

北京住总集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

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

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

1、资产负债率较高的风险

2020年末，公司资产负债率为78.58%，资产负债率维持在较高水平，未来，随着公司的业务开展带来的资本支出增加，公司的资金压力可能进一步扩大，如果公司的资产负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

2、长期应收款较高的风险

2020年末，公司长期应收款为478.03亿元，主要为公司所属二级子公司北京住总置地有限公司、天津京宝置地有限公司、天津京城投资开发有限公司、北京住总绿都投资开发有限公司、北京金第房地产开发有限责任公司等从事土地整理业务，支付拆迁安置款等，该款项由企业先予支付，依照协议向主管政府部门收取。由于项目投资回收期相对较长，虽然公司回款有保证，但仍存在一定的资金占用风险。

3、存货跌价风险

2020年末，公司存货金额为428.89亿元，占资产总额的比例为31.40%，公司存货规模占比较高，存货主要是投入成本和房地产开发成本，公司未来收益主要取决于房产的上市交易情况以及一级土地开发的回款情况，虽然出现成本倒挂的可能性很小，但理论上存在一定的存货跌价风险。

4、公司少数股东权益较高的风险

2018-2020年末，公司少数股东权益分别为151.76亿元、159.86亿元和174.80亿元，占同期公司净资产的61.48%、60.24%和59.76%，占比较高。主要系北京市行政副中心建设发展基金（有限合伙）为公司子公司北京住总置地有限公司进一步注资导致少数股东权益规模较大。若未来基金退出，公司将会支付一定的成本及费用，一定程度上影响企业的总资产规模及增加现金流压力。

5、EBITDA利息保障倍数较小的风险

2020年，公司EBITDA利息保障倍数为0.64，相对偏小，主要是因为经营的一级土地整理业务投资回报周期较长，前期资本支出较大，若未来收益确认较慢，EBITDA利息保障倍数可能存在持续较小的风险。

6、受限资产规模较大的风险

2020年末，公司受限资产账面价值为332.08亿元，占当期期末资产总额的24.31%。虽然目前公司的声誉及信用记录良好，与多家银行保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。

7、公司土地一级开发项目投资规模较大且期限较长的风险

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	17
六、 专项偿债账户设置情况.....	20
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	21
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	21
第三节 业务经营和公司治理情况.....	21
一、 公司业务和经营情况.....	21
二、 投资状况.....	29
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	29
四、 公司治理情况.....	29
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	30
第四节 财务情况.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 主要会计数据和财务指标.....	30
五、 资产情况.....	32
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	35
九、 对外担保情况.....	35
第五节 重大事项.....	36
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	36
二、 关于破产相关事项.....	36
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	36
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	36
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换债券发行人.....	37
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	37
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	37
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	37
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第八节 备查文件目录.....	39
财务报表.....	41

附件一： 发行人财务报表.....	41
担保人财务报表.....	54

释义

住总集团、本公司、公司、发行人	指	北京住总集团有限责任公司
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
联合信用	指	联合信用评级有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
18 住总 01	指	北京住总集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
19 住总 01	指	北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
19 住总 03	指	北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
19 住总 Y1	指	北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行可续期公司债券（第一期）
20 住总 01	指	北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）
20 住总 Y1	指	北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第一期）
21 住总 01	指	北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
21 住总 Y1	指	北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行可续期公司债券（第一期）
公司章程	指	《北京住总集团有限责任公司公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2020 年度
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

姓名	李静源
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	北京市朝阳区慧忠里 320 号
电话	86-10-84838184
传真	86-10-84838074
电子信箱	zhiyinsheng2005@126.com

三、信息披露网址及置备地

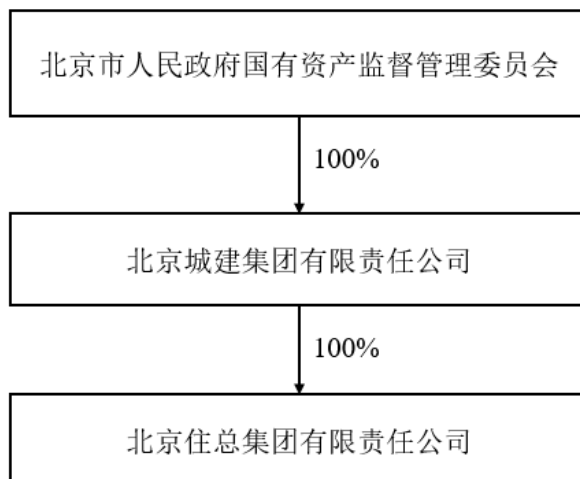
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	北京市朝阳区慧忠里 320 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：北京城建集团有限责任公司

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

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



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据北京城建集团有限责任公司《关于周泽光等同志任职的决定》，龚雁同志任北京住总集团有限责任公司董事。根据北京城建集团有限责任公司《关于调整各单位派出董事和部分单位监事会组成人员的通知》，对北京住总集团有限责任公司董事会和监事会组成人员进行如下调整：吴东慧、雷红宇同志为北京住总集团有限责任公司董事；梁佳富同志为北京住总集团有限责任公司监事长，邵民同志为北京住总集团有限责任公司监事。

根据2020年9月27日北京城建集团有限责任公司文件《关于周泽光等同志职务任免的通知》，周泽光同志任住总集团董事长，顾昱同志不再担任住总集团董事、董事长职务。

根据2020年10月14日中共北京城建集团有限责任公司委员会文件《关于谢夫海等同志职务任免的通知》和北京城建集团有限责任公司文件《关于谢夫海同志任职的通知》，谢夫海同志任住总集团董事、总经理。

