

北京保障房中心有限公司  
二〇二四年度  
审计报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
合并及公司资产减值准备情况表	9-10
财务报表附注	11-85

## 审计报告

致同审字（2025）第 110A017820 号

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（以下简称保障房中心）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表、2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保障房中心 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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，我们独立于保障房中心，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

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

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

治理层负责监督保障房中心的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年四月三十日

# 合并及公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京保障房中心有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	7,642,580,885.17	2,537,775,034.70	9,754,933,781.51	3,163,095,558.22
△ 结算备付金					
△ 拆出资金					
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	八、2	44,269,198.77		17,632,743.21	
应收账款	八、3	4,064,921,773.27	3,315,493,303.52	3,446,357,286.31	2,860,061,395.25
应收款项融资	八、4			23,805,160.32	
预付款项	八、5	12,052,803,432.96	9,299,449,634.73	12,851,041,125.54	8,197,082,716.38
▲ 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					
其他应收款	八、6	717,512,519.72	354,004,895.90	937,443,492.55	568,086,741.71
其中：应收股利	八、6			9,632,000.00	9,632,000.00
△ 买入返售金融资产					
存货	八、7	14,157,886,088.29	7,373,509,076.25	13,904,151,394.13	7,659,592,247.57
其中：原材料	八、7	55,962,815.96		72,830,014.78	
库存商品（产成品）	八、7	6,699,101,327.82	3,341,585,833.15	7,031,175,737.57	3,604,331,869.19
合同资产	八、8	1,035,920.45		13,163,968.91	
△ 保险合同资产					
△ 分出再保险合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、9	1,384,267,895.92	808,832,405.37	1,701,313,781.26	1,223,388,581.66
<b>流动资产合计</b>		<b>40,065,277,714.55</b>	<b>23,689,064,350.47</b>	<b>42,649,842,733.74</b>	<b>23,671,307,240.79</b>
非流动资产：					
△ 发放贷款和垫款					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款	八、10	168,736,297.32	881,715,186.00	142,712,987.27	544,181,487.27
长期股权投资	八、11	442,893,841.80	16,624,747,360.69	455,184,068.31	14,033,031,033.63
其他权益工具投资	八、12	400,160,000.00		400,160,000.00	
其他非流动金融资产	八、13	83,000,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00	74,000,000.00
投资性房地产	八、14	71,427,860,940.30	53,194,228,384.64	51,811,394,307.25	38,793,012,472.73
固定资产	八、15	313,774,540.40	20,322,359.86	335,516,470.48	23,511,380.74
其中：固定资产原价	八、15	615,128,512.67	75,011,671.69	606,176,479.79	75,845,964.49
累计折旧	八、15	301,353,972.27	54,689,311.83	270,660,009.31	52,334,583.75
固定资产减值准备					
在建工程	八、16	24,746,229,807.90	15,886,238,743.69	35,016,735,022.06	27,900,372,041.69
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	八、17	673,467,881.91	1,089,333.53	903,939,761.55	12,044,269.91
无形资产	八、18	70,881,541.57	55,428,275.26	82,444,429.33	65,526,195.80
开发支出					
商誉	八、19	155,669.79		155,669.79	
长期待摊费用	八、20	282,589,989.29	35,561,962.69	98,703,988.33	4,026,759.54
递延所得税资产	八、21	536,927,953.06	62,655,499.09	714,153,515.10	61,978,291.57
其他非流动资产	八、22	7,033,420,129.54	556,263,205.20	6,303,822,383.97	382,015,608.52
其中：特准储备物资					
<b>非流动资产合计</b>		<b>106,180,098,592.88</b>	<b>87,372,250,310.65</b>	<b>96,318,922,603.44</b>	<b>81,893,699,541.40</b>
<b>资产总计</b>		<b>146,245,376,307.43</b>	<b>111,061,314,661.12</b>	<b>138,968,765,337.18</b>	<b>105,565,006,782.19</b>

## 合并及公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：北京保障房中心有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动负债：</b>					
短期借款	八、23	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					
衍生金融负债					
应付票据	八、24	138,628,148.09		317,422,600.42	
应付账款	八、25	5,353,442,160.07	2,758,346,880.61	7,296,004,670.82	2,885,036,345.67
预收款项	八、26	403,241,563.73	225,476,535.40	451,403,422.44	361,758,872.63
合同负债	八、27	5,181,144,942.25	4,827,777,766.54	6,631,356,977.55	5,112,068,658.09
△卖出回购金融资产款					
△吸收存款及同业存放					
△预收保费					
应付职工薪酬	八、28	11,941,948.44	5,789,631.35	14,081,624.41	5,453,973.68
其中：应付工资	八、28	6,252,269.19	4,069,211.64	7,361,639.87	4,069,211.64
应付福利费	八、28	99,875.71			
#其中：职工奖励及福利基金					
应交税费	八、29	349,950,830.71	158,046,714.96	513,670,106.57	398,001,053.00
其中：应交税金	八、29	336,994,152.75	148,133,299.52	501,481,970.31	285,261,526.06
其他应付款	八、30	887,357,172.54	1,197,354,892.43	1,521,347,754.36	504,569,093.16
其中：应付股利	八、30	2,960,000.00			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、31	1,691,849,642.52	1,324,973,074.08	1,963,348,493.65	1,683,123,026.42
其他流动负债	八、32	394,317,271.64	5,112,227.38	558,242,075.36	3,756,416.22
<b>流动负债合计</b>		<b>14,491,873,679.99</b>	<b>10,502,877,722.75</b>	<b>19,367,144,253.36</b>	<b>10,953,767,438.87</b>
<b>非流动负债：</b>					
▲保险合同准备金					
长期借款	八、33	45,973,524,431.02	27,676,617,542.85	35,950,031,807.56	22,368,606,528.52
应付债券	八、34	18,052,667,685.08	15,367,031,849.27	17,930,520,540.83	15,425,710,540.83
其中：优先股					
永续债					
△保险合同负债					
△分出再保险合同负债					
租赁负债	八、35	703,726,449.39	61,367.91	891,567,453.33	176,016.97
长期应付款	八、36	964,418,206.89	2,557,162,512.28	677,629,430.32	2,357,810,000.00
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、37	67,200,229.51		68,940,384.13	
递延所得税负债	八、21	69,649,129.17	55,737,533.20	289,819,046.41	70,945,522.00
其他非流动负债	八、38	367,696,242.28		367,219,134.88	
其中：特准储备基金					
<b>非流动负债合计</b>		<b>66,198,882,373.34</b>	<b>45,656,610,805.51</b>	<b>56,175,727,797.46</b>	<b>40,223,248,608.32</b>
<b>负债合计</b>		<b>80,690,756,053.33</b>	<b>56,159,488,528.26</b>	<b>75,542,872,050.82</b>	<b>51,177,016,047.19</b>
<b>所有者权益：</b>					
实收资本	八、39	53,365,437,466.98	53,365,437,466.98	52,937,548,225.98	52,937,548,225.98
国家资本	八、39	53,365,437,466.98	53,365,437,466.98	52,937,548,225.98	52,937,548,225.98
国有法人资本					
集体资本					
民营资本					
外商资本					
#减：已归还投资					
实收资本净额	八、39	53,365,437,466.98	53,365,437,466.98	52,937,548,225.98	52,937,548,225.98
其他权益工具					
资本公积	八、40	277,281,004.84	417,842,138.57	290,477,415.34	417,842,138.57
减：库存股					
其他综合收益		253,898.56		234,813.56	
其中：外币报表折算差额		253,898.56		234,813.56	
专项储备	八、41				
盈余公积	八、42	135,408,736.08	135,408,736.08	122,422,650.02	122,422,650.02
其中：法定公积金	八、42	135,408,736.08	135,408,736.08	122,422,650.02	122,422,650.02
任意公积金					
未分配利润	八、43	1,061,982,496.35	983,137,791.23	956,943,719.92	910,177,720.43
归属于母公司所有者权益合计		54,840,363,602.81	54,901,826,132.86	54,307,626,824.82	54,387,990,735.00
*少数股东权益		10,714,256,651.29		9,118,266,461.54	
<b>所有者权益合计</b>		<b>65,554,620,254.10</b>	<b>54,901,826,132.86</b>	<b>63,425,893,286.36</b>	<b>54,387,990,735.00</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>146,245,376,307.43</b>	<b>111,061,314,661.12</b>	<b>138,968,765,337.18</b>	<b>105,565,006,782.19</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*吴志*

*张明*



## 合并及公司利润表

2024年度

编制单位: 北京保障房中心有限公司

金额单位: 元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、营业总收入</b>		<b>7,301,166,567.00</b>	<b>3,696,224,280.36</b>	<b>7,315,074,738.70</b>	<b>3,855,682,881.25</b>
其中: 营业收入	八、44	7,301,166,567.00	3,696,224,280.36	7,315,074,738.70	3,855,682,881.25
△利息收入					
△保险服务收入					
▲已赚保费					
△手续费及佣金收入					
<b>二、营业总成本</b>		<b>7,377,872,168.05</b>	<b>3,728,993,137.11</b>	<b>7,202,381,294.41</b>	<b>3,608,034,361.96</b>
其中: 营业成本	八、44	5,738,694,237.28	2,525,442,753.53	5,557,899,478.61	2,368,675,223.81
△利息支出					
△手续费及佣金支出					
△保险服务费用					
△分出保费的分配					
△减: 摊回保险服务费用					
税金及附加		240,635,499.73	85,933,848.63	346,664,239.54	145,946,075.85
销售费用	八、45	9,508,012.55		12,917,749.52	
管理费用	八、46	342,605,915.84	185,059,546.44	354,663,616.07	191,122,514.01
研发费用	八、47	41,388,310.19	9,026,854.32	6,702,109.90	5,759,890.56
财务费用	八、48	1,005,040,192.46	923,530,134.19	923,534,100.77	876,530,657.73
其中: 利息费用	八、48	1,176,264,389.21	987,155,409.39	1,053,101,890.34	930,609,956.52
利息收入	八、48	179,464,241.89	70,937,267.82	135,687,194.08	59,787,778.89
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	八、48	146,960.66	146,960.66	56,450.48	51,941.43
其他					
加: 其他收益	八、49	274,355,291.05	172,831,200.69	153,044,393.61	82,673,852.60
投资收益(损失以“-”号填列)	八、50	18,215,773.49	29,699,743.97	33,894,018.42	25,443,662.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	八、50	6,735,773.49	11,734,475.48	15,180,102.07	10,876,503.32
△汇兑收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	八、51	2,634,599.72	-4,457,672.36	-9,047,299.54	-5,312,843.64
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、52			489,662.77	
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>218,500,063.21</b>	<b>165,304,415.55</b>	<b>291,074,219.55</b>	<b>350,453,190.70</b>
加: 营业外收入	八、53	1,778,130.26	590,156.14	8,339,857.92	621,897.88
其中: 政府补助	八、53	50,000.00		82,309.00	
减: 营业外支出	八、54	1,632,641.64	1,061,013.89	4,760,292.60	4,325,040.56
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>218,645,551.83</b>	<b>164,833,557.80</b>	<b>294,653,784.87</b>	<b>346,750,048.02</b>
减: 所得税费用	八、55	59,661,722.79	34,972,697.21	77,660,945.89	83,256,853.31
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>158,983,829.04</b>	<b>129,860,860.59</b>	<b>216,992,838.98</b>	<b>263,493,194.71</b>
(一) 按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		162,151,498.65	129,860,860.59	243,970,576.30	263,493,194.71
*少数股东损益		-3,167,669.61		-26,977,737.32	
(二) 按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润		158,983,829.04	129,860,860.59	216,992,838.98	263,493,194.71
2. 终止经营净利润					
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>19,085.00</b>		<b>36,907.16</b>	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、56	19,085.00		36,907.16	
(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					
△5. 不能转损益的保险合同金融变动					
6. 其他					
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	八、56	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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4. 其他债权投资信用减值准备					
5. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)					
6. 外币财务报表折算差额	八、56	19,085.00		36,907.16	
△7. 可转损益的保险合同金融变动					
△8. 可转损益的分出再保险合同金融变动					
9. 其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
<b>七、综合收益总额</b>		<b>159,002,914.04</b>	<b>129,860,860.59</b>	<b>217,029,746.14</b>	<b>263,493,194.71</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		162,170,583.65	139,615,060.13	244,007,483.46	263,493,194.71
*归属于少数股东的综合收益总额		-3,167,669.61		-26,977,737.32	
<b>八、每股收益:</b>					
基本每股收益					
稀释每股收益					

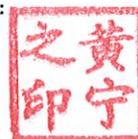
企业负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



