443,662.45

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,457,672.36	-5,312,843.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	165,304,415.55	350,453,190.70
加：营业外收入	590,156.14	621,897.88
减：营业外支出	1,061,013.89	4,325,040.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	164,833,557.80	346,750,048.02
减：所得税费用	34,972,697.21	83,256,853.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,860,860.59	263,493,194.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	129,860,860.59	263,493,194.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	129,860,860.59	263,493,194.71
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：吴东 主管会计工作负责人：张晓丽 会计机构负责人：黄宁

合并现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	5,084,381,946.68	4,021,379,984.46
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	21,160,561.22	15,420,774.67
收到其他与经营活动有关的现金	1,320,599,007.93	1,894,228,036.61
经营活动现金流入小计	6,426,141,515.83	5,931,028,795.74
购买商品、接受劳务支付的现金	1,419,033,916.20	2,644,862,103.98
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	509,294,408.96	400,576,621.22

支付的各项税费	658,456,076.92	708,064,499.62
支付其他与经营活动有关的现金	1,446,677,916.81	675,942,555.47
经营活动现金流出小计	4,033,462,318.89	4,429,445,780.29
经营活动产生的现金流量净额	2,392,679,196.94	1,501,583,015.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	320,000,000.00
取得投资收益收到的现金	40,397,159.50	23,023,283.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,365.00	143,776.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		144,057.14
收到其他与投资活动有关的现金	303,680,000.00	408,470,489.51
投资活动现金流入小计	394,078,524.50	751,781,605.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,395,373,720.87	16,240,839,159.14
投资支付的现金	47,900,000.00	1,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		539,778,381.07
支付其他与投资活动有关的现金	366,793,786.99	228,598,427.66
投资活动现金流出小计	14,810,067,507.86	17,010,215,967.87
投资活动产生的现金流量净额	-14,415,988,983.36	-16,258,434,361.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,767,277,714.60	2,954,667,137.11
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,339,388,473.60	1,567,401,752.86
取得借款收到的现金	17,712,394,721.31	16,669,789,561.33
收到其他与筹资活动有关的现金	46,496,130.83	40,392,158.11
筹资活动现金流入小计	19,526,168,566.74	19,664,848,856.55
偿还债务支付的现金	7,871,614,678.30	2,907,886,984.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,762,416,567.14	1,287,775,846.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,514,296.42	7,324,670.51
支付其他与筹资活动有关的现金	54,124,993.56	109,456,733.86
筹资活动现金流出小计	9,688,156,239.00	4,305,119,564.68
筹资活动产生的现金流量净额	9,838,012,327.74	15,359,729,291.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	30,193.99	37,471.72
五、现金及现金等价物净增加额	-2,185,267,264.69	602,915,417.12

加：期初现金及现金等价物余额	8,483,547,587.89	7,880,632,170.77
六、期末现金及现金等价物余额	6,298,280,323.20	8,483,547,587.89

公司负责人：吴东 主管会计工作负责人：张晓丽 会计机构负责人：黄宁

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023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	2,739,826,177.90	1,935,167,725.28
收到的税费返还	2,253,660.60	
收到其他与经营活动有关的现金	1,844,989,187.55	1,111,290,954.87
经营活动现金流入小计	4,587,069,026.05	3,046,458,680.15
购买商品、接受劳务支付的现金	456,647,690.21	596,298,677.78
支付给职工及为职工支付的现金	163,420,922.21	171,585,466.50
支付的各项税费	386,505,091.19	287,104,320.38
支付其他与经营活动有关的现金	810,741,823.99	552,537,469.95
经营活动现金流出小计	1,817,315,527.60	1,607,525,934.61
经营活动产生的现金流量净额	2,769,753,498.45	1,438,932,745.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	762,000,000.00	1,860,000,000.00
取得投资收益收到的现金	61,288,034.59	21,117,455.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		144,057.14
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	312,362,333.30	80,294,093.22
投资活动现金流入小计	1,135,650,367.89	1,961,555,606.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,410,483,702.88	10,146,754,089.13
投资支付的现金	1,651,541,068.16	400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	581,010,000.00	2,273,018,607.14
支付其他与投资活动有关的现金	652,086,284.77	149,080.00
投资活动现金流出小计	8,295,121,055.81	12,819,921,776.27
投资活动产生的现金流量净额	-7,159,470,687.92	-10,858,366,170.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	427,889,241.00	1,387,265,384.25
取得借款收到的现金	9,507,029,734.46	12,108,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46,472,159.66	40,143,997.71
筹资活动现金流入小计	9,981,391,135.12	13,536,249,381.96

偿还债务支付的现金	4,613,482,900.00	2,410,351,750.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,299,094,177.02	858,666,735.85
支付其他与筹资活动有关的现金	737,392.15	123,051,355.48
筹资活动现金流出小计	5,913,314,469.17	3,392,069,841.73
筹资活动产生的现金流量净额	4,068,076,665.95	10,144,179,540.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-321,640,523.52	724,746,115.69
加：期初现金及现金等价物余额	2,859,415,558.22	2,134,669,442.53
六、期末现金及现金等价物余额	2,537,775,034.70	2,859,415,558.22

公司负责人：吴东 主管会计工作负责人：张晓丽 会计机构负责人：黄宁