根据2020年11月25日北京城建集团有限责任公司文件《关于张伟泽同志免职的通知》、12月9日《关于赵秋萍同志免职的通知》，张伟泽、赵秋萍同志不再担任住总集团副总经理职务。

公司董事、监事、高级管理人员简历情况详见公司于2021年2月1日于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的“北京住总集团有限责任公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书”。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层
签字会计师姓名	孟庆卓、宋英平

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143567；155178；155224；155883；163457；175399；175716；175808
债券简称	18住总01；19住总01；19住总03；19住总Y1；20住总01；20住总Y1；21住总01；21住总Y1
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层
联系人	胡涵镜仟、杨国旗
联系电话	010-85136560

（三）资信评级机构

债券代码	143567；155178；155224；155883；163457
债券简称	18住总01、19住总01、19住总03；19住总Y1；20住总01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

债券代码	175399；175716；175808
债券简称	20住总Y1；21住总01；21住总Y1
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143567
2、债券简称	18住总01
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司2018年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018年4月11日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023年4月11日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.34
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未到回售登记期，未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155178
2、债券简称	19住总01
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2019年2月20日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年2月20日
7、到期日	2024年2月20日
8、债券余额	9.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.07
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到回售登记期，未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中	不适用

的交换选择权的触发及执行情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155224
2、债券简称	19住总03
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2019年3月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年3月12日
7、到期日	2024年3月12日
8、债券余额	9.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.35
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到回售登记期，未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155883
2、债券简称	19住总Y1
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司2019年公开发行永续期公司债券（第一期）
4、发行日	2019年9月23日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022年9月23日
8、债券余额	8.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163457
2、债券简称	20住总01
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司2020年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2020年4月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年4月17日
7、到期日	2025年4月17日
8、债券余额	3.00
9、截至报告期末的利率(%)	2.73
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息安排
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到回售登记期，未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	尚未到赎回期，未执行
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175399
2、债券简称	20住总Y1
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券（第一期）
4、发行日	2020年11月12日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023年11月12日
8、债券余额	8.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.43
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息安排
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175716
2、债券简称	21 住总 01
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2021 年 2 月 4 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 2 月 4 日
7、到期日	2026 年 2 月 4 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息安排
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到回售登记期，未执行
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	尚未到赎回期，未执行
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175808
2、债券简称	21 住总 Y1
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行可续期公司债券（第一期）
4、发行日	2021 年 3 月 5 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 3 月 5 日
8、债券余额	6.00

9、截至报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息安排
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143567

债券简称	18住总01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内不涉及募集资金使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155178

债券简称	19住总01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	9.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内不涉及募集资金使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155224

债券简称	19 住总 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	9.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内不涉及募集资金使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155883

债券简称	19 住总 Y1
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内不涉及募集资金使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163457

债券简称	20 住总 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	3.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020 年度募集资金已使用完毕，全部用于偿还公司债务。履行的程序：根据募集资金使用制度报财务负责人审批或有权机构审批。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175399

债券简称	20 住总 Y1
------	----------

募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年度募集资金已使用完毕，全部用于偿还公司债务。履行的程序：根据募集资金使用制度报财务负责人审批或有权机构审批。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	143567；155178；155224；155883；163457
债券简称	18住总01；19住总01；19住总03；19住总Y1；20住总01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月23日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无不利影响

债券代码	175399
债券简称	20住总Y1
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年11月4日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无不利影响

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：143567；155178；155224；155883；163457；175399

债券简称	18住总01；19住总01；19住总03；19住总Y1；20住总01；20住总Y1
其他偿债保障措施概述	设立专门的偿付工作小组；设立募集资金专项账户和偿债保障金专户；制定债券持有人会议规则；充分发挥债券受托管理人的作用；严格信息披露。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格信息披露，在北京银行设立专项偿债账户用于偿债资金的归集，报告期内在专户归集偿债资金；制定债券持有人会议规则，签订受托管理协议；公司提前在偿债专户归集完成付息资金，分别于2020年4月7日、2020年2月14日、2020年3月6日和2020年9月17日将18住总01、19住总01、19住总03和19住总Y1债券利息划转至中国证券登记结算公司银行账户，按时兑付利息。报告期内，20住总01和20住总Y1尚未到本息兑付时间。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：143567

债券简称	18 住总 01
偿债计划概述	本期债券每年的付息日为 2019 年至 2023 年每年的 4 月 11 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年间每年的 4 月 11 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的本金支付日为 2023 年 4 月 11 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2021 年 4 月 11 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155178

债券简称	19 住总 01
偿债计划概述	本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 20 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日)；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 2 月 20 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。本期债券的本金支付日为 2024 年 2 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 2 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155224

债券简称	19 住总 03
偿债计划概述	本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 12 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日)；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 3 月 12 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。本期债券的本金支付日为 2024 年 3 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 3 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
--------------------	---

债券代码：155883

债券简称	19 住总 Y1
偿债计划概述	<p>本期债券的起息日为 2019 年 9 月 23 日，以每 3 个计息年度为一个重新定价周期，在每 3 个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权，发行人有权选择将本期债券期限延长 3 年（即 1 个重新定价周期），或选择在该重新定价周期到期全额兑付本期债券。</p> <p>本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生债券条款约定的强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本期债券的发行条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。</p> <p>若在每一个续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日期即为本期债券兑付日期，到期支付本金及最后一期利息。若发行人根据本期债券相关条款约定选择递延兑付本期债券，则未支付本金将按约定递延至下一续期选择权行权年度。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163457

债券简称	20 住总 01
偿债计划概述	<p>本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年 4 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2025 年 4 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175399