# 合并及公司现金流量表

2024年度

编制单位：北京保障房中心有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
<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		5,084,381,946.68	2,739,826,177.90	4,021,379,984.46	1,935,167,725.28
△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					
△收到签发保险合同保费取得的现金					
△收到分入再保险合同的现金净额					
▲收到原保险合同保费取得的现金					
▲收到再保业务现金净额					
▲保户储金及投资款净增加额					
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额					
△收取利息、手续费及佣金的现金					
△拆入资金净增加额					
△回购业务资金净增加额					
△代理买卖证券收到的现金净额					
收到的税费返还		21,160,561.22	2,253,660.60	15,420,774.67	
收到其他与经营活动有关的现金		1,320,599,007.93	1,844,989,187.55	1,894,228,036.61	1,111,290,954.87
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>6,426,141,515.83</b>	<b>4,587,069,026.05</b>	<b>5,931,028,795.74</b>	<b>3,046,458,680.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,419,033,916.20	456,647,690.21	2,644,862,103.98	596,298,677.78
△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					
△支付签发保险合同赔款的现金					
△支付分出再保险合同的现金净额					
△保单质押贷款净增加额					
▲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	163,420,922.21	400,576,621.22	171,585,466.50
支付的各项税费		658,456,076.92	386,505,091.19	708,064,499.62	287,104,320.38
支付其他与经营活动有关的现金		1,446,677,916.81	810,741,823.99	675,942,555.47	552,537,469.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,033,462,318.89</b>	<b>1,817,315,527.60</b>	<b>4,429,445,780.29</b>	<b>1,607,525,934.61</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,392,679,196.94</b>	<b>2,769,753,498.45</b>	<b>1,501,583,015.45</b>	<b>1,438,932,745.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		50,000,000.00	762,000,000.00	320,000,000.00	1,860,000,000.00
取得投资收益收到的现金		40,397,159.50	61,288,034.59	23,023,283.30	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		1,365.00		143,776.00	144,057.14
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	312,362,333.30	408,470,489.51	80,294,093.22
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>394,078,524.50</b>	<b>1,135,650,367.89</b>	<b>751,781,605.95</b>	<b>1,961,555,606.19</b>
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	5,410,483,702.88	16,240,839,159.14	10,146,754,089.13
投资支付的现金		47,900,000.00	1,651,541,068.16	1,000,000.00	400,000,000.00
▲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			581,010,000.00	539,778,381.07	2,273,018,607.14
支付其他与投资活动有关的现金		366,793,786.99	652,086,284.77	228,598,427.66	149,080.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>14,810,067,507.86</b>	<b>8,295,121,055.81</b>	<b>17,010,215,967.87</b>	<b>12,819,921,776.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-14,415,988,983.36</b>	<b>-7,159,470,687.92</b>	<b>-16,258,434,361.92</b>	<b>-10,858,366,170.08</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		1,767,277,714.60	427,889,241.00	2,954,667,137.11	1,387,265,384.25
*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	9,507,029,734.46	16,669,789,561.33	12,108,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		46,496,130.83	46,472,159.66	40,392,158.11	40,143,997.71
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>19,526,168,566.74</b>	<b>9,981,391,135.12</b>	<b>19,664,848,856.55</b>	<b>13,536,249,381.96</b>
偿还债务支付的现金		7,871,614,678.30	4,613,482,900.00	2,907,886,984.34	2,410,351,750.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,762,416,567.14	1,299,094,177.02	1,287,775,846.48	858,666,735.85
*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	737,392.15	109,456,733.86	123,051,355.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>9,688,156,239.00</b>	<b>5,913,314,469.17</b>	<b>4,305,119,564.68</b>	<b>3,392,069,841.73</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,838,012,327.74</b>	<b>4,068,076,665.95</b>	<b>15,359,729,291.87</b>	<b>10,144,179,540.23</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>30,193.99</b>		<b>37,471.72</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,185,267,264.69</b>	<b>-321,640,523.52</b>	<b>602,915,417.12</b>	<b>724,746,115.69</b>
加：期初现金及现金等价物余额	八、59	8,483,547,587.89	2,859,415,558.22	7,880,632,170.77	2,134,669,442.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	八、59	<b>6,298,280,323.20</b>	<b>2,537,775,034.70</b>	<b>8,483,547,587.89</b>	<b>2,859,415,558.22</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度

本年金额

归属于母公司所有者权益

少数股东权益

所有者权益合计

所有者

权益合计

14

63,425,893,286.36

行次	项目	本年金额										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					专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
1	上年年末余额	52,937,548,225.88				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			
2	加：会计政策变更																
3	前期差错更正																
4	其他																
5	二、本年年初余额	52,937,548,225.88				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			
6	三、本年年末余额	427,889,241.00				-13,196,410.50		19,085.00		12,986,086.06	105,038,776.43	532,736,777.99	1,595,990,189.75	2,128,726,967.74			
7	(一) 综合收益总额	427,889,241.00				-13,196,410.50		19,085.00		12,986,086.06	162,151,498.65	162,170,583.65	-3,167,669.61	159,002,914.04			
8	(二) 所有者投入和减少资本	427,889,241.00				-13,196,410.50					-211,932.43	414,480,898.07	1,609,632,155.78	2,024,113,053.85			
9	1.所有者投入的普通股	427,889,241.00										427,889,241.00	1,674,676,620.66	2,102,565,861.66			
10	2.其他权益工具持有者投入资本																
11	3.股份支付计入所有者权益的金额																
12	4.其他																
13	(三) 专项储备提取和使用					-13,196,410.50					-211,932.43	-13,408,342.93	-65,044,464.88	-78,452,807.81			
14	1.提取专项储备																
15	2.使用专项储备																
16	(四) 利润分配																
17	1.提取盈余公积																
18	其中：法定公积金																
19	任意公积金																
20	#储备基金																
21	#企业发展基金																
22	#利润归还投资																
23	2.提取一般风险准备																
24	3.对所有者分配																
25	4.其他																
26	(五) 所有者权益内部结转																
27	1.资本公积转增资本																
28	2.盈余公积转增资本																
29	3.弥补亏损																
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益																
31	5.其他综合收益结转留存收益																
32	6.其他																
33	四、本年年末余额	53,365,437,466.98				277,281,004.84		253,898.56		135,408,736.08	1,061,982,496.35	54,840,363,602.81	10,714,256,651.29	65,554,620,254.10			



会计机构负责人：

*Handwritten signature*

主管会计工作负责人：

企业负责人：

*Handwritten signature*

合并所有者权益变动表(续)

金额单位: 元

2024年度

上年金额

编制单位: 北京保障房中心有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益										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		专项储备		盈余公积				未分配利润	小计
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24				
一、上年年末余额	51,550,414,552.15				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	
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	51,550,414,552.15				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	
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	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	1,387,133,573.83				2,095,248.88	36,907.16			243,970,576.30	243,970,576.30	1,389,228,822.71	2,737,020,965.34	4,126,249,788.05	
(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	2,799,622,632.40	4,188,851,455.11	
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四) 利润分配														
1.提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2.对所有者分配														
3.提取一般风险准备														
4.其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本														
2.盈余公积转增资本														
3.弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
四、本年年末余额	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	

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

吴林

30045m



公司所有者权益变动表

编制单位：北京京牌房中心有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	行次	本年金额											
		实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4								
一、上年年末余额	1	52,937,548,225.98				417,842,138.57				122,422,650.02		910,177,720.43	54,387,990,735.00
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	52,937,548,225.98				417,842,138.57				122,422,650.02		910,177,720.43	54,387,990,735.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	427,889,241.00								12,986,086.06		72,960,070.80	513,835,397.86
（一）综合收益总额	7											129,860,860.59	129,860,860.59
（二）所有者投入和减少资本	8	427,889,241.00											427,889,241.00
1.所有者投入的普通股	9	427,889,241.00											427,889,241.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中：法定公积金	18												
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
#利润分配	23												
△ 2.提取一般风险准备	24												
3.对所有者（或股东）的分配	25												
4.其他	26												
（五）所有者权益内部结转	27												
1.资本公积转增资本（或股本）	28												
2.盈余公积转增资本（或股本）	29												
3.弥补亏损	30												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	31												
5.其他综合收益结转留存收益	32												
6.其他	33	53,365,437,466.98				417,842,138.57				135,408,736.08		983,137,791.23	54,901,826,132.86
四、本年年末余额													

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吴林

公司所有者权益变动表(续)

编制单位: 北京保障房中心有限公司

2024年度

金额单位: 元

项目	行次	2024年度										上年金额			
		实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计		
		13	14	15	16										
一、上年年末余额	1	51,550,414.65				417,842,188.40			96,073,330.55		794,072,544.00	52,858,402,715.10			
加: 会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	51,550,414.65				417,842,188.40			96,073,330.55		794,072,544.00	52,858,402,715.10			
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6	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	7										116,105,176.43	1,529,588,019.90			
(二) 所有者投入和减少资本	8	1,387,133,573.83				-49.83			26,349,319.47		263,493,194.71	263,493,194.71			
1.所有者投入的普通股	9	1,387,133,573.83				-49.83			26,349,319.47		263,493,194.71	263,493,194.71			
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12														
(三) 专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
(四) 利润分配	16														
1.提取盈余公积	17														
其中: 法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
△ 2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者 (或股东) 的分配	24														
4.其他	25														
(五) 所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本 (或股本)	27														
2.盈余公积转增资本 (或股本)	28														
3.弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	52,937,548,225.98				417,842,138.57			122,422,650.02		910,177,720.43	54,387,990,735.00			

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

吴东

3005m



合并资产减值准备情况表

编制单位：北京保障房中心有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	本期增加额			合计	本期减少额			合计	期末账面余额	项 目	行次	金额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额		转销额	合并减少额	其他原因减少额					
栏 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
一、坏账准备	1	-2,634,599.72			-2,634,599.72						35,422,388.90	20	
其中：应收账款坏账准备	2	-3,594,394.26			-3,594,394.26						34,462,594.36	21	
二、存货跌价准备	3											22	
三、合同资产减值准备	4												
四、合同取得成本减值准备	5												
五、合同履约成本减值准备	6												
六、持有待售资产减值准备	7												
七、债权投资减值准备	8												
八、长期股权投资减值准备	9												
九、投资性房地产减值准备	10												
十、固定资产减值准备	11												
十一、在建工程减值准备	12												
十二、生产性生物资产减值准备	13												
十三、油气资产减值准备	14												
十四、使用权资产减值准备	15												
十五、无形资产减值准备	16												
十六、商誉减值准备	17												
十七、其他减值准备	18												
合 计	19	-2,634,599.72			-2,634,599.72						35,422,388.90		

补充资料：  
 一、政策性挂账  
 二、当年处理以前年度损失和挂账  
 其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





### 公司资产减值准备情况表

编制单位：北京保障房中心有限公司 2024年12月31日 金额单位：元

项 目	行次	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项 目	行次	金额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
一、坏账准备	1	19,733,898.41								24,191,570.77		20	
其中：应收账款坏账准备	2	19,733,898.41								23,231,776.23		21	
二、存货跌价准备	3											22	
三、合同资产减值准备	4												
四、合同取得成本减值准备	5												
五、合同履约成本减值准备	6												
六、持有待售资产减值准备	7												
七、债权投资减值准备	8												
八、长期股权投资减值准备	9												
九、投资性房地产减值准备	10												
十、固定资产减值准备	11												
十一、在建工程减值准备	12												
十二、生产性生物资产减值准备	13												
十三、油气资产减值准备	14												
十四、使用权资产减值准备	15												
十五、无形资产减值准备	16												
十六、商誉减值准备	17												
十七、其他减值准备	18												
合 计	19	19,733,898.41			4,457,672.36					4,457,672.36			24,191,570.77

企业负责人：

吴东

主管会计工作负责人：

300131m

会计机构负责人：



## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

北京保障房中心有限公司（以下简称本集团）原名“北京市保障性住房建设投资中心”，于 2011 年 6 月注册成立，2021 年 11 月 23 日根据北京市国资委出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》（京国资〔2021〕150 号），北京保障房中心由全民所有制企业改制为国有独资公司。本集团初始注册资本 1,000,000 万元，2023 年 6 月更新后注册资本 5,155,041.47 万元；统一社会信用代码：91110000576880856J；注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室；法定代表人：吴东。

本集团实行董事会领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规，不设股东会，由北京市国资委代表北京市政府履行出资人职责。董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，董事 6 人（其中外部董事 4 人）。

本集团设总经理 1 名、副总经理 5 名、总会计师 1 名、总法律顾问 1 名，下设党委办公室（综合办公室），指挥调度中心，党委巡察办，党委组织部（人力资源部），党委宣传部（企业文化部），纪委监察专员办公室，安全应急部（信访办公室），战略发展部（改革领导小组办公室），企业管理部，财务管理部，资产管理部，法务合规部，审计部，信息化部，投资管理部，建设管理部，运营管理部共 17 个职能部门。

本集团拥有 38 家子公司，包括：北京市燕保投资有限公司、北京市燕顺保障性住房投资有限公司、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司、北京市燕东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等。

本集团所属行业为房地产经营租赁。营业执照规定经营范围：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。

本集团控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表及财务报表附注业经本集团董事会批准报出。

### 二、财务报表编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### 1、会计期间

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

#### 2、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

#### 3、记账基础和计价原则

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

#### 4、企业合并

##### （1）同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

##### （2）非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关

资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本集团及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

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

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

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

## 6、现金及现金等价物

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

## 7、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### （2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

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

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

## 8、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

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

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

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本

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

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本集团在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

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

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

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

### （3）金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公

允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### 以摊余成本计量的金融负债

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

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、30。

### （5）金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的收入资产。

## 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

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

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

### 应收票据、应收账款和合同资产

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

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

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

#### A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票

- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1: 低风险组合
- 应收账款组合 2: 账龄组合

#### C、合同资产

- 合同资产组合: 应收工程项目款

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

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

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

- 其他应收款组合 1: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 2: 应收代垫款
- 其他应收款组合 3: 应收政府机关款项
- 其他应收款组合 4: 应收其他款项

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

#### 债权投资、其他债权投资

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

#### 信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

### 已发生信用减值的金融资产

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

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

### 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## （6）金融资产转移

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

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

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

## （7）金融资产和金融负债的抵销

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

## 9、套期会计

在初始指定套期关系时，本集团正式指定套期工具和被套期项目，并有正式的书面文件记录套期关系、风险管理策略和风险管理目标。其内容记录包括载明套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法。

本集团持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- ①被套期项目和套期工具之间存在经济关系。
- ②被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- ③套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

本集团发生下列情形之一的，终止运用套期会计：

- ①因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。
- ②套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
- ③被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。

④套期关系不再满足运用套期会计方法的其他条件。

### 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。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益。属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

对于现金流量套期，被套期项目为预期交易，且该预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本集团将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。

对于不属于上述情况的现金流量套期，本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本集团在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，若被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。如果被套期的未来现金流量预期不再发生的，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。被套期的未来现金流量预期不再极可能发生但可能预期仍然会发生，在预期仍然会发生的情况下，累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。

## 10、存货

### （1）存货的分类

本集团存货分为原材料、自制半成品及在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、开发成本、开发产品等。