债券简称	20 住总 Y1
偿债计划概述	<p>本期债券的起息日为 2020 年 11 月 12 日，以每 3 个计息年度为一个重新定价周期，在每 3 个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权，发行人有权选择将本期债券期限延长 3 年（即 1 个重新定价周期），或选择在该重新定价周期到期全额兑付本期债券。</p> <p>本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生债券条款约定的强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本期债券的发行条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。</p> <p>若在每一个续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日期即为本期债券兑付日期，到期支付本金及最后一期利息。若发行人根据本期债券相关条款约定选择递延兑付本期债券，则未支付本金将按约定递延至下一续期选择权行权年度。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：143567；155178；155224；155883

债券简称	18 住总 01；19 住总 01；19 住总 03；19 住总 Y1
账户资金的提取情况	公司在北京银行友谊支行设立偿债专户，公司在北京银行友谊支行提前归集完成 18 住总 01、19 住总 01、19 住总 03 和 19 住总 Y1 所有付息资金，并分别于 2020 年 4 月 7 日、2020 年 2 月 14 日、2020 年 3 月 6 日和 2020 年 9 月 17 日将 18 住总 01、19 住总 01、19 住总 03 和 19 住总 Y1 付息资金和手续费足额划转至中证登指定结算账户。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

债券代码：163457；175399；175716；175808

债券简称	20 住总 01；20 住总 Y1；21 住总 01；21 住总 Y1
账户资金的提取情况	公司在北京银行友谊支行设立偿债专户，报告期末 20 住总 01、20 住总 Y1、21 住总 01、21 住总 Y1 尚未到付息日，报告期末账户尚未提取偿债资金。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的	无

影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	143567; 155178; 155224; 155883; 163457; 175399; 175716; 175808
债券简称	18住总01; 19住总01; 19住总03; 19住总Y1; 20住总01; 20住总Y1; 21住总01; 21住总Y1
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履职情况	报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，中信建投证券股份有限公司按规定在上海证券交易所披露了受托管理事务临时报告，披露时点分别为2020年1月20日，2020年3月20日，2020年4月9日，2020年10月16日，2020年10月30日。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于2020年6月29日披露2019年度的《受托管理事务报告》，报告内容详见上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、经营范围及主要业务

公司经营范围包括对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装修；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需设备、材料及零配件进出口；自营和代理除国家组织统一经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（企业依法自主选择

经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主要业务为建筑施工、房地产开发、一级土地整理和生产性服务业务等。

2、主要产品及其用途

公司拥有建筑施工业务、房地产开发业务、生产性服务业务三大板块，整合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式：同时拥有设计、开发、物业管理、配套能力，采用采购、设计、施工、服务一体化的全产业链业务，战略物资采用内部供应以及外部集中采购的模式有效地控制了公司成本，达到全链条均有利润贡献，整体达到利润最大化的效果，综合竞争实力强。建筑施工业务板块主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设以及市政工程建设等。按业务类型分为市政工程及建安工程两大类。房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发和土地一级开发。公司主要从事的保障房主要是限价商品房和经济适用房，同时也有定向安置房和廉租房。公司的文体商贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，包括混凝土生产、钢材物资贸易、设计、物业管理、工程监理以及装饰等业务。贸易物流主要为公司建筑施工和房地产开发提供物资供应和物流服务。

3、经营模式

（1）建筑施工业务板块

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

1) 营销模式

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

对施工项目承揽主要采用投标方式。在投标前期，做好充分测算，采取成本倒推机制，在中标价中优先扣除应上缴国家税费、企业留用和企业发展积累后，结合市场价格，测算项目利润，决定投标价格。

2) 采购模式

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

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

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

3) 运营及结算模式

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

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

（2）房地产开发板块

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

1) 保障房开发

公司主要从事的保障房主要是限价商品房和经济适用房，同时也有定向安置房和廉租房。公司保障房项目土地主要通过招拍挂和协议方式取得，土地出让金及建设资金主要来源于公司日常经营收入、股东投入、银行贷款及各类债务融资。

销售方面，开发建设完成后，企业不具备销售权，由住房保障管理办公室对符合购买条件的人群进行统一配售。

盈利模式方面，对于产权型保障房，通过北京市住房保障办公室统一对特定人群销售，并按协议将销售收入的一部分返还给开发公司，公司一次性收回投资并获得盈利约 3% 左右，此外对项目周边商业地产拥有优先开发的权利而获得盈利，其余由公司自售部分，签订销售合同并完成交房后，公司确认销售收入。对于租赁型保障房，往往由地方政府下属企业与开发商联合出资修建，政府采取一次性回购方式或者无偿交给政府使用一定期限，政府返还租金收入并给予补偿的方式，具体项目补偿金额依据发行人与政府签订协议为准，但最终能够保证开发商能够盈利。此外租赁型保障房还可以通过保障房配套的商业性房产或棚户区改造中可出售部份销售获得收入。各个项目从设计、采购、施工等均采用集团一体化经营，所以能够保证资金收支平衡。

2) 商品房开发

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

土地储备来源方面：公司主要通过两种方式获得土地储备，一种是通过收购相关项目公司股权、合作开发的方式取得土地储备，通过股权收购、合作开发取得的土地成本往往远低于公开市场招拍挂取得土地成本，能够降低房地产综合开发成本。另一种是通过招拍挂方

式获得出让土地，一般情况之下，通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进入开发运作。

（3）土地一级开发

公司土地一级开发业务主要由子公司天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、天津京宝置地有限公司和北京住总绿都投资开发有限公司完成。2014年以前公司土地一级开发业务主要集中在天津，由公司下属天津京城投资开发有限公司负责运营，2015年后公司一级土地开发业务迅速扩张，2020年9月末已有10个项目。

公司前期进行征地拆迁并建设回迁房，然后对土地进行平整至达到出让条件，再由土地储备中心进行挂牌出让，公司根据协议获得相应的土地出让金的返还，土地出让金返还弥补公司土地整理成本后获得盈余收益。

（4）生产性服务业务

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

盈利模式方面，公司贸易销售主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润，其中又分为代理模式和自营两种盈利方式，发行人以自营模式为主。代理的产品公司仅通过自身渠道销售，无定价权，利润较低。自营的商品公司买进再对外销售，拥有销售定价权。公司自营的产品又分为销往集团内部（自用）和销往集团外部（外销）两种模式。

4、所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

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

（1）建筑施工行业

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

从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。

总体看，建筑行业企业数量众多，行业竞争激烈，但各领域竞争程度存在差异；随着建筑市场的放量增长，建筑业的竞争模式也出现了多元化发展。

建筑业发展受宏观经济形势影响较大，其中固定资产投资直接驱动着行业增长。2011年以来，随中国经济从上年强劲复苏的增长高点回落，宏观经济进入下行通道；同时高通胀压力下政府主导的基建投资增速放缓；房地产调控政策持续从紧，政府路桥、铁路等基建投资持续下降影响，全国固定资产投资增速持续放缓，短期来看，建筑行业发展下滑风险进一步增大。

随着宏观经济进入新常态，中国建筑业进入个位数增长时代。在房地产去库存压力大的背景下，地产调控政策利好频出，新型城镇化建设起航。在中央稳增长的定调下，民间投资

助推交通建设新规划，区域经济投资加码，“一带一路”、“长江经济带”开启新型战略布局，行业综合发展方案、建筑业现代化建设持续推进，PPP、BIM6、绿色建筑、海绵城市等新型政策为建筑业发展释放出新的发展活力。

根据中国建筑业协会《2020年建筑业发展统计分析》，2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国建筑业攻坚克难，率先复工复产，为快速有效防控疫情提供了强大的基础设施保障，为全国人民打赢疫情防控阻击战做出了重大贡献，保证了发展质量和效益的不断提高。全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值263,947.04亿元，同比增长6.24%；完成竣工产值122,156.77亿元，同比下降1.35%；签订合同总额595,576.76亿元，同比增长9.27%，其中新签合同额325,174.42亿元，同比增长12.43%；房屋施工面积149.47亿平方米，同比增长3.68%；房屋竣工面积38.48亿平方米，同比下降4.37%；实现利润8,303亿元，同比增长0.30%。截至2020年底，全国有施工活动的建筑业企业116,716个，同比增长12.43%；从业人数5,366.92万人，同比下降1.11%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为422,906元/人，同比增长5.82%。

经初步核算，2020年全年国内生产总值1,015,986亿元，比上年增长2.3%（按不变价格计算）。全年全社会建筑业实现增加值72,996亿元，比上年增长3.5%，增速高于国内生产总值1.2个百分点。

（2）房地产行业

房地产行业为强周期性行业，从近年房地产行业发展趋势来看。政策调控仍是当前房地产行业发展的主要决定因素，因城施策促使区域分化明显。一线城市在严厉的调控政策作用下，新房成交面积继续缩减，房地产市场降温明显。部分二三线城市在人才新政的激活下，出现成交改善迹象。三四线城市继续去库存，棚改力度仍然较大，房屋成交活跃，企业在三四线的拿地态势也比较积极。值得关注的是，美国挑起的贸易战等不稳定外部因素也对国内经济环境产生较大影响，将给行业发展带来成本上涨、流动性趋紧等直接、间接的影响。

2020年，新冠疫情对我国经济发展产生较大冲击，中央坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严。地方政府为应对新冠疫情带来的影响，因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。8月末“三道红线”出台，再次对企业拿地态度产生负面影响。杠杆红利的消失，“促销售、抓回款、稳现金流”成为共识，导致房企整体投资意愿降低，且内部分化显著。红、橙两档房企投资意愿、力度均大幅下滑，而部分黄、绿色档房企投资则相对积极。2020年全年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，比上年回落2.9个百分点。从分项看，2020年房地产开发企业房屋施工面积926,759万平方米，比上年增长3.7%；房屋新开工面积224,433万平方米，下降1.2%；房屋竣工面积91,218万平方米，下降4.9%。房地产投资已经成为固定资产投资最主要的支撑力，对宏观经济平稳运行起到了重要作用。

（3）公司行业地位

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

冰上项目训练基地1标段、冬奥村及山地新闻中心以优异成绩获得“中国钢结构金奖”。黑庄户钢结构住宅4#楼“高层装配式钢结构住宅关键技术研究与应用”成果评价为国际先进，轨道交通6号线西延03标、12号线14标三元桥站获得北京市市政基础设施竣工长城杯金奖。

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

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
建筑施工业务	157.65	144.44	8.38	37.25	154.52	145.23	6.01	35.11
房地产开发业务	81.80	65.04	20.49	19.33	94.57	78.76	16.72	21.49
一级土地整理业务	56.05	51.17	8.71	13.24	68.05	60.43	11.20	15.46
生产性服务业务	124.78	118.89	4.72	29.49	120.20	112.90	6.07	27.31
其他业务小计	2.92	0.52	82.13	0.69	2.71	0.57	78.94	0.62
合计	423.20	380.07	10.19	-	440.05	397.89	9.58	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司主营业务为建筑施工、房地产开发、土地整理和生产性服务业务，无细分产品。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