### （2）存货发出的计价及摊销

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，

在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

### （3）存货跌价准备计提方法

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

### （4）存货可变现净值的确认方法

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

## 11、长期股权投资

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

### （1）投资成本确定

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

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

### （2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面

价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

### （3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

### （4）长期股权投资的处置

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

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

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

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

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

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

### 12、投资性房地产

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

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、20。

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

### 13、固定资产

#### （1）固定资产的确认条件

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## （2）固定资产分类及折旧政策

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

固定资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
公租房资产	50 年	5%	1.90%
商业资产	35 年	5%	2.71%
自用办公楼	20 年	5%	4.75%
机器设备	5-10 年	0-5%	9.50%-19.00%
运输工具	8-10 年	0-5%	9.50%-11.88%
电子设备	3 年	0-5%	31.67%-33.33%
办公设备	3-5 年	0-5%	20.00%-31.67%
其他	5 年	5%	19.00%

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

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20。

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

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

## 14、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、20。

## 15、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现

金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## （2）借款费用资本化期间

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

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

## 16、使用权资产

### （1）使用权资产确认条件

本集团使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

### （2）使用权资产的折旧方法

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

### （3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20。

## 17、无形资产

本集团无形资产包括专利权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	2-10 年	直线法	
专利权	3-9 年	直线法	

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、20。

#### 18、研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

#### 19、长期待摊费用

本集团长期待摊费用包括：投资性房地产装修改造支出、使用权资产的改良支出等。

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

#### 20、资产减值

本集团对子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 21、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

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

### （2）短期薪酬

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

### （3）离职后福利

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

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

### （4）辞退福利

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

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

## 22、应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## 23、担保赔偿准备金

担保赔偿准备金，是指集团下属融资性担保公司为被担保人到期无法偿还债务承担的赔偿责任提取的担保赔偿准备金。

集团下属融资性担保公司按当年年末担保责任余额 1%的比例提取担保赔偿准备金。担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额 10%的，实行差额提取，同时将提取担保赔偿准备金确认为负债。同时对已经计提的担保赔偿准备金余额进行充足性测试，不足的则按照差额补提。

## 24、未到期责任准备金

未到期责任准备金，是指融资性担保公司担保责任未解除时，为承担未到期责任提取的未到期责任准备金。公司下属融资性担保公司在确认保费收入的当期，按照当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金，将提取未到期责任准备金确认为负债。

## 25、收入的确认原则

### （1）一般原则

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

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

就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

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

## （2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

### A、房地产销售收入

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。

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。

## B、提供服务合同

本集团在提供服务的会计期间确认，因为客户在本集团履约时同时收到并消费本集团履约所提供的利益。

## C、工程施工

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

## D、销售商品

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

## E、融资担保

担保费收入按委托担保合同规定的应向被担保人收取的金额确认收入。

## 26、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资

产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

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

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

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

## 27、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

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

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

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

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

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本集团，贴息冲减借款费用。

## 28、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；且初始确认的资产和负债不会导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易；

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

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

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

## 29、租赁

### （1）租赁的识别

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

## （2）本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注四、16。

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

### 短期租赁

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

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

对于短期租赁，本集团按照资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

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

### 租赁变更

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

### （3）本集团作为出租人

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

#### 经营租赁

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

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## 30、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### （一）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）。本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本集团财务报表产生重大影响。

2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。本集团自解释第 18 号印发之日起执行该规定，执行该规定未对本集团财务报表产生重大影响。

### （二）会计估计变更

无。

### （三）重要前期差错更正

无。

### （四）其他调整事项

无。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	13%、9%、6%及 5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

### （二）优惠税负及批文

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。
- 3.根据《财政部税务总局公告2015年第73号》及《财政部 国家税务总局关于新型墙体材料增值税政策的通知》规定，对纳税人销售自产的列入本通知所附《享受增值税即征即退政策的新墙体材料目录》(以下简称《目录》)的新型墙体材料，实行增值税即征即退50%的政策。本集团下属北京市燕通建筑构件有限公司享受此税收优惠。
- 4.根据《财政部 税务总局关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第43号)，自2023年1月1日至2027年12月31日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳增值税税额，本集团下属北京市燕通建筑构件有限公司享受此税收优惠。
5. 下属北京市燕通建筑构件有限公司公司于2023年10月26日取得高新技术企业证书（编号：GR202311001973），有效期三年，按照相关规定，报告期内公司享有15%的税率计缴企业所得税优惠。

## 七、企业合并及合并财务报表

### （一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)
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	119,129.08
2	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	382,221.16
3	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	395,507.75
4	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	240,000.00
5	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	9,850.00
6	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	250,000.00
7	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	60,000.00
8	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	50,000.00
9	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	90,733.50

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)
10	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	204,017.00
11	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	45,000.00
12	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	60,000.00
13	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	41.68
14	首建投国开北京保障房中心公租房私募股权投资基金	2级	境内金融子企业	北京市	北京市	投资管理	40,000.00
15	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	40,000.00
16	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	20,145.00
17	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	333,397.10
18	北京京保宜住房租赁有限公司	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	100.00
19	北京京保宜业住房租赁有限公司	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	1.00

续:

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	实缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	北京市燕保投资有限公司	100.00	100.00	100.00	119,129.08	投资设立
2	北京燕广置业有限责任公司	55.23	55.23	55.23	240,000.00	投资设立
3	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	51.00	51.00	51.00	201,708.70	投资设立
4	北京燕华投资有限责任公司	70.00	70.00	70.00	170,051.49	投资设立
5	北京市保障性住房交换服务中心有限公司	100.00	100.00	100.00	9,850.00	投资设立
6	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	51.00	41.20	51.00	103,000.00	投资设立
7	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	58.33	58.33	58.33	35,000.00	投资设立
8	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	65.00	65.00	65.00	32,500.00	投资设立
9	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	80.00	66.13	80.00	60,000.00	投资设立
10	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	51.00	50.98	51.00	104,017.00	投资设立

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	认缴持 股比例 (%)	实缴持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
11	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	66.00	66.00	66.00	29,700.00	投资设立
12	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	60.00	60.00	60.00	36,000.00	投资设立
13	燕港有限公司	100.00	100.00	100.00	41.68	投资设立
14	首建投国开北京保障房中心公租房私募股权投资基金	100.00	100.00	100.00	40,000.00	投资设立
15	北京市住房置业融资担保有限公司	100.00	100.00	100.00	198,397.42	改制划转
16	北京燕合投资有限公司	100.00	100.00	100.00	20,145.00	投资设立
17	北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	51.00	44.71	51.00	149,074.97	投资设立
18	北京京保宜居住房租赁有限公司	100.00	100.00	100.00	70,745.68	投资设立
19	北京京保宜业住房租赁有限公司	100.00	100.00	100.00	1.00	投资设立

（二）重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东 持股比例	当期归属于少 数股东的损益	当期向少数股东 支付的股利	期末累计少数 股东权益
1	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	49.00%	205,222.15		1,969,221,142.03
2	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	49.00%	-1,911,452.76	31,275.64	999,456,648.56

2、主要财务信息

项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司		北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	
	期末数/本期发生 额	期初数/上期发生 额	期末数/本期发 生额	期初数/上期发 生额
流动资产	1,830,509,084.30	2,124,385,058.29	295,540,797.90	297,061,006.56
非流动资产	12,036,552,321.67	9,087,471,867.45	4,725,925,410.22	4,089,487,258.88
资产合计	13,867,061,405.97	11,211,856,925.74	5,021,466,208.12	4,386,548,265.44
流动负债	2,008,369,481.36	2,085,669,697.93	266,944,353.14	390,749,691.35
非流动负债	7,816,665,017.34	5,484,428,805.99	2,696,358,225.04	1,992,938,840.85
负债合计	9,825,034,498.70	7,570,098,503.92	2,963,302,578.18	2,383,688,532.20
营业收入	340,289,197.10	163,642,638.14	85,219,436.25	72,666,565.13
净利润	528,154.41	548,063.30	-3,890,589.65	236,399.41
综合收益总额	528,154.41	548,063.30	-3,890,589.65	236,399.41
经营活动现金流量	-110,637,816.92	-198,078,213.12	44,301,347.21	49,363,675.72

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（三）本期不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
1	国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号	房地产租赁经营	100.00%	100.00%	自动解散

（四）本期新纳入合并范围的主体

公司名称	期末净资产	本期净利润
北京新印象住房租赁有限公司	41,530,000.51	0.51
北京市燕兴宜居住房租赁有限公司	55,000,030.84	30.84
北京燕合顺喜房地产开发有限公司	10,000,000.00	
北京燕合新苑房地产开发有限公司	10,000,000.00	
北京京保宜居住房租赁有限公司	710,060,234.99	4,897,326.94
北京京保宜业住房租赁有限公司	10,005.80	5.80
北京市燕领房地产开发有限公司	48,213,054.26	

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,997.00	8,067.02
银行存款	7,626,721,907.42	9,736,937,331.40
其他货币资金	15,854,980.75	17,988,383.09
<b>合计</b>	<b>7,642,580,885.17</b>	<b>9,754,933,781.51</b>
其中：存放在境外的款项总额	1,807,910.99	2,341,252.92

受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	15,554,980.75	17,688,383.09
租金账户监管	300,000.00	300,000.00
<b>合计</b>	<b>15,854,980.75</b>	<b>17,988,383.09</b>

2、应收票据

（1）应收票据分类

票据种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行承兑汇票	41,915,052.77		15,632,743.21	
商业承兑汇票	2,354,146.00		2,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>44,269,198.77</b>	<b>44,269,198.77</b>	<b>17,632,743.21</b>	<b>17,632,743.21</b>

(2) 坏账准备计提情况

按坏账准备计提方法分类披露应收票据

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	44,269,198.77	100.00			44,269,198.77
<b>合计</b>	<b>44,269,198.77</b>	<b>100.00</b>			<b>44,269,198.77</b>

(续)

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	17,632,743.21	100.00			17,632,743.21
<b>合计</b>	<b>17,632,743.21</b>	<b>100.00</b>			<b>17,632,743.21</b>

按组合计提坏账准备的应收票据

承兑人名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
商业承兑汇票小计	2,354,146.00		
银行承兑汇票小计	41,915,052.77		
<b>合计</b>	<b>44,269,198.77</b>		

(3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	11,881,088.86	

3、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,168,425,521.45		381,785,160.69	
1 至 2 年	149,352,363.00		168,026,141.59	
2 至 3 年	88,070,150.24		259,953,153.22	
3 年以上	2,693,536,332.94	34,462,594.36	2,674,649,819.43	38,056,988.62
<b>合计</b>	<b>4,099,384,367.63</b>	<b>34,462,594.36</b>	<b>3,484,414,274.93</b>	<b>38,056,988.62</b>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		坏账准备	预期信用 损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	4,099,384,367.63	100.00	34,462,594.36		0.84	4,064,921,773.27	
低风险组合	3,294,197,257.41	80.36				3,294,197,257.41	
账龄组合	805,187,110.22	19.64	34,462,594.36		4.28	770,724,515.86	
<b>合 计</b>	<b>4,099,384,367.63</b>	<b>100.00</b>	<b>34,462,594.36</b>		<b>0.84</b>	<b>4,064,921,773.27</b>	

续:

类别	账面余额		期初数		坏账准备	预期信用 损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	3,484,414,274.93	100.00	38,056,988.62		1.09	3,446,357,286.31	
低风险组合	2,663,175,272.61	76.43				2,663,175,272.61	
账龄组合	821,239,002.32	23.57	38,056,988.62		4.63	783,182,013.70	
<b>合 计</b>	<b>3,484,414,274.93</b>	<b>100.00</b>	<b>38,056,988.62</b>		<b>1.09</b>	<b>3,446,357,286.31</b>	

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：低风险组合

账龄	期末数		坏账 准备	期初数		坏账 准备
	账面余额 金额	预期信用 损失率(%)		账面余额 金额	预期信用 损失率(%)	
1 年以内（含 1 年）	635,798,378.10			30,925,506.53		
1 至 2 年	29,674,346.53			17,842,748.31		
2 至 3 年	17,842,748.31			23,805,646.35		
3 年以上	2,610,881,784.47			2,590,601,371.42		
<b>合 计</b>	<b>3,294,197,257.41</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,663,175,272.61</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

组合计提项目：账龄组合

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	预期信用损失率(%)		金额	预期信用损失率(%)	
1 年以内（含 1 年）	532,627,143.35			375,953,127.86		
1 至 2 年	119,678,016.47			125,576,952.73		
2 至 3 年	70,227,401.93			235,736,525.27		
3 年以上	82,654,548.47	41.69	34,462,594.36	83,972,396.46	45.32	38,056,988.62
合 计	<b>805,187,110.22</b>	—	<b>34,462,594.36</b>	<b>821,239,002.32</b>	—	<b>38,056,988.62</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合:					
账龄组合	38,056,988.62	-3,594,394.26			34,462,594.36

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

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房款	2,616,033,974.17	63.82	
北京市顺义区财政局	107,783,169.07	2.63	
北京城乡建设集团有限责任公司	106,453,318.87	2.60	226,981.11
北京建工集团有限责任公司	59,120,648.57	1.44	1,619,288.72
中国新兴建筑工程有限责任公司	51,362,738.77	1.25	
合 计	<b>2,940,753,849.45</b>	<b>71.74</b>	<b>1,846,269.83</b>

4、应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据		23,805,160.32

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	1,379,396,425.39	11.44		2,172,574,181.24	16.91	
1 至 2 年	2,145,018,065.53	17.80		3,472,189,020.89	27.02	
2 至 3 年	3,303,607,707.32	27.41		4,943,962,178.94	38.47	

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)		账面余额 金额	比例 (%)	
3 年以上	5,224,781,234.72	43.35		2,262,315,744.47	17.60	
<b>合计</b>	<b>12,052,803,432.96</b>	<b>100.00</b>		<b>12,851,041,125.54</b>	<b>100.00</b>	