公司 2020 年度建筑施工业务毛利率同比上升 39.35%，主要是因为本年度集团加强经营管理，开展了项目经营盘点工作，严控施工成本，毛利率有所增长。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 351,712.68 万元，占报告期内销售总额 31.98%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
唐山如隆实业有限公司	钢坯	97,104.00
唐山晟誉建材科技有限公司	钢材	80,715.00
北京加南环保科技有限公司	牛肉	62,243.68
唐山东华钢铁企业集团有限公司	焦炭、铁矿石	59,733.00
天津凯森恒通有限公司	钢材	51,917.00

向前五名供应商采购额 412,356.00 万元，占报告期内采购总额 38.68%；其中前五名供应商

采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
鞍钢集团朝阳钢铁有限公司	钢材	109,914.00
宣化钢铁集团有限责任公司	钢材	109,042.00
唐山东华钢铁企业集团有限公司	钢材	59,413.00
河钢股份有限公司承德分公司	钢材	58,380.00
唐山东钢钢材销售有限公司	钢材	75,607.00

其他说明

由于公司统计口径的原因，上述前五名销售客户/供应商采购是指生产性服务板块销售额/采购额及该业务板块占比情况。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

1、未来发展战略

（1）融入城建发展战略，明确定位思路

坚持以高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，将融合发展贯穿始终，持续提升资产质量、资本实力、资金效益、资信水平、资源能力，全面增强企业竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力，做强做优做大主业，落实“三降一减一提升”，持续提质增效，成为城建集团稳固极的重要力量，稳定极的重要支撑，成长极的重要载体。

（2）对标城建九大产业，明确方向重点

①住总地产要突出“做优”。要在保证总负债降低前提下，统筹好发展需求与资源供给的关系、增效益与防风险的关系、盘活存量与做优增量的关系，优化地域、结构、节奏布局。一级要控规模、降负债，降低投资强度，主要搭平台、聚资源，实现轻资产运营，重点发展政府投资的代建项目；二级要精准拿地、深入策划、快速周转，提高营销能力、盈利能力，加大优质土地储备，实现滚动良性发展；要加紧推动重大遗留疑难问题处理，促盘活、快去化、防风险、保收益。

②住总工程要突出“做强”。一要做大市场、做大规模，要坚持大客户、大市场、大项目策略，创新市场营销模式、方式，加大与城建集团的协同，加大对外合作力度，坚定走出去。要做大做强工程总承包，努力培育百亿集团事业部，打造 50 亿以上二级施工企业。二要精细核算、提升能力，坚持“四清晰一分明”“四个不能变”原则，落实落细落地，加强项目管理策划、项目经营策划，做实过程经营，管控劳务成本、材料成本，降低二级总部机关费用。三要加强科技创新工作。

③住总服务要突出“做好”。一要精心策划、聚焦主业；二要做精做专，聚焦核心产品、河新渠道、核心客户；三要创新发展。

（3）坚持稳中求进，明确目标任务

要实现发展新进步，以高质量发展为主题，以稳健发展为主基调，更加注重质量和效益，实现行稳致远；要实现改革新突破，在保证整体组织架构和基本业务单元总体稳定前提下，积极稳妥推进改革，整合资源、聚合优势，发挥最大效能，增强核心竞争力；要实现管理新提升，加强“总部战略规划中心、投资决策中心、资源调控中心，二级子公司管控中心、利润中心，项目部制造中心、成本中心”的三级中心建设等。

2、行业格局和趋势

（1）建筑业

建筑行业是改革开放后市场化较早的行业，进入壁垒较低，企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑市场存在五类参与者：央企巨头、区域龙头、江浙民营企业、外资巨头以及众多中小建筑企业。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。

总体看，建筑行业企业数量众多，行业竞争激烈，但各领域竞争程度存在差异；随着建筑市场的放量增长，建筑业的竞争模式也出现了多元化发展。中国经济发展所处的特定阶段和未来较长时期内稳步增长的全社会固定资产投资决定了中国建筑业正处于迅速发展的时期。城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，成为市场热点。从地域来看，全国东、中、西部建筑市场虽然投资结构不同，但均有较大市场潜力。

（2）房地产行业

房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。报告期内，行业及主要外部因素情况如下：2020年，新冠疫情对我国经济发展产生较大冲击，中央坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严。地方政府为应对新冠疫情带来的影响，因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。8月末“三道红线”出台，再次对企业拿地态度产生负面影响。杠杆红利的消失，“促销售、抓回款、稳现金流”成为共识，导致房企整体投资意愿降低，且内部分化显著。红、橙两档房企投资意愿、力度均大幅下滑，而部分黄、绿色档房企投资则相对积极。2020年全年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，比上年回落2.9个百分点。从分项看，2020年房地产开发企业房屋施工面积926,759万平方米，比上年增长3.7%；房屋新开工面积224,433万平方米，下降1.2%；房屋竣工面积91,218万平方米，下降4.9%。

2021年3月5日，全国两会召开，在政府工作报告中关于房地产相关内容为：“深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场和住房保障体系，提升城镇化发展质量”；“保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供给、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”此外，在“十四五”规划和2035年远景目标纲要中，对房地产行业的定位主要强调了“平稳健康发展”和“保障民生”。体现了中央对于房地产行业的管理在不断精细，要求在逐步提升。

在新型城镇化和“三稳”大背景下，房地产行业迎来多元化发展机遇。具体来看，随着2020年以来针对房企、银行和地方政府的有息负债管理、房贷集中度管理和土地集中供应管理的政策体系已形成完整闭环，房价和地价涨幅的预期将会得到更好地管控，行业整体也将迈入平稳发展期。期间将更加考验房企的融资、管理、运营、产品等综合能力。