(2) 账龄超过 1 年的大额预付款项

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
北京保障房中心有限公司	北京首创华业房地产开发有限公司	6,000,000,000.00	2 年以上	未取得房产的控制权
北京保障房中心有限公司	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2,000,000,000.00	1-2 年	未取得房产的控制权
北京燕华投资有限责任公司	北京北汽恒盛达顺置业有限公司	1,000,000,000.00	3-4 年	未取得房产的控制权
北京燕华投资有限责任公司	北京城建房地产开发有限公司	841,867,530.00	2-3 年, 3 年以上	未取得房产的控制权
北京燕华投资有限责任公司	北京华纺京轻房地产开发有限公司	209,159,500.00	1 年以内, 2-5 年	未取得房产的控制权
<b>合计</b>		<b>10,051,027,030.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
北京首创华业房地产开发有限公司	6,000,000,000.00	49.78	
北京市顺义区住房和城乡建设委员会	3,200,000,000.00	26.55	
北京北汽恒盛达顺置业有限公司	1,000,000,000.00	8.30	
北京城建房地产开发有限公司	841,867,530.00	6.98	
北京华纺京轻房地产开发有限公司	209,159,500.00	1.74	
<b>合计</b>	<b>11,251,027,030.00</b>	<b>93.35</b>	<b>—</b>

6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利		9,632,000.00
其他应收款项	717,512,519.72	927,811,492.55
<b>合计</b>	<b>717,512,519.72</b>	<b>937,443,492.55</b>

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
应收华夏保障房 REITs 股利	9,632,000.00			

(2) 其他应收款

按账龄披露其他应收款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	150,691,266.45		386,280,453.33	
1 至 2 年	53,565,218.27		237,967,605.52	
2 至 3 年	236,907,171.93		58,243,543.22	
3 年以上	277,308,657.61	959,794.54	245,319,890.48	
<b>合 计</b>	<b>718,472,314.26</b>	<b>959,794.54</b>	<b>927,811,492.55</b>	

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	期末余额		坏账准备	预期信用损失率(%)	账面价值
	账面余额				
	金额	比例(%)			
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	718,472,314.26	100.00	959,794.54	0.13	717,512,519.72
应收押金和保证金	11,837,389.67	1.65	6,299.67	0.05	11,831,090.00
应收代垫款	18,677,380.16	2.60	89,343.03	0.48	18,588,037.13
应收政府机关款项	411,140,146.54	57.22			411,140,146.54
应收其他款项	276,817,397.89	38.53	864,151.84	0.31	275,953,246.05
<b>合 计</b>	<b>718,472,314.26</b>	<b>100.00</b>	<b>959,794.54</b>	<b>0.13</b>	<b>717,512,519.72</b>

续:

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	927,811,492.55	100.00			927,811,492.55
应收押金和保证金	9,843,643.51	1.06			9,843,643.51
应收代垫款	97,155,552.05	10.47			97,155,552.05
应收政府机关款项	390,645,333.52	42.10			390,645,333.52
应收其他款项	430,166,963.47	46.36			430,166,963.47
<b>合 计</b>	<b>927,811,492.55</b>	<b>—</b>			<b>927,811,492.55</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

类别	期末数			期初数		
	账面余额 金额	计提比例 比例(%)	坏账准备	账面余额 金额	计提比例 比例(%)	坏账准备
应收押金和保证金	11,837,389.67	0.05	6,299.67	9,843,643.51		
应收代垫款	18,677,380.16	0.48	89,343.03	97,155,552.05		
应收政府机关款项	411,140,146.54			390,645,333.52		
应收其他款项	276,817,397.89	0.31	864,151.84	430,166,963.47		
<b>合 计</b>	<b>718,472,314.26</b>	<b>—</b>	<b>959,794.54</b>	<b>927,811,492.55</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额				
本期计提	959,794.54			959,794.54
本期转回				
<b>期末余额</b>	<b>959,794.54</b>			<b>959,794.54</b>

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项 合计比例 (%)	坏账 准备
北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会	亏损补贴款	233,339,381.33	3年以内	32.52	
北京城建和泰房地产开发有限责任公司	代垫房款	86,614,997.00	3年以上	12.07	
北京天资置业集团有限公司	代垫房款	51,469,190.00	3年以上	7.17	
北京住房公积金管理中心	代位追偿款	50,313,705.10	1年以内、2-3年	7.01	
北京佳源投资经营有限责任公司	代垫房款	29,051,278.00	3年以上	4.05	
<b>合 计</b>		<b>450,788,551.43</b>		<b>62.82</b>	

7、存货

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	55,962,815.96		55,962,815.96
自制半成品及在产品	7,384,040,390.51		7,384,040,390.51
其中：开发成本	7,358,092,337.44		7,358,092,337.44
库存商品（产成品）	6,699,101,327.82		6,699,101,327.82
其中：开发产品	6,501,215,408.08		6,501,215,408.08

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料（包装物、低值易耗品等）	18,781,554.00		18,781,554.00
<b>合 计</b>	<b>14,157,886,088.29</b>		<b>14,157,886,088.29</b>

续：

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	72,830,014.78		72,830,014.78
自制半成品及在产品	6,780,300,805.77		6,780,300,805.77
其中：开发成本	6,766,726,144.58		6,766,726,144.58
库存商品（产成品）	7,031,175,737.57		7,031,175,737.57
其中：开发产品	6,556,948,958.08		6,556,948,958.08
周转材料（包装物、低值易耗品等）	19,844,836.01		19,844,836.01
<b>合 计</b>	<b>13,904,151,394.13</b>		<b>13,904,151,394.13</b>

8、合同资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收工程项目款	1,035,920.45		1,035,920.45	13,163,968.91		13,163,968.91

9、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
进项税额	1,351,466,387.15	1,623,552,804.82
待认证进项税	315,642.25	
预缴税金	32,485,866.52	77,760,976.44
<b>合 计</b>	<b>1,384,267,895.92</b>	<b>1,701,313,781.26</b>

10、长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他-代垫 826 工程项目款	168,736,297.32		168,736,297.32	142,712,987.27		142,712,987.27
小计	<b>168,736,297.32</b>		<b>168,736,297.32</b>	<b>142,712,987.27</b>		<b>142,712,987.27</b>
减：1 年内到期的长期应收款						
<b>合 计</b>	<b>168,736,297.32</b>		<b>168,736,297.32</b>	<b>142,712,987.27</b>		<b>142,712,987.27</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	455,184,068.31	11,813,137.31	24,103,363.82	442,893,841.80
小计	455,184,068.31	11,813,137.31	24,103,363.82	442,893,841.80
减：长期股权投资减值准备				
<b>合 计</b>	<b>455,184,068.31</b>	<b>11,813,137.31</b>	<b>24,103,363.82</b>	<b>442,893,841.80</b>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认投资损益	
<b>联营企业</b>						
华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）	439,250,000.00	438,418,654.58			11,734,475.48	
北京北控建设发展有限公司	12,100,000.00	5,077,363.82			-5,077,363.82	
燕保彩生活（北京）社区服务有限公司	490,000.00					
内蒙古华建绿智建筑产业化有限公司	9,744,000.00	9,772,243.97			4,566.66	
北京静态交通燕欣停车管理有限公司	800,000.00	916,706.90			86,173.92	
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	999,099.04			-12,078.75	
<b>合 计</b>	<b>463,384,000.00</b>	<b>455,184,068.31</b>			<b>6,735,773.49</b>	

(续)

被投资单位	其他权益变动	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		
<b>联营企业</b>						
华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）		19,026,000.00			431,127,130.06	
北京北控建设发展有限公司						
燕保彩生活（北京）社区服务有限公司						
内蒙古华建绿智建筑产业化有限公司					9,776,810.63	
北京静态交通燕欣停车管理有限公司					1,002,880.82	
北京市建京住房租赁私募股权投资基金（有限合伙）					987,020.29	
<b>合 计</b>		<b>19,026,000.00</b>			<b>442,893,841.80</b>	

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）		内蒙古华建绿智建筑产业化有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	52,176,962.77	53,860,886.49	16,285,930.98	9,605,709.81
非流动资产	1,313,058,455.77	1,336,674,406.27	140,679,938.35	136,000,384.87
<b>资产合计</b>	<b>1,365,235,418.54</b>	<b>1,390,535,292.76</b>	<b>156,965,869.33</b>	<b>145,606,094.68</b>
流动负债	17,031,171.81	19,351,950.39	82,012,447.45	70,690,728.26
非流动负债	116,412,446.56	118,558,699.68	1,600,000.00	1,600,000.00
<b>负债合计</b>	<b>133,443,618.37</b>	<b>137,910,650.07</b>	<b>83,612,447.45</b>	<b>72,290,728.26</b>
净资产	1,231,791,800.17	1,252,624,642.69	73,353,421.88	73,315,366.42
按持股比例计算的净资产份额	431,127,130.06	438,418,624.94	8,802,410.63	8,797,843.97
调整事项			974,400.00	974,400.00
对联营企业权益投资的账面价值	431,127,130.06	438,418,624.94	9,776,810.63	9,772,243.97
存在公开报价的权益投资的公允价值	627,725,000.00	428,400,000.00		

注：2024 年 12 月 31 日，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）每份基金份额公开报价为 3.587 元。

续：

项目	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）		内蒙古华建绿智建筑产业化有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	71,395,028.13	72,072,131.79	10,641,348.01	8,588,328.83
净利润	33,527,211.17	31,073,998.53	38,055.46	80,234.80
其他综合收益				
综合收益总额	33,527,211.17	31,073,998.53	38,055.46	80,234.80
企业本期收到的来自联营企业的股利	28,658,000.00	6,693,750.00		

12、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
北京农村商业银行股份有限公司	400,160,000.00	400,160,000.00

(2) 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
北京农村商业银行股份有限公司	11,480,000.00				

13、其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
中信证券股份有限公司 ABS	83,000,000.00	54,000,000.00

14、投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<b>57,420,039,657.44</b>	<b>20,891,403,305.13</b>		<b>78,311,442,962.57</b>
1、房屋、建筑物	57,420,039,657.44	20,827,923,106.52		78,247,962,763.96
2、其他		63,480,198.61		63,480,198.61
二、累计折旧和累计摊销合计	<b>5,608,645,350.19</b>	<b>1,274,936,672.08</b>		<b>6,883,582,022.27</b>
1、房屋、建筑物	5,608,645,350.19	1,235,960,981.50		6,844,606,331.69
2、其他		38,975,690.58		38,975,690.58
三、投资性房地产账面净值合计	<b>51,811,394,307.25</b>	<b>19,616,466,633.05</b>		<b>71,427,860,940.30</b>
1、房屋、建筑物	51,811,394,307.25	19,591,962,125.02		71,403,356,432.27
2、其他		24,504,508.03		24,504,508.03
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
2、其他				
五、投资性房地产账面价值合计	<b>51,811,394,307.25</b>	<b>19,616,466,633.05</b>		<b>71,427,860,940.30</b>
1、房屋、建筑物	51,811,394,307.25	19,591,962,125.02		71,403,356,432.27
2、其他		24,504,508.03		24,504,508.03

15、固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<b>606,176,479.79</b>	<b>10,089,411.61</b>	<b>1,137,378.73</b>	<b>615,128,512.67</b>
其中：房屋、建筑物	317,518,847.21			317,518,847.21
机器设备	72,243,053.71	173,274.32		72,416,328.03
运输工具	18,405,880.61	206,902.65		18,612,783.26
电子设备	78,047,970.69	377,253.73	42,655.04	78,382,569.38
办公设备	3,579,179.20	43,589.98	22,498.54	3,600,270.64

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	116,381,548.37	9,288,390.93	1,072,225.15	124,597,714.15
二、累计折旧合计	<b>270,660,009.31</b>	<b>31,829,901.01</b>	<b>1,135,938.05</b>	<b>301,353,972.27</b>
其中：房屋、建筑物	65,353,573.31	10,925,754.06		76,279,327.37
机器设备	36,727,579.44	7,102,575.10		43,830,154.54
运输工具	15,717,208.66	942,311.99		16,659,520.65
电子设备	72,754,170.98	3,013,855.54	41,384.36	75,726,642.16
办公设备	3,141,740.95	173,480.69	22,328.54	3,292,893.10
其他	76,965,735.97	9,671,923.63	1,072,225.15	85,565,434.45
三、固定资产账面净值合计	<b>335,516,470.48</b>			<b>313,774,540.40</b>
其中：房屋、建筑物	252,165,273.90			241,239,519.84
机器设备	35,515,474.27			28,586,173.49
运输工具	2,688,671.95			1,953,262.61
电子设备	5,293,799.71			2,655,927.22
办公设备	437,438.25			307,377.54
其他	39,415,812.40			39,032,279.70
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	<b>335,516,470.48</b>			<b>313,774,540.40</b>
其中：房屋、建筑物	252,165,273.90			241,239,519.84
机器设备	35,515,474.27			28,586,173.49
运输工具	2,688,671.95			1,953,262.61
电子设备	5,293,799.71			2,655,927.22
办公设备	437,438.25			307,377.54
其他	39,415,812.40			39,032,279.70

16、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京城市副中心(含章园)住房项目	3,518,596,973.43		3,518,596,973.43	12,545,848,989.58		12,545,848,989.58
大兴新城海户新村保障房项目	3,497,417,514.09		3,497,417,514.09	2,890,757,225.01		2,890,757,225.01
焦化厂剩余地块保障房项目	3,213,067,971.66		3,213,067,971.66	3,582,095,569.07		3,582,095,569.07

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
台湖地块建设项目	1,308,631,104.29		1,308,631,104.29	2,737,539,808.35		2,737,539,808.35
房山区琉璃河镇平各庄村集租房	1,028,954,758.19		1,028,954,758.19	915,063,023.87		915,063,023.87
百子湾公租房及安置房项目	870,919,414.11		870,919,414.11	809,338,626.51		809,338,626.51
顺义新城第 18 街区 SY00-0018-6015 ~ 6017 地块公租房项目	660,362,145.56		660,362,145.56	1,080,471,137.12		1,080,471,137.12
陈各庄集体土地租赁住房项目二期	620,583,698.04		620,583,698.04	395,636,139.55		395,636,139.55
其他项目	10,027,696,228.53		10,027,696,228.53	10,059,984,503.00		10,059,984,503.00
<b>合计</b>	<b>24,746,229,807.90</b>		<b>24,746,229,807.90</b>	<b>35,016,735,022.06</b>		<b>35,016,735,022.06</b>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入投资性房地产金额	本期其他减少金额	期末余额
北京城市副中心(含章园)住房项目	29,628,160,000.00	12,545,848,989.58	2,324,182,771.23	11,351,434,787.38		3,518,596,973.43
大兴新城海户新村保障房项目	4,573,513,500.00	2,890,757,225.01	606,660,289.08			3,497,417,514.09
焦化厂剩余地块保障房项目	5,709,256,400.00	3,582,095,569.07	336,922,636.12	705,950,233.53		3,213,067,971.66
台湖地块建设项目	4,801,080,000.00	2,737,539,808.35	75,874,777.51	1,504,783,481.57		1,308,631,104.29
房山区琉璃河镇平各庄村集租房	1,090,198,000.00	915,063,023.87	113,891,734.32			1,028,954,758.19
百子湾公租房及安置房项目	8,250,460,000.00	809,338,626.51	61,580,787.60			870,919,414.11
顺义新城第 18 街区 SY00-0018-6015 ~ 6017 地块公租房项目	2,673,000,000.00	1,080,471,137.12	940,064,278.35	1,360,173,269.91		660,362,145.56
陈各庄集体土地租赁住房项目二期	1,320,020,000.00	395,636,139.55	224,947,558.49			620,583,698.04
<b>合计</b>	<b>58,045,687,900.00</b>	<b>24,956,750,519.06</b>	<b>4,684,124,832.70</b>	<b>14,922,341,772.39</b>		<b>14,718,533,579.37</b>

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
北京城市副中心(含章园)住房项目	50.19	50.19	343,241,804.34	178,034,495.64	2.90	自筹/借款
大兴新城海户新村保障房项目	82.91	82.91	367,052,136.12	60,246,547.25	2.45-3.3	自筹/借款
(建)焦化厂剩余地块保障房项目	68.64	68.64	35,412,046.55	15,168,881.22	3.1-3.98	自筹/借款
台湖地块建设项目	58.60	58.60	30,026,434.86	11,455,182.97	2.90-3.98	自筹/借款
房山区琉璃河镇平各庄村集租房	67.00	67.00	10,149,141.14	9,658,307.81	3.1-3.8	自筹/借款

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率(%)	资金来源
百子湾公租房及安置房 项目	10.56	10.56	2,361,620.69	721,045.41	3.98	自筹/借款
(建)顺义新城第18街 区SY00-0018-6015~ 6017地块公租房项目	26.07	26.07	54,233.26	54,233.26	2.54	自筹/借款
(建)陈各庄集体土地 租赁房项目二期	47.15	47.15	13,841,729.51	8,441,081.24	2.15-2.80	自筹/借款
<b>合 计</b>	<b>—</b>	<b>--</b>	<b>802,139,146.47</b>	<b>283,779,774.80</b>	<b>—</b>	<b>--</b>

17、使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<b>945,489,569.32</b>	<b>101,937,765.43</b>	<b>318,397,774.11</b>	<b>729,029,560.64</b>
其中：土地	281,306,692.10		281,306,692.10	
房屋、建筑物	663,331,456.07	101,198,365.43	37,091,082.01	727,438,739.49
机器、运输、办公设备	851,421.15	739,400.00		1,590,821.15
二、累计折旧合计	<b>41,549,807.77</b>	<b>54,202,181.82</b>	<b>40,190,310.86</b>	<b>55,561,678.73</b>
其中：土地	3,099,228.85		3,099,228.85	
房屋、建筑物	38,097,879.66	53,989,110.47	37,091,082.01	54,995,908.12
机器、运输、办公设备	352,699.26	213,071.35		565,770.61
三、使用权资产账面净值合计	<b>903,939,761.55</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>673,467,881.91</b>
其中：土地	278,207,463.25			
房屋、建筑物	625,233,576.41			672,442,831.37
机器、运输、办公设备	498,721.89			1,025,050.54
四、减值准备合计				
其中：土地				
房屋、建筑物				
机器、运输、办公设备				
五、使用权资产账面价值合计	<b>903,939,761.55</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>673,467,881.91</b>
其中：土地	278,207,463.25			
房屋、建筑物	625,233,576.41			672,442,831.37
机器、运输、办公设备	498,721.89			1,025,050.54

18、无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<b>137,364,731.74</b>	<b>1,850,867.02</b>		<b>139,215,598.76</b>
其中：软件	136,588,628.62	1,850,867.02		138,439,495.64
专利权	776,103.12			776,103.12
二、累计摊销合计	<b>54,920,302.41</b>	<b>13,413,754.78</b>		<b>68,334,057.19</b>
其中：软件	54,785,780.93	13,308,932.86		68,094,713.79
专利权	134,521.48	104,821.92		239,343.40
三、无形资产减值准备合计				

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件				
专利权				
四、账面价值合计	<b>82,444,429.33</b>	—	—	<b>70,881,541.57</b>
其中：软件	81,802,847.69	—	—	70,344,781.85
专利权	641,581.64	—	—	536,759.72

19、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京天利人房地产开发有限公司	155,669.79			155,669.79

20、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
翡翠山晓保租房装修费	45,032,127.73	159,592,576.98	7,048,038.63		197,576,666.08	
公租房主体结构及电梯维修工程		15,666,772.75	1,550,700.02	302,529.78	13,813,542.95	转投资性房地产
公租房室内装饰装修及卫生间厨房家具更换工程		11,121,560.63	701,481.64		10,420,078.99	
（商）郭公庄家园南区项目（郭五）	8,656,288.60	26,736.06	1,057,607.34		7,625,417.32	
公租房防水、给水及排水工程		5,597,966.48	557,536.28	42,799.72	4,997,630.48	转投资性房地产
公租房室外维修（地面、围墙等）维修工程		4,140,144.13	414,014.41		3,726,129.72	
天成开元公租房项目运营类维修工程	768,602.75	2,625,236.00	253,020.15		3,140,818.60	
（租）暖悦公寓银地项目		2,898,227.45	483,037.90		2,415,189.55	
其他装修费等	44,246,969.25	4,912,017.22	9,969,481.73	314,989.14	38,874,515.60	转固定资产等
<b>合 计</b>	<b>98,703,988.33</b>	<b>206,581,237.70</b>	<b>22,034,918.10</b>	<b>660,318.64</b>	<b>282,589,989.29</b>	

21、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产				
坏账准备	34,892,064.28	7,653,326.95	17,822,509.62	4,455,627.41
可抵扣亏损	18,749,525.36	4,687,381.34	20,986,602.75	5,246,650.69
预提债券利息	150,446,894.03	37,611,723.51	139,628,012.68	34,907,003.17
租赁负债	713,949,776.16	177,317,667.59	916,815,006.72	206,379,160.21

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
担保业务风险准备金	736,437,198.57	184,110,519.23	711,911,369.52	177,977,842.38
计提土地增值税、契税等	335,365,870.63	83,841,467.69	298,162,113.44	74,540,528.39
内部交易未实现利润	858,054,238.45	214,513,559.61	842,035,436.08	210,508,859.02
合并评估减值			551,375.32	137,843.83
其他	46,698.10	11,674.53		
小计	2,847,942,265.58	709,747,320.45	2,947,912,426.13	714,153,515.10
二、递延所得税负债				
公募 REITS 份额对应的处置收益	205,051,044.68	51,262,761.17	205,051,044.68	51,262,761.17
预收利息	16,809,754.60	4,202,438.65	68,020,475.68	17,005,118.92
使用权资产	693,613,723.63	173,403,430.90	816,287,286.36	194,968,138.49
固定资产加速扣除	18,262,204.12	2,739,330.62	12,361,362.52	3,090,340.63
合并评估增值	43,442,140.88	10,860,535.22	61,048,144.52	15,262,036.13
其他			32,922,604.28	8,230,651.07
小计	977,178,867.91	242,468,496.56	1,195,690,918.04	289,819,046.41

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		期初	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
一、递延所得税资产				
租赁负债	172,819,367.39	3,289,980.06		
小计	172,819,367.39	3,289,980.06		
二、递延所得税负债				
使用权资产	172,819,367.39			
小计	172,819,367.39			

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	530,324.62	9,272,952.57
可抵扣亏损	89,114,880.87	97,869,439.39
<b>合计</b>	<b>89,645,205.49</b>	<b>107,142,391.96</b>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年	—		
2025 年			

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

年份	期末余额	期初余额	备注
2026 年		1,708,370.16	
2027 年	28,652,496.49	31,816,514.83	
2028 年		6,763,518.11	
2029 年	21,487,327.51	11,960,557.40	
2030 年	9,864,379.02	16,509,801.04	
2031 年	19,599,260.96	19,599,260.96	
2032 年	9,511,416.89	9,511,416.89	
<b>合 计</b>	<b>89,114,880.87</b>	<b>97,869,439.39</b>	

22、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
长期资产购置款	184,593,869.73	93,993,160.06
公租房项目	5,994,905,155.57	5,582,488,411.80
保租房项目	624,193,484.39	432,258,236.41
套期工具	229,727,619.85	195,082,575.70
<b>合 计</b>	<b>7,033,420,129.54</b>	<b>6,303,822,383.97</b>

23、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款		50,090,000.00
信用借款	80,000,000.00	50,176,527.78
<b>合 计</b>	<b>80,000,000.00</b>	<b>100,266,527.78</b>

24、应付票据

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	892,478.40	960,740.60
银行承兑汇票	137,735,669.69	316,461,859.82
<b>合 计</b>	<b>138,628,148.09</b>	<b>317,422,600.42</b>

25、应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,526,986,116.87	3,708,197,377.62
1 至 2 年	711,439,498.86	640,858,286.99
2 至 3 年	373,042,694.32	318,764,280.13
3 年以上	2,741,973,850.02	2,628,184,726.08
<b>合 计</b>	<b>5,353,442,160.07</b>	<b>7,296,004,670.82</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
北京汽车城投资管理有限公司	395,950,298.83	未达到付款条件
中航建设集团有限公司	124,817,126.26	未达到付款条件
北京城乡中昊建设有限责任公司	93,560,158.33	未达到付款条件
北京林河景盛房地产开发有限公司	76,884,695.00	未达到付款条件
江苏金铭建筑劳务有限公司	58,719,817.62	未达到付款条件
北京东联电气工程有限公司	54,828,365.39	未达到付款条件
北京市裕鑫房地产开发有限公司	50,450,249.49	未达到付款条件
<b>合 计</b>	<b>855,210,710.92</b>	

26、预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	394,997,124.47	278,195,536.31
1 年以上	8,244,439.26	173,207,886.13
<b>合 计</b>	<b>403,241,563.73</b>	<b>451,403,422.44</b>

27、合同负债

项目	期末余额	期初余额
房地产销售	5,147,718,899.39	6,603,906,002.66
服务款	21,941,352.08	18,760,580.18
预收工程款	3,599,046.58	8,080,234.60
预制构件款	7,885,644.20	610,160.11
<b>合 计</b>	<b>5,181,144,942.25</b>	<b>6,631,356,977.55</b>

28、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	12,382,175.49	489,236,326.39	491,077,668.45	10,540,833.43
离职后福利-设定提存计划	1,699,448.92	69,126,228.98	69,424,562.89	1,401,115.01
辞退福利		4,738,663.42	4,738,663.42	
<b>合 计</b>	<b>14,081,624.41</b>	<b>563,101,218.79</b>	<b>565,240,894.76</b>	<b>11,941,948.44</b>

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	7,361,639.87	380,573,361.57	381,682,732.25	6,252,269.19
职工福利费		22,363,835.07	22,263,959.36	99,875.71
社会保险费	925,823.97	35,684,057.91	35,811,390.74	798,491.14

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费及生育保险费	890,757.25	32,360,543.93	32,494,981.93	756,319.25
工伤保险费	35,066.72	1,708,185.39	1,701,080.22	42,171.89
其他		1,615,328.59	1,615,328.59	
住房公积金	342,413.00	38,640,388.00	38,920,491.00	62,310.00
工会经费和职工教育经费	3,752,298.65	9,554,113.05	10,003,524.31	3,302,887.39
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		2,420,570.79	2,395,570.79	25,000.00
<b>合 计</b>	<b>12,382,175.49</b>	<b>489,236,326.39</b>	<b>491,077,668.45</b>	<b>10,540,833.43</b>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：基本养老保险费	1,452,119.68	52,592,969.83	52,811,153.47	1,233,936.04
失业保险费	45,380.02	1,641,365.69	1,647,916.10	38,829.61
企业年金缴费	201,949.22	14,891,893.46	14,965,493.32	128,349.36
<b>合 计</b>	<b>1,699,448.92</b>	<b>69,126,228.98</b>	<b>69,424,562.89</b>	<b>1,401,115.01</b>

29、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	60,541,039.42	223,049,564.02
企业所得税	46,590,669.15	96,084,639.64
城市维护建设税	14,251,497.61	18,057,545.79
个人所得税	12,820,890.60	10,365,427.36
教育费附加（含地方教育费附加）	12,956,677.96	12,188,136.26
其他税费	202,790,055.97	153,924,793.50
<b>合 计</b>	<b>349,950,830.71</b>	<b>513,670,106.57</b>

30、其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付股利	2,960,000.00	
其他应付款项	884,397,172.54	1,521,347,754.36
<b>合 计</b>	<b>887,357,172.54</b>	<b>1,521,347,754.36</b>

(1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,960,000.00	

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 其他应付款项

①按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
租赁押金	257,835,078.92	221,501,298.56
其他押金及保证金	190,633,352.07	127,573,334.36
代收维修基金等住房相关款项	21,397,873.32	102,873,184.65
政府相关款项	225,939,754.07	762,172,632.60
对接房源相关款项	54,766,390.01	41,655,698.00
单位间其他款项	80,362,830.49	57,277,672.20
党组织工作经费	4,649,945.34	3,757,717.64
其他	48,811,948.32	204,536,216.35
<b>合 计</b>	<b>884,397,172.54</b>	<b>1,521,347,754.36</b>