3、下一年度经营计划

2021年是“十四五”规划的开局之年，也是合并重组后创新发展开新局的关键之年。住总集团要在城建集团的领导下，贯彻新发展理念，以高质量发展为主题，坚持融合提升，坚持稳中求进，坚持改革创新，坚持提质增效，坚定信心、主动作为，把握机遇、防范风险，确保企业做强做优做大。

要重点抓好五个方面工作：一是对标融合，找准定位明确方向；二是厘清思路，统筹板块业务发展。做优做实开发板块、做优做大施工板块、做优做强服务板块；三是强化管控，提高经营管理水平。要进一步提高安全生产、科技质量、质量效益和降低企业债务的水平；四是加大力度，提升综合管理能力。要进一步发挥考核导向作用，强化集团管控力度，加强人力资源建设，提升融合发展水平；五是压实责任，持续提升党建质量。要继续加强思想理论武装强根铸魂，继续加强意识形态建设展现形象，继续深化全面从严治党夯实根基，继续强化监督执纪问责正风肃纪，继续关心关爱服务职工凝心聚力。

4、公司可能面临的风险

公司可能面临的风险详见“重大风险提示”。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。在人员方面，独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

(三) 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

(四) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

(一) 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将和公司日常经营有关的其他应收款划分为经营性的往来，即在经营过程中产生的其他应收款，例如投标履约保证金、工程施工保证金等；非经营性其他应收款是与经营、收益无直接关系的往来。

(二) 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

截至报告期末，公司与北京怡城置业有限公司和北京首开住总房地产开发有限公司的往来借款余额分别为 10.15 亿元和 3.51 亿元。

(三) 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：13.66 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：4.67，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

(四) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	13,657,573.30	12,671,520.60	7.78	-
2	总负债	10,732,542.79	10,017,799.38	7.13	-
3	净资产	2,925,030.51	2,653,721.22	10.22	-
4	归属母公司股东的净资产	1,177,070.22	1,055,137.96	11.56	-
5	资产负债率 (%)	78.58	79.06	-0.60	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	78.76	79.24	-0.61	-
7	流动比率	1.30	1.62	-19.46	-
8	速动比率	0.55	0.63	-12.99	-
9	期末现金及现金等价物余额	1,149,288.95	1,035,667.87	10.97	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	4,232,028.03	4,400,501.24	-3.83	-
2	营业成本	3,800,659.26	3,978,876.43	-4.48	-
3	利润总额	122,716.08	133,311.40	-7.95	-
4	净利润	100,406.42	94,833.66	5.88	-
5	扣除非经常性损益后净利润	102,085.24	95,467.24	6.93	-
6	归属母公司股东的净利润	77,368.66	60,109.32	28.71	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	259,434.14	272,847.81	-4.92	-
8	经营活动产生的现金流净额	347,612.36	503,199.80	-30.92	(1)
9	投资活动产生的现金流净额	-156,055.17	29,599.07	-627.23	(2)
10	筹资活动产生的现金流净额	-75,452.94	-230,692.31	-67.29	(3)
11	应收账款周转率	5.09	5.93	-14.11	-
12	存货周转率	0.90	0.94	-4.49	-
13	EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00	-
14	利息保障倍数	0.57	0.66	-14.25	-
15	现金利息保障倍数	1.92	2.59	-25.84	-
16	EBITDA 利息倍数	0.64	0.72	-11.74	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

(1) 经营活动产生的现金流净额较上年同期下降 30.92%, 主要系开发企业项目支出与回款周期变动所致;

(2) 投资活动产生的现金流净额较上年同期下降 627.23%，主要系新增对北京毓秀置业有限公司、北京怡城置业有限公司投资所致；

(3) 筹资活动产生的现金流净额较上年同期下降 67.29%，主要系筹资变动幅度减少，本年度新增借款有所下降所致。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	123.00	110.99	10.82	-
应收账款	86.86	79.42	9.37	-
预付款项	43.86	33.08	32.59	(1)
其他应收款	40.97	27.66	48.13	(2)
存货	428.89	415.64	3.19	-
可供出售金融资产	8.07	5.59	44.32	(3)
长期应收款	478.03	464.12	3.00	-
长期股权投资	28.38	12.57	125.72	(4)
投资性房地产	81.55	75.34	8.24	-
固定资产	20.40	19.61	3.98	-
无形资产	2.64	2.57	2.68	-

2. 主要资产变动的的原因

(1) 预付款项较上年同期增加 32.59%，主要是因为预付土地出让金增加；

(2) 其他应收款较上年同期增加 48.13%，主要是因为项目公司往来款增加；

(3) 可供出售金融资产较上年同期增加 44.32%，主要是因为投资项目增加；

(4) 长期股权投资较上年同期增加 125.72%，主要是因为合营、联营企业确认投资收益增加，同时新增对北京毓秀置业有限公司、北京怡城置业有限公司投资。

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：332.08 亿元

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额 (如有)	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额 (如有)
货币资金	8.07	-	-	银行承兑汇票保证金、信用证保证金、质押借款、履约保证金、其他保证金等
应收账款	49.94	-	以武清区杨村七街泉州路以西城中村棚户区改造项目	-