②账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿原因
北京汽车城投资管理有限公司	24,236,927.38	未满足质保期
北京城建兴瑞置业开发有限公司	18,812,599.12	房源对接使用，未结算
北京宝华地产有限公司	9,163,103.60	房源对接使用，未结算
弘坤置业（北京）有限公司	9,000,000.00	项目合作款
北京二商怡和阳光物业管理有限公司	5,450,000.00	押金保证金未到期
站前小区项目（廉租房）租户	5,313,132.29	财政租金补差、委托运营费未结算
<b>合 计</b>	<b>71,975,762.39</b>	

31、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,411,021,412.56	1,712,969,516.11
1年内到期的应付债券	228,556,014.02	181,355,034.83
1年内到期的长期应付款	22,548,864.51	1,697,902.75
1年内到期的租赁负债	29,723,351.43	67,326,039.96
<b>合 计</b>	<b>1,691,849,642.52</b>	<b>1,963,348,493.65</b>

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,514,443.42	3,518,171.61
保证借款	58,212.80	
信用借款	1,407,448,756.34	1,709,451,344.50
<b>合 计</b>	<b>1,411,021,412.56</b>	<b>1,712,969,516.11</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	期末余额	期初余额
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	12,249,163.53	21,399,612.44
2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	34,027,669.52	34,082,539.00
2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	20,292,575.31	24,383,013.43
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套资产支持专项计划次级资产支持证券	42,744,636.90	41,488,165.14
2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	11,635,236.53	-75,293,569.09
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)	34,942,725.89	115,550,068.42
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)	9,262,723.54	19,745,205.49
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)	8,864,904.81	
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)	126,794.91	
北京保障房中心租赁住房 2024 年第一期资产支持专项计划次级债	32,061,799.80	
北京市保障性住房建设投资中心境外美元债	22,347,783.29	
<b>合 计</b>	<b>228,556,014.02</b>	<b>181,355,034.83</b>

(3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
潞城镇集租地项目	18,857,877.24	
转企改制专项应付款	1,000,000.00	1,320,000.00
北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村经济合作社	948,205.91	204,222.88
北京市怀柔区雁栖镇乐园庄村经济合作社	806,394.84	173,679.87
(集租) 怀柔科学城东区集体土地租赁住房项目	343,491.89	
(集租) 房山区琉璃河镇平各庄村集租房	324,485.96	
顺义区仁和镇河南村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房项目	268,408.67	
<b>合 计</b>	<b>22,548,864.51</b>	<b>1,697,902.75</b>

32、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	13,690,348.16	213,549,840.74
担保赔偿准备	368,745,834.62	344,692,234.62
票据贴现	11,881,088.86	
<b>合 计</b>	<b>394,317,271.64</b>	<b>558,242,075.36</b>

注：担保赔偿准备系本集团下属融资担保公司根据 2010 年 3 月 8 日银监会等七部委颁布的《融资性担保公司管理暂行办法》等相关制度计提。

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

33、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额	期末利率期间
质押借款	13,617,131.77	17,120,859.96	3.475%
保证借款	79,911,268.31		2.64%-2.89%
信用借款	47,291,017,443.50	37,645,880,463.71	2.05%-3.25%
小计	47,384,545,843.58	37,663,001,323.67	
减：一年内到期的长期借款	1,411,021,412.56	1,712,969,516.11	
<b>合 计</b>	<b>45,973,524,431.02</b>	<b>35,950,031,807.56</b>	

34、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2,447,575,230.31	2,478,720,171.30
2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	1,497,062,188.86	1,497,062,188.86
2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	1,518,147,652.89	1,521,956,177.63
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套资产支持专项计划次级资产支持证券	970,273,325.74	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	2,008,422,496.17	1,921,205,904.52
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)	1,532,693,534.31	1,613,138,805.81
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)	1,006,010,558.79	1,016,288,399.47
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)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
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)	1,005,650,844.61	996,400,000.00
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)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
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)	1,497,821,398.25	1,497,300,000.00
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	22,789,680.52	26,530,191.58
2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	34,731,369.75	34,480,491.26
北京保障房中心租赁住房 2024 年第一期资产支持专项计划次级债	561,177,635.61	
国开北京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
北京市保障性住房建设投资中心境外美元债	2,178,867,783.29	2,124,810,000.00
小计	<b>18,281,223,699.10</b>	<b>18,111,875,575.66</b>
减：一年内到期的应付债券	228,556,014.02	181,355,034.83
<b>合 计</b>	<b>18,052,667,685.08</b>	<b>17,930,520,540.83</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2,500,000,000.00	2014 年 10 月 15 日	15 年	2,500,000,000.00	2,505,250,362.88		101,335,319.09	36,470,771.14	99,750,000.00	2,470,364,910.83
2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	1,500,000,000.00	2020 年 4 月 16 日	20 年	1,500,000,000.00	1,531,542,680.12		47,981,095.87	-122,175.12	47,852,392.50	1,531,793,558.61
2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	1,500,000,000.00	2020 年 7 月 22 日	18 年	1,500,000,000.00	1,521,956,177.63		41,797,808.45	-143,666.81	45,750,000.00	1,518,147,652.89
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套资产支持专项计划优先级资产支持证券		2021 年 4 月 29 日	18 年	54,000,000.00						
国开-北京保障房中心常营公租房及其配套资产支持专项计划次级资产支持证券	997,000,000.00	2021 年 4 月 29 日	18 年	1,010,000,000.00	1,003,983,245.23		37,617,746.14	-332,334.37	71,660,000.00	970,273,325.74
2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2,000,000,000.00	2021 年 12 月 1 日	20 年	2,000,000,000.00	1,921,205,904.52		109,325,053.80	-139,220.35	22,247,682.50	2,008,422,496.17
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）	1,500,000,000.00	2022 年 3 月 31 日	24 年	1,500,000,000.00	1,613,138,805.81		12,176,986.32	-77,742.18	92,700,000.00	1,532,693,534.31
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）	1,000,000,000.00	2022 年 10 月 31 日	24 年	1,000,000,000.00	1,016,288,399.47		44,831,232.89	-90,926.43	55,200,000.00	1,006,010,558.79
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）	1,000,000,000.00	2022 年 10 月 31 日	24 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00

## 北京保障房中心有限公司

## 财务报表附注（合并）

2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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）	1,000,000,000.00	2023 年 11 月 8 日	24 年	1,000,000,000.00	996,400,000.00		71,518,356.16	-332,488.45	62,600,000.00	1,005,650,844.61
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）	1,000,000,000.00	2023 年 11 月 8 日	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
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）	1,500,000,000.00	2023 年 12 月 19 日	24 年	1,500,000,000.00	1,497,300,000.00		43,768,335.48	-253,062.77	43,500,000.00	1,497,821,398.25
北京保障房中心租赁住房 2024 年第一期资产支持专项计划次级债	560,000,000.00	2024 年 11 月 5 日	18 年	560,000,000.00		558,648,005.18	2,581,906.29	52,275.86		561,177,635.61
北京市保障性住房建设投资中心境外美元债	2,124,810,000.00	2021 年 3 月 23 日	5 年	2,124,810,000.00	2,124,810,000.00		54,057,783.29			2,178,867,783.29
国开北京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	2021 年 8 月 25 日	18 年	380,000,000.00	380,000,000.00				380,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>18,561,810,000.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>18,628,810,000.00</b>	<b>18,111,875,575.66</b>	<b>558,648,005.18</b>	<b>566,991,623.78</b>	<b>35,031,430.52</b>	<b>921,260,075.00</b>	<b>18,281,223,699.10</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

35、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	928,773,459.43	1,699,486,815.07
减：未确认的融资费用	195,323,658.61	740,593,321.78
重分类至一年内到期的非流动负债	29,723,351.43	67,326,039.96
<b>租赁负债净额</b>	<b>703,726,449.39</b>	<b>891,567,453.33</b>

36、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	254,153,433.30	50,707,750.77
专项应付款	710,264,773.59	626,921,679.55
<b>合 计</b>	<b>964,418,206.89</b>	<b>677,629,430.32</b>

(1) 长期应付款

长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
1. 通州区潞城镇小豆各庄村集体土地建设租赁住房项目	93,257,827.06	
2. (集租)房山区琉璃河镇平各庄村集租房	65,846,723.04	
3. 顺义区仁和镇河南村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房项目	37,555,302.60	
4. 平谷区峪口镇峪口村集体土地租赁住房项目	28,222,036.45	
5. 北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村经济合作社	17,878,794.67	26,168,110.84
其他	33,941,613.99	26,237,542.68
小计	276,702,297.81	52,405,653.52
减：一年内到期长期应付款项	22,548,864.51	1,697,902.75
<b>合 计</b>	<b>254,153,433.30</b>	<b>50,707,750.77</b>

(2) 专项应付款

专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 南苑项目市级财政资金	233,000,000.00	167,642,512.28		400,642,512.28
2. 天坛周边简易楼腾退项目	283,038,727.86	573,781.93	40,484,337.33	243,128,172.46
3. 宣西北地块城市保护更新项目	109,298,375.25	6,759,587.91	50,741,229.62	65,316,733.54
4. 宣西上斜街及金井胡同城市空间改造提升工程项目	1,165,173.39	2,045.23		1,167,218.62
5. (腾退)宣西风貌协调区北地块项目	289,014.56	13,802,753.46	14,082,366.36	9,401.66
其他	130,388.49	5,548,974.80	5,678,628.26	735.03
<b>合 计</b>	<b>626,921,679.55</b>	<b>194,329,655.61</b>	<b>110,986,561.57</b>	<b>710,264,773.59</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（建）陈各庄集体土地租赁住房项目二期	31,848,623.85			31,848,623.85
（建）陈各庄集体土地租赁住房项目一期	30,803,867.40		696,132.60	30,107,734.80
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		1,210,933.92	2,932,262.92
（保）翡翠山晓保租房项目	2,144,696.04		83,588.94	2,061,107.10
基于 BIM 的质量追溯智能预警系统研究及示范应用（专项）		200,000.00		200,000.00
预制构件产品性能综合评价方法及认证技术（专项）		50,000.00		50,000.00
接收区委办公室调拨涉密资产		600.98	100.14	500.84
<b>合 计</b>	<b>68,940,384.13</b>	<b>250,600.98</b>	<b>1,990,755.60</b>	<b>67,200,229.51</b>

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益列报项目	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
（建）陈各庄集体土地租赁住房项目二期	31,848,623.85					31,848,623.85	与收益相关
（建）陈各庄集体土地租赁住房项目一期	30,803,867.40		696,132.60	其他收益		30,107,734.80	与收益相关
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		1,210,933.92	其他收益		2,932,262.92	与收益相关
（保）翡翠山晓保租房项目	2,144,696.04		83,588.94	其他收益		2,061,107.10	与资产相关
基于 BIM 的质量追溯智能预警系统研究及示范应用（专项）		200,000.00				200,000.00	与收益相关
预制构件产品性能综合评价方法及认证技术（专项）		50,000.00				50,000.00	与收益相关
接收区委办公室调拨涉密资产		600.98	100.14	其他收益		500.84	与资产相关
<b>合 计</b>	<b>68,940,384.13</b>	<b>250,600.98</b>	<b>1,990,755.60</b>			<b>67,200,229.51</b>	

38、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
未到期责任准备	367,696,242.28	367,219,134.88

注：本集团下属融资担保公司根据 2010 年 3 月 8 日银监会等七部委颁布《融资性担保公

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

司管理暂行办法》等相关制度计提。

### 39、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	52,937,548,225.98	100.00	427,889,241.00		53,365,437,466.98	100.00

注：2024 年 6 月，根据北京市国资委《关于拨付保障房中心 2024 年国有资本经营预算资金的通知》，本集团收到市国资委注册资本金 8000 万元；2024 年 11 月，根据《北京市财政局关于下达北京保障房中心有限公司资金预算的函》（京财经建指[2024]1808 号）文件，本集团收到市财政注册资本金 347,889,241.00 元。

### 40、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	225,311,291.94			225,311,291.94
其他资本公积	65,166,123.40	-13,196,410.50		51,969,712.90
<b>合计</b>	<b>290,477,415.34</b>	<b>-13,196,410.50</b>		<b>277,281,004.84</b>

### 41、专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费		27,296,679.25	27,296,679.25		

### 42、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	122,422,650.02	12,986,086.06		135,408,736.08

### 43、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	956,943,719.92	860,361,161.90
期初调整金额		
本期期初余额	956,943,719.92	860,361,161.90
本期增加额	162,151,498.65	243,970,576.30
其中：本期净利润转入	162,151,498.65	243,970,576.30
本期减少额	57,112,722.22	147,388,018.28
其中：本期提取盈余公积数	12,986,086.06	26,349,319.47
本期分配现金股利数	43,914,703.73	121,038,698.81
其他减少	211,932.43	
本期期末余额	1,061,982,496.35	956,943,719.92

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

44、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,007,957,815.12	5,574,900,073.38	7,015,008,072.23	5,418,250,348.96
其他业务	293,208,751.88	163,794,163.90	300,066,666.47	139,649,129.65
<b>合 计</b>	<b>7,301,166,567.00</b>	<b>5,738,694,237.28</b>	<b>7,315,074,738.70</b>	<b>5,557,899,478.61</b>

（2）按业务划分

主要业务类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
储备房销售	3,661,516,995.98	3,102,257,296.85	4,315,461,649.49	3,735,035,914.52
公租房租赁	2,431,523,927.24	1,652,551,952.86	2,106,883,896.95	1,316,873,731.45
保租房租赁	82,744,915.34	62,223,005.70	35,696,137.77	39,034,454.33
商业运营	218,233,788.21	205,294,642.02	209,513,009.06	177,218,875.55
管理服务	66,608,648.63	33,580,698.33	161,715,213.28	64,563,325.56
工程施工	14,631,188.83	16,591,831.73		
预制构件销售	503,549,649.52	468,595,555.38		
其他	29,148,701.37	33,805,090.51	185,738,165.68	85,524,047.55
<b>小计</b>	<b>7,007,957,815.12</b>	<b>5,574,900,073.38</b>	<b>7,015,008,072.23</b>	<b>5,418,250,348.96</b>
其他业务：				
原材料销售	34,088,207.75	26,931,491.42		
咨询及技术服务	15,171,257.43	10,447,040.26		
其他	243,949,286.70	126,415,632.22	300,066,666.47	139,649,129.65
<b>小计</b>	<b>293,208,751.88</b>	<b>163,794,163.90</b>	<b>300,066,666.47</b>	<b>139,649,129.65</b>
<b>合 计</b>	<b>7,301,166,567.00</b>	<b>5,738,694,237.28</b>	<b>7,315,074,738.70</b>	<b>5,557,899,478.61</b>