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额(如有)	由于其他原因受限的,披露受限原因及受限金额(如有)
			目政府购买服务资金项下的应收账款质押为增信措施的固定资产借款	
存货	131.14	-	土地使用权及地上建筑物抵押借款;家家美二期及湘乡克拉小镇项目动产抵押融资租赁	-
固定资产	1.76	-	朝阳区华严北里51号楼、大兴区忠凉路1号院2号楼6-12层抵押借款;融资租赁购入塔式起重机6台	-
投资性房地产	49.03	-	翠城E1、光华路住总大厦、住总地产大厦、千鹤华堂、大光明商业建筑、朝阳区广渠路18号院1、2、3号楼4至20层101等投资性房地产抵押借款	-
长期应收款	92.15	-	京宝公司长期应收账款-政府购买服务资金、绿都公司长期应收款质押借款	-
合计	332.08	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位: 亿元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	63.03	70.01	-9.97	-
应付票据	31.12	26.05	19.46	-
应付账款	114.74	87.97	30.42	(1)
预收款项	82.02	73.15	12.12	-
应交税费	20.50	18.13	13.10	-
其他应付款	141.60	129.05	9.72	-
一年内到期的非流动负债	104.28	7.13	1,361.85	(2)

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他流动负债	11.11	8.32	33.51	(3)
长期借款	440.17	497.91	-11.60	-
应付债券	43.00	50.50	-14.85	-
长期应付款	17.99	29.04	-38.06	(4)

2.主要负债变动的原因

- (1) 应付账款较上年同期增加 30.42%，主要是因为施工企业尚未达到付款条件；
(2) 一年内到期的非流动负债较上年同期增加 1,361.85%，主要是因为一年内到期的长期借款，应付债券，长期应付款转入；
(3) 其他流动负债较上年同期增加 33.51%，主要是因为税金重分类增加；
(4) 长期应付款较上年同期减少 38.06%，主要是因为融资租赁款减少。

(二) 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

(二) 有息借款情况

报告期末有息借款总额 668.47 亿元，上年末有息借款总额 652.62 亿元，借款总额总比变动 2.43%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

(三) 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

(四) 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不存在相关情况

(五) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至报告期末，公司无可对抗第三人的优先偿付负债情况。

(六) 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司 2020 年末融资总额 668.47 亿元，2021 年将严格控制融资规模，并适度降低融资总额，公司一年内到期的债务 167.32 亿元，计划通过发债及低利率银行借款逐步置换；同时公司将敦促老项目资金回笼，减少资金占用，压降老项目融资总额。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
招商银行	12.00	0.00	12.00
光大银行	8.00	0.10	7.90
民生银行	20.00	0.00	20.00
农商银行	33.00	18.41	14.59
北京银行	50.00	11.09	38.91
广发银行	15.00	4.20	10.80
建设银行	25.00	4.51	20.49
交通银行	35.00	13.17	21.83
中国银行	29.00	9.44	19.56
农业银行	9.50	0.00	9.50
工商银行	20.00	3.28	16.72
邮储银行	16.00	2.00	14.00
平安银行	7.00	0.11	6.89
华夏银行	15.00	2.00	13.00
宁波银行	5.00	0.00	5.00
中信银行	10.00	0.00	10.00
浦发银行	10.00	0.00	10.00
上海银行	5.00	0.00	5.00
兴业银行	40.00	3.00	37.00
汇丰银行	2.00	0.14	1.86
进出口银行	1.00	0.00	1.00
合计	367.50	-	296.04

上年末银行授信总额度：319.00 亿元，本报告期末银行授信总额度 367.50 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：48.50 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至 2020 年末，住总集团已获批 18 亿元小公募公司债券额度，已发行 3 亿元，尚未发行 15 亿元；获批 22 亿元永续期公司债额度，已发行 16 亿元，尚未发行 6 亿元；获批 20 亿元供应链 ABS 储架额度，已发行 1.15 亿元，尚未发行 18.85 亿元；获批 20 亿元超短期融资券额度，尚未发行。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：12.27 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.17 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0.12 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-2.18 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

（二）对外担保是否存在风险情况

□适用 √不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

□适用 √不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

√适用 □不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
其他事项	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020年1月17日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020年3月18日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020年4月7日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020年10月14日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020年10月27日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响

(二) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	155883
债券简称	19住总Y1
债券余额	8.00
续期情况	未到行权时间，不适用
利率跳升情况	未到行权时间，不适用
利息递延情况	未到行权时间，不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	是

债券代码	175399
债券简称	20住总Y1
债券余额	8.00
续期情况	未到行权时间，不适用

利率跳升情况	未到行权时间，不适用
利息递延情况	未到行权时间，不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	是

债券代码	175808
债券简称	21 住总 Y1
债券余额	6.00
续期情况	未到行权时间，不适用
利率跳升情况	未到行权时间，不适用
利息递延情况	未到行权时间，不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	是

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为北京住总集团有限责任公司 2020 年公司债券年报盖章页)