45、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
1.保险费	34,591.85	
2.展览费	54,311.76	
3.销售服务费	637,522.29	
4.职工薪酬	6,183,625.16	7,578,489.32
5.业务经费	51,957.11	
6.修理费		55,130.19
7.其他	2,546,004.38	5,284,130.01
<b>合 计</b>	<b>9,508,012.55</b>	<b>12,917,749.52</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

46、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
1.职工薪酬	220,036,068.99	216,978,318.31
2.保险费	2,248,223.54	2,117,213.65
3.折旧费	13,624,448.46	12,726,247.05
4.修理费	211,533.46	71,149.42
5.无形资产摊销	12,368,857.56	10,493,258.08
6.业务招待费	187,901.34	214,099.09
7.差旅费	519,708.95	198,279.65
8.办公费	28,996,539.35	37,305,372.97
9.会议费	100,756.29	211,938.84
10.诉讼费	126,899.28	1,936,563.48
11.聘请中介机构费	12,225,071.78	14,242,265.85
12.咨询费	8,169,812.12	10,923,165.45
13.技术转让费	107,984.62	
14.排污费	240,056.50	
15.其他	43,442,053.60	47,245,744.23
<b>合 计</b>	<b>342,605,915.84</b>	<b>354,663,616.07</b>

47、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	13,562,285.82	3,257,433.85
材料费	14,775,045.16	
折旧费		345.35
测试化验加工费	830,892.75	
其他	12,220,086.46	3,444,330.70
<b>合 计</b>	<b>41,388,310.19</b>	<b>6,702,109.90</b>

48、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	1,739,046,242.45	1,504,633,999.15
减：利息资本化	577,688,698.82	474,817,791.84
未确认融资费用	14,906,845.58	23,285,683.03
利息费用净额	1,176,264,389.21	1,053,101,890.34
减：利息收入	179,464,241.89	135,687,194.08
汇兑损益	146,960.66	56,450.48
手续费及其他	8,093,084.48	6,062,954.03
<b>合 计</b>	<b>1,005,040,192.46</b>	<b>923,534,100.77</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

49、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
<b>1、递延收益转入</b>	<b>1,990,755.60</b>	<b>1,127,931.37</b>	是
<b>2、直接收到政府补助</b>	<b>253,910,547.95</b>	<b>149,704,164.14</b>	是
运营补贴	252,539,903.23	124,537,264.14	是
稳岗补贴	17,019.52	1,500.00	是
其他政府补助	1,273,911.20	25,165,400.00	是
其他小额	79,714.00		是
<b>3、其他</b>	<b>18,453,987.50</b>	<b>2,212,298.10</b>	否
减免各项税费、增值税 加计扣除等	18,208,234.79	1,998,955.33	否
个税返还款	245,061.12	212,695.00	否
其他小额	691.59	647.77	否
<b>合 计</b>	<b>274,355,291.05</b>	<b>153,044,393.61</b>	

50、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,735,773.49	15,180,102.07
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	11,480,000.00	11,480,000.00
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得		7,058,264.19
其他		175,652.16
<b>合 计</b>	<b>18,215,773.49</b>	<b>33,894,018.42</b>

51、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失-应收账款	3,594,394.26	-9,047,299.54
坏账损失-其他应收款	-959,794.54	
<b>合 计</b>	<b>2,634,599.72</b>	<b>-9,047,299.54</b>

52、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失		489,662.77

53、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,214.96	132,220.40	1,214.96
与企业日常活动无关的政府补助	50,000.00	82,309.00	50,000.00
无法支付款项	227,106.33		227,106.33
违约金	1,025,893.51	92,717.61	1,025,893.51

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	473,915.46	8,032,610.91	473,915.46
<b>合 计</b>	<b>1,778,130.26</b>	<b>8,339,857.92</b>	<b>1,778,130.26</b>

54、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	828.21		828.21
公益性捐赠支出	1,070,000.00	70,000.00	1,070,000.00
行政性罚款、滞纳金	296,954.55	148,072.17	296,954.55
其他捐赠支出	200,000.00	2,200,000.00	200,000.00
罚没及滞纳金支出	62,165.86	2,325,040.56	62,165.86
其他	2,693.02	17,179.87	2,693.02
<b>合 计</b>	<b>1,632,641.64</b>	<b>4,760,292.60</b>	<b>1,632,641.64</b>

55、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	98,301,950.49	121,826,607.32
递延所得税调整	-38,640,227.70	-44,165,661.43
<b>合 计</b>	<b>59,661,722.79</b>	<b>77,660,945.89</b>

56、归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	19,085.00		19,085.00	36,907.16		36,907.16
1、外币财务报表折算差额	19,085.00		19,085.00	36,907.16		36,907.16
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	19,085.00		19,085.00	36,907.16		36,907.16
<b>二、其他综合收益合计</b>	<b>19,085.00</b>		<b>19,085.00</b>	<b>36,907.16</b>		<b>36,907.16</b>

57、借款费用

项目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
一、存货		
1.宣西北地块城市保护更新项目	13,318,788.31	2.45%-3.3%
2.王各庄棚改回迁安置房项目	1,028,120.37	2.95%
3.通用博园限价房项目	160,953.44	2.95%
4.（售）朝阳区百子湾安置房项目	62,299.27	3.98%
小计	14,570,161.39	

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
二、在建工程		
1.（建）北京城市副中心住房项目	178,034,495.64	2.55%-2.95%
2.大兴新城海户新村保障房项目	60,246,547.25	2.45%-3.3%
3.（建）通州区丁各庄项目	29,658,729.12	2.5%-3.12%
4.（建）顺义新城第 18 街区 SY00-0018-6015 ~ 6017 地块公租房项目	24,644,704.81	2.54%
5.（建）焦化厂剩余地块保障房项目	15,111,903.89	3.98%
其他 26 个项目	75,570,440.83	2.15%-3.8%
小计	383,266,821.54	
三、预付账款		
1.（收）首创·美澜湾定向安置房项目	36,918,321.39	2.25%-3.25%
2.（收）顺义临河棚改安置房项目	28,631,460.40	2.95%
3.（收）北汽越野车定向安置房项目	12,809,988.33	2.25%-3.25%
其他	6,434,196.64	2.25%-3.25%
小计	84,793,966.76	
四、其他非流动资产		
1.（租）国门商务区项目	34,643,680.55	2.25%
2.（收）樱花园产权置换项目	24,789,349.30	2.87%
3.（收）良乡安置房项目	21,925,277.43	2.80%
4.（收）房山长阳稻田村安置房项目	6,749,335.67	2.8%-3.05%
5.（收）永乐花园公租房项目	3,289,583.73	2.80%
6.（收）于家务西里项目公租房项目	2,684,385.08	2.6%-2.75%
其他 2 个项目	976,137.37	2.6%-2.75%
小计	95,057,749.13	
<b>合 计</b>	<b>577,688,698.82</b>	

58、租赁

（1）作为承租人

项目	金额
租赁负债的利息费用	34,114,542.85
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	7,429,565.74
与租赁相关的总现金流出	42,001,430.61

（2）作为出租人

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	2,732,502,630.79

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

59、合并现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	158,983,829.04	216,992,838.98
加：资产减值损失		-489,662.77
信用减值损失	-2,634,599.72	9,047,299.54
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,306,766,573.09	1,072,761,726.57
使用权资产折旧	54,202,181.82	11,954,337.17
无形资产摊销	13,413,754.78	11,568,081.16
长期待摊费用摊销	22,034,918.10	8,813,193.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-386.75	-132,220.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,176,152,608.39	1,053,101,890.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,215,773.49	-33,894,018.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,406,194.65	-259,542,669.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-47,350,549.85	215,377,008.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	253,734,694.16	627,370,609.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	702,141,656.69	-770,597,077.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,230,955,903.97	-660,748,321.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,392,679,196.94	1,501,583,015.45
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	6,298,280,323.20	8,483,547,587.89
减：现金的期初余额	8,483,547,587.89	7,880,632,170.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,185,267,264.69	602,915,417.12

（2）现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,298,280,323.20	8,483,547,587.89
其中：库存现金	3,997.00	8,067.02

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	6,298,276,326.20	8,483,539,520.87
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,298,280,323.20	8,483,547,587.89
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	期末余额	期初余额	不属于现金及等价物的理由
银行存款	1,292,000,000.00	1,244,976,571.90	3 个月以上的定期存款
银行存款-应计利息	36,445,581.22	8,421,238.63	按实际利率法确认的银行存款应计利息
合计	1,328,445,581.22	1,253,397,810.53	

60、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	253,660.55	7.1884	1,823,413.50

61、所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,854,980.75	履约保证金、租金账户监管

九、或有事项

1、未决诉讼事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团作为被告的案件 3 起，总涉案金额 7,067.03 万元，具体信息如下：

原告	被告	案件所处阶段	案件类别	涉案金额（万元）
北京红点新艺文化发展有限公司	北京保障房中心有限公司、北京汽车资产经营管理有限公司	一审	民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷	4,627.54
北京永基力久科技有限公司	北京市燕通建筑构件有限公司	一审	买卖合同纠纷	2,339.06
孟宪治、白伟	北京保障房中心有限公司	一审	生命权、身体权、健康权纠纷	100.43

上述案件目前都处于一审审理过程中，不满足预计负债计提条件。

## 2、对外担保事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在对其他企业的对外担保。下属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 21.18 万笔、余额 10,704,128.30 万元。

## 十、资产负债表日后事项

截至 2025 年 4 月 30 日，本集团不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### 1、本集团的母公司情况

本集团的控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2、本集团的子公司情况

本集团的子公司情况详见附注七、（一）。

### 3、本集团的联营企业情况

#### （1）重要的联营企业基本信息

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例
华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）	北京市	北京市	基金投资	35.00%	35.00%
北京北控建设发展有限公司	北京市	北京市	房屋建筑业	20.00%	20.00%
燕保彩生活（北京）社区服务有限公司	北京市	北京市	居民服务业	49.00%	49.00%
内蒙古华建绿智建筑产业化有限公司	内蒙古自治区	内蒙古自治区	房屋建筑业	12.00%	12.00%
北京静态交通燕欣停车管理有限公司	北京市	北京市	道路运输业	40.00%	40.00%
北京市建京住房租赁私募股权投资基金（有限合伙）	北京市	北京市	基金投资	14.00%	14.00%

#### （3）重要的联营企业财务信息详见附注八、11

### 4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
北京潞阳精诚运营管理有限责任公司	子公司的少数股东
北京市房山区琉璃河镇平各庄村经济合作社	子公司的少数股东

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
北京市顺义区仁和镇河南村经济合作社	子公司的少数股东
北京市平谷区峪口镇峪口村经济合作社	子公司的少数股东
北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村经济合作社	子公司的少数股东
北京市密云区十里堡镇统军庄股份经济合作社	子公司的少数股东
北京市怀柔区雁栖镇乐园庄村经济合作社	子公司的少数股东

5、关联交易情况

关联方	关联 交易 内容	关联交易定 价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易 金额比例 %	金额	占同类交易 金额比例 %
建信住房租赁服务（北京）有限责任公司	管理服务	市场定价	9,690,037.46	14.55		

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	建信住房租赁服务（北京）有限责任公司	5,314,999.79		15,600.00	
其他应收款	北京佳源投资经营有限责任公司	29,051,278.00		85,141,590.00	

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
长期应付款	北京潞阳精诚运营管理有限责任公司	93,257,827.06	
长期应付款	北京市房山区琉璃河镇平各庄村经济合作社	65,846,723.04	
长期应付款	北京市顺义区仁和镇河南村经济合作社	37,555,302.60	
长期应付款	北京市平谷区峪口镇峪口村经济合作社	28,222,036.45	
长期应付款	北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村经济合作社	17,878,794.67	26,168,110.84
长期应付款	北京市密云区十里堡镇统军庄股份经济合作社	15,750,898.78	
长期应付款	北京市怀柔区雁栖镇乐园庄村经济合作社	15,204,891.19	22,254,479.97
小计		273,716,473.79	48,422,590.81

## 十二、母公司财务报表的主要项目附注

### 1、应收账款

#### （1）按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	638,335,074.62		165,470,091.54	
1至2年	34,192,959.51		40,578,663.87	
2至3年	20,851,310.77		56,298,197.71	
3年以上	2,645,345,734.85	23,231,776.23	2,617,448,340.54	19,733,898.41
<b>合计</b>	<b>3,338,725,079.75</b>	<b>23,231,776.23</b>	<b>2,879,795,293.66</b>	<b>19,733,898.41</b>

#### （2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	账面价值
	账面余额 金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,338,725,079.75	100.00	23,231,776.23	0.70	3,315,493,303.52
低风险组合	3,120,039,962.74	93.45			3,120,039,962.74
账龄组合	138,260,571.57	4.14	23,231,776.23	16.80	115,028,795.34
合并范围内关联方	80,424,545.44	2.41			80,424,545.44
<b>合计</b>	<b>3,338,725,079.75</b>	<b>100.00</b>	<b>23,231,776.23</b>	<b>0.70</b>	<b>3,315,493,303.52</b>

续：

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,879,795,293.66	100.00	19,733,898.41	0.69	2,860,061,395.25
低风险组合	2,624,849,678.63	91.15			2,624,849,678.63
账龄组合	169,591,495.88	5.89	19,733,898.41	11.64	149,857,597.47
合并范围内关联方	85,354,119.15	2.96			85,354,119.15
<b>合计</b>	<b>2,879,795,293.66</b>	<b>100.00</b>	<b>19,733,898.41</b>	<b>0.69</b>	<b>2,860,061,395.25</b>

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：低风险组合

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准 备	账面余额		坏账准 备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	502,818,947.85			2,247,665.59		
1 至 2 年	2,247,665.59			8,194,995.27		
2 至 3 年	4,091,564.83			23,805,646.35		
3 年以上	2,610,881,784.47			2,590,601,371.42		
<b>合 计</b>	<b>3,120,039,962.74</b>		<b>—</b>	<b>2,624,849,678.63</b>		<b>—</b>

组合计提项目：账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	59,362,743.57			79,569,503.55		
1 至 2 年	28,626,494.31			31,093,453.45		
2 至 3 年	16,218,364.91			32,081,569.76		
3 年以上	34,052,968.78		23,231,776.23	26,846,969.12		19,733,898.41
<b>合 计</b>	<b>138,260,571.57</b>	<b>—</b>	<b>23,231,776.23</b>	<b>169,591,495.88</b>	<b>—</b>	<b>19,733,898.41</b>

组合计提项目：合并范围内关联方

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	76,153,383.20			83,652,922.40		
1 至 2 年	3,318,799.61			1,290,215.15		
2 至 3 年	541,381.03			410,981.60		
3 年以上	410,981.60					
<b>合 计</b>	<b>80,424,545.44</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>85,354,119.15</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合：					
低风险组合					
账龄组合	19,733,898.41	3,497,877.82			23,231,776.23
合并范围内关联方					
<b>合 计</b>	<b>19,733,898.41</b>	<b>3,497,877.82</b>			<b>23,231,776.23</b>

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

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	78.35	
北京燕欣商业经营管理有限公司	41,515,722.39	1.24	
北京市燕保投资有限公司	36,338,708.38	1.09	
北京市东城区教育委员会	4,184,216.68	0.13	
北京燕保宜居住房租赁有限公司	3,169,495.77	0.09	
<b>合 计</b>	<b>2,701,242,117.39</b>	<b>80.91</b>	

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		9,632,000.00
其他应收款项	354,004,895.90	533,294,965.23
<b>合 计</b>	<b>354,004,895.90</b>	<b>542,926,965.23</b>

(1) 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利			—	—
华夏保障房 REITs 股利	9,632,000.00			
小计:	9,632,000.00			
减: 坏账准备				
<b>合 计</b>	<b>9,632,000.00</b>		—	—

(2) 按账龄披露其他应收款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	18,229,635.21		157,604,887.71	
1 至 2 年	13,338,125.79		149,927,480.83	
2 至 3 年	124,301,882.49		70,393,184.63	
3 年以上	199,095,046.95	959,794.54	155,369,412.06	
<b>合 计</b>	<b>354,964,690.44</b>	<b>959,794.54</b>	<b>533,294,965.23</b>	

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	期末余额					账面价值
	账面余额		坏账准备		预期信用损失率 (%)	
	金额	比例 (%)	金额			
单项计提坏账准备的其他应收款						

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	354,964,690.44	100.00	959,794.54	0.27	354,004,895.90
应收押金和保证金	7,004,239.37	1.97	6,299.67	0.09	6,997,939.70
应收代垫款	6,768,282.28	1.91	89,343.03	1.32	6,678,939.25
应收政府机关款项					
合并范围内关联方	281,914,493.13	79.42			281,914,493.13
应收其他款项	59,277,675.66	16.70	864,151.84	1.46	58,413,523.82
<b>合 计</b>	<b>354,964,690.44</b>	<b>—</b>	<b>959,794.54</b>	<b>0.27</b>	<b>354,004,895.90</b>

续:

类 别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	533,294,965.23	100.00			533,294,965.23
应收押金和保证金	6,879,129.47	1.29			6,879,129.47
应收代垫款	85,598,376.84	16.05			85,598,376.84
应收政府机关款项					
合并范围内关联方	281,610,163.27	52.81			281,610,163.27
应收其他款项	159,207,295.65	29.85			159,207,295.65
<b>合 计</b>	<b>533,294,965.23</b>	<b>—</b>			<b>533,294,965.23</b>

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收押金和保证金	7,004,239.37	0.09	6,299.67	6,879,129.47		
应收代垫款	6,768,282.28	1.32	89,343.03	85,598,376.84		
应收政府机关款项						
合并范围内关联方	281,914,493.13			281,610,163.27		
应收其他款项	59,277,675.66	1.46	864,151.84	159,207,295.65		
<b>合 计</b>	<b>354,964,690.44</b>		<b>959,794.54</b>	<b>533,294,965.23</b>		

其他应收款坏账准备计提情况

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额				
本期计提	959,794.54			959,794.54
<b>期末余额</b>	<b>959,794.54</b>			<b>959,794.54</b>

② 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
北京燕广置业有限责任公司	关联方款项	280,000,000.00	2-5年	78.88	
北京京保宜居住房租赁有限公司	关联方款项	16,820,092.66	1年以内	4.74	
奥运5号地项目购房户	公共维修基金	16,203,630.00	2-3年	4.56	
北京市住房资金管理中心	代收款项	9,338,482.00	3年以上	2.63	
北京思源国际物业管理有限公司	其他暂付款项	4,940,930.18	1-2年	1.39	
<b>合计</b>		<b>327,303,134.84</b>		<b>92.21</b>	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	13,594,612,379.05	2,599,007,851.58		16,193,620,230.63
对合营企业投资				
对联营企业投资	438,418,654.58	11,734,475.48	19,026,000.00	431,127,130.06
小 计	14,033,031,033.63	2,610,742,327.06	19,026,000.00	16,624,747,360.69
减：长期股权投资减值准备				
<b>合 计</b>	<b>14,033,031,033.63</b>	<b>2,610,742,327.06</b>	<b>19,026,000.00</b>	<b>16,624,747,360.69</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
北京燕合投资有限公司	1,450,000.00	200,000,000.00		201,450,000.00	
北京市燕保投资有限公司	1,191,290,828.60			1,191,290,828.60	
北京燕广置业有限责任公司	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00	
北京燕华投资有限责任公司	1,700,514,920.00			1,700,514,920.00	
北京市燕顺保障性住房投资有限公司	1,819,337,010.00	197,750,000.00		2,017,087,010.00	
北京市保障性住房交换服务中心有限公司	48,500,000.00	50,000,000.00		98,500,000.00	

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备 期末余额
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	1,030,000,000.00			1,030,000,000.00	
北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	350,000,000.00			350,000,000.00	
北京市燕怀保障性住房投资有限公司	325,000,000.00			325,000,000.00	
北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	400,000,000.00	200,000,000.00		600,000,000.00	
北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	1,020,000,000.00	20,170,000.00		1,040,170,000.00	
北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	209,190,000.00	87,810,000.00		297,000,000.00	
北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00	
燕港有限公司	416,807.00			416,807.00	
首建投国开北京保障房中心公租房私募股权投资基金		400,000,000.00		400,000,000.00	
北京市住房置业融资担保有限公司	1,983,974,206.31			1,983,974,206.31	
北京市燕兴保障性住房建设投资有限公司	754,938,607.14	735,811,068.16		1,490,749,675.30	
北京京保宜居住住房租赁有限公司		707,456,783.42		707,456,783.42	
北京京保宜业住房租赁有限公司		10,000.00		10,000.00	
<b>合 计</b>	<b>13,594,612,379.05</b>	<b>2,599,007,851.58</b>		<b>16,193,620,230.63</b>	

(3) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认投资损益	
<b>联营企业</b>						
华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(“公募 REITS”)	439,250,000.00	438,418,654.58			11,734,475.48	

(续)

被投资单位	其他权益变动	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
		宣告发放现金利润	计提减值准备	其他		
<b>联营企业</b>						
华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(“公募 REITS”)		19,026,000.00			431,127,130.06	

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）重要联营企业的主要财务信息

项 目	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）	
	期末数	年初数
流动资产	52,176,962.77	53,860,886.49
非流动资产	1,313,058,455.77	1,336,674,406.27
<b>资产合计</b>	<b>1,365,235,418.54</b>	<b>1,390,535,292.76</b>
流动负债	17,031,171.81	19,351,950.39
非流动负债	116,412,446.56	118,558,699.68
<b>负债合计</b>	<b>133,443,618.37</b>	<b>137,910,650.07</b>
净资产	1,231,791,800.17	1,252,624,642.69
按持股比例计算的净资产份额	431,127,130.06	438,418,624.94
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	431,127,130.06	438,418,624.94
存在公开报价的权益投资的公允价值	627,725,000.00	428,400,000.00

续：

项 目	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“公募 REITS”）	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	71,395,028.13	72,072,131.79
净利润	33,527,211.17	31,073,998.53
其他综合收益		
综合收益总额	33,527,211.17	31,073,998.53
企业本期收到的来自联营企业的股利	28,658,000.00	6,693,750.00

4、营业收入与营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,430,385,325.66	2,399,267,197.98	3,551,360,302.76	2,291,739,668.24
其他业务	265,838,954.70	126,175,555.55	304,322,578.49	96,935,555.57
<b>合 计</b>	<b>3,696,224,280.36</b>	<b>2,525,442,753.53</b>	<b>3,855,682,881.25</b>	<b>2,388,675,223.81</b>

（2）按业务划分

主要业务类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
储备房销售	1,335,028,204.12	953,387,265.28	1,539,696,129.13	1,046,221,630.36

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

主要业务类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
公租房租赁	1,918,135,970.27	1,248,946,182.51	1,744,766,464.78	1,029,932,284.49
保租房租赁	15,652,047.62	13,098,052.21	8,737,984.39	13,681,177.27
商业运营	132,866,977.38	169,110,682.52	128,096,604.27	148,137,735.34
管理服务	28,702,126.27	14,725,015.46	130,063,120.19	53,766,840.78
小 计	<b>3,430,385,325.66</b>	<b>2,399,267,197.98</b>	<b>3,551,360,302.76</b>	<b>2,291,739,668.24</b>
委托贷款收入			34,566,058.79	
其他	265,838,954.70	126,175,555.55	269,756,519.70	96,935,555.57
小 计	<b>265,838,954.70</b>	<b>126,175,555.55</b>	<b>304,322,578.49</b>	<b>96,935,555.57</b>
合 计	<b>3,696,224,280.36</b>	<b>2,525,442,753.53</b>	<b>3,855,682,881.25</b>	<b>2,388,675,223.81</b>

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	17,965,268.49	14,391,506.97
权益法核算的长期股权投资收益	11,734,475.48	10,876,503.32
其他		175,652.16
合 计	<b>29,699,743.97</b>	<b>25,443,662.45</b>

6、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	143,411,634.63	263,493,194.71
加: 资产减值损失		
信用减值损失	4,457,672.36	5,312,843.64
固定资产折旧、投资性房地产折旧	982,056,595.01	4,421,558.51
使用权资产折旧	11,752,063.00	11,052,926.72
无形资产摊销	10,097,920.54	10,194,048.44
长期待摊费用摊销	3,267,629.70	1,812,290.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	736,542,608.23	930,609,956.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,014,810.71	-25,443,662.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-677,207.52	-20,245,725.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-15,207,988.80	-5,295,539.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	291,416,973.35	2,535,095,101.19

北京保障房中心有限公司  
 财务报表附注（合并）  
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,022,060,466.35	-1,938,189,536.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,439,222,770.53	-1,167,083,643.10
其他	216,488,104.48	833,198,933.70
经营活动产生的现金流量净额	2,769,753,498.45	1,438,932,745.54
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	2,537,775,034.70	2,859,415,558.22
减：现金的期初余额	2,859,415,558.22	2,134,669,442.53
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-321,640,523.52	724,746,115.69

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,537,775,034.70	2,859,415,558.22
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,537,775,034.70	2,859,415,558.22
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,537,775,034.70	2,859,415,558.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
现金及现金等价物净增加额		

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本集团董事会批准报出。





姓名: 尹丽鸿  
 Full name: 尹丽鸿  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1972-09-17  
 Date of birth: 1972-09-17  
 工作单位: 国富浩华会计师事务所有限公司  
 Working unit: 国富浩华会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 11005720917402  
 Identity card no: 11005720917402



证书编号: 110000682458  
 No. of Certificate: 110000682458  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会  
 发证日期: 二〇一一年十月二十日  
 Date of issuance: 2011年10月20日



姓名: 尹丽鸿  
 证书编号: 110000682458

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2011年2月29日



2012年2月20日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2013年4月20日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

2013年3月1日

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2010年7月29日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2010年7月29日

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2011年6月29日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

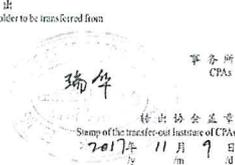


事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2011年6月29日

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2017年11月9日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2017年11月9日

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 本证书遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 王莎莎  
 Full name 王莎莎  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1982-07-29  
 Date of birth 1982-07-29  
 工作单位 国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码  
 Identity card No. 42733198207291111



证书编号: 110004230153  
 No. of Certificate 北京注册会计师协会  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 二〇一〇年十月五日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 Year Month Day

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 Year Month Day

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

瑞华  
 Ruihua

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2017年8月14日  
 Year Month Day

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

致同  
 Zhitong

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2017年8月14日  
 Year Month Day



姓名: 王莎莎  
 Certificate No.: 110004230153

王莎莎  
 for another year after this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2012年2月20日  
 Year Month Day



2013年6月20日  
 Year Month Day

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

瑞华  
 Ruihua

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

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

致同  
 Zhitong

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

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 本证书遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本(20-1))

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 执行事务合伙人 李惠琦  
 出资额 5250 万元  
 成立日期 2011 年 12 月 22 日  
 主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广  
 场五层



经营范围  
 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资  
 报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具  
 相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、  
 税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
 （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。）



登记机关

2025 年 02 月 10 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效



### 说明

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

会计师事务所

## 执业证书



名称：致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日



中华人民共和国财政部制