北京住总集团有限责任公司

2021年4月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,299,902,450.82	11,099,486,866.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	47,271,619.22	25,961,985.85
应收账款	8,686,064,125.84	7,942,251,651.13
应收款项融资		
预付款项	4,385,863,876.40	3,307,823,406.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,096,698,666.91	2,765,543,002.69
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	42,889,241,820.09	41,564,352,146.97
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	1,871,395,259.36	1,561,674,842.01
流动资产合计	74,276,437,818.64	68,267,093,901.56
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	807,220,133.01	559,315,456.01
其他债权投资		
持有至到期投资	5,000,000.00	
长期应收款	47,803,111,901.78	46,411,685,920.66
长期股权投资	2,837,915,026.06	1,257,282,016.60
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,154,694,051.46	7,533,711,545.76
固定资产	2,039,582,661.16	1,961,437,303.14
在建工程	87,660,902.38	230,866,596.03
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	264,393,303.68	257,493,618.89
开发支出		3,178,114.62
商誉	34,077,879.06	34,085,542.27
长期待摊费用	57,451,303.51	49,429,729.65
递延所得税资产	165,868,582.57	149,626,216.56
其他非流动资产	42,319,419.60	
非流动资产合计	62,299,295,164.27	58,448,112,060.19
资产总计	136,575,732,982.91	126,715,205,961.75
流动负债：		
短期借款	6,303,444,576.84	7,001,310,547.71
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,111,904,661.88	2,604,985,580.15
应付账款	11,473,739,349.57	8,797,479,625.35
预收款项	8,201,874,378.97	7,315,036,259.14
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	230,045,152.23	265,849,726.34
应交税费	2,050,145,068.25	1,812,678,537.32
其他应付款	14,160,104,039.98	12,905,191,110.11
其中：应付利息		
应付股利	8,250,024.21	5,367,125.63
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,428,270,974.79	713,360,000.00
其他流动负债	1,111,064,691.46	832,224,116.84
流动负债合计	57,070,592,893.97	42,248,115,502.96

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	44,016,757,420.63	49,790,522,290.63
应付债券	4,300,000,000.00	5,050,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,798,948,314.40	2,904,187,348.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	57,573,094.69	102,227,526.71
递延所得税负债	81,556,198.91	82,941,120.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	50,254,835,028.63	57,929,878,286.83
负债合计	107,325,427,922.60	100,177,993,789.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,035,000.00	1,727,300,000.00
其他权益工具	4,600,000,000.00	3,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	459,671,205.63	453,109,198.12
减：库存股		
其他综合收益	2,850,940,805.23	2,692,856,113.89
专项储备		
盈余公积	687,158,243.21	610,137,359.21
一般风险准备		
未分配利润	1,429,896,906.03	1,267,976,944.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,770,702,160.10	10,551,379,615.67
少数股东权益	17,479,602,900.21	15,985,832,556.29
所有者权益（或股东权益）合计	29,250,305,060.31	26,537,212,171.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	136,575,732,982.91	126,715,205,961.75

法定代表人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,894,615,564.11	5,532,808,065.25

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,632,502,001.97	2,511,013,933.21
应收款项融资		
预付款项	325,084,853.60	77,221,514.45
其他应收款	13,325,810,804.16	12,547,694,323.95
其中：应收利息		
应收股利	161,792,636.58	151,612,714.50
存货	3,001,021,101.96	2,644,356,074.81
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	389,138,406.73	309,616,345.28
流动资产合计	25,568,172,732.53	23,622,710,256.95
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	790,276,026.48	543,841,349.48
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,393,868,792.87	6,223,882,257.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	619,142,606.00	572,799,700.00
固定资产	325,183,204.03	249,887,179.64
在建工程	3,853,337.54	7,218,932.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	46,691,471.29	42,982,909.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,236,514.60	2,300,468.58
递延所得税资产	2,903,848.08	2,903,848.08
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,191,155,800.89	7,645,816,645.18
资产总计	34,759,328,533.42	31,268,526,902.13
流动负债：		
短期借款	5,300,000,000.00	6,137,000,000.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	47,181,089.97	28,154,870.65
应付账款	6,076,067,760.01	4,498,006,980.43
预收款项	1,422,073,558.84	929,786,153.95
合同负债		
应付职工薪酬	120,386,269.37	131,609,296.63
应交税费	46,511,262.82	61,205,431.19
其他应付款	7,629,858,117.82	7,310,241,319.32
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,051,000,000.00	0.00
其他流动负债	216,613,053.42	158,274,569.54
流动负债合计	22,909,691,112.25	19,254,278,621.71
非流动负债：		
长期借款	248,500,000.00	0.00
应付债券	3,300,000,000.00	5,050,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,702,574.40	5,087,496.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,552,202,574.40	5,055,087,496.40
负债合计	26,461,893,686.65	24,309,366,118.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,035,000.00	1,727,300,000.00
其他权益工具	4,600,000,000.00	3,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	298,581,499.42	190,550,510.68
减：库存股		
其他综合收益	483,719,839.41	487,874,605.41
专项储备		
盈余公积	687,158,243.21	610,137,359.21
未分配利润	484,940,264.73	143,298,308.72

所有者权益（或股东权益）合计	8,297,434,846.77	6,959,160,784.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,759,328,533.42	31,268,526,902.13

法定代表人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	42,320,280,255.77	44,005,012,386.80
其中：营业收入	42,320,280,255.77	44,005,012,386.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	41,554,066,800.17	43,290,491,226.58
其中：营业成本	38,006,592,624.33	39,788,764,293.05
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	394,675,207.79	788,129,413.36
销售费用	324,924,577.69	306,698,832.11
管理费用	1,443,296,213.79	1,509,288,011.73
研发费用	681,445,654.87	82,156,023.55
财务费用	703,132,521.70	815,454,652.78
其中：利息费用	1,085,774,178.09	1,170,529,518.04
利息收入	437,634,134.83	406,781,450.29
加：其他收益	47,338,377.15	31,816,810.87
投资收益（损失以“-”号填列）	461,036,857.61	619,042,579.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	499,930,905.79	596,052,536.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	72,531,620.10	5,584,858.29

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)		
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-25,417,106.42	-26,665,118.69
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-715,076.48	734,331.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	1,320,988,127.56	1,345,034,621.31
加：营业外收入	18,550,362.95	8,639,947.40
减：营业外支出	112,377,646.87	20,560,590.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	1,227,160,843.64	1,333,113,978.41
减：所得税费用	223,096,627.75	384,777,334.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	1,004,064,215.89	948,336,643.75
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	1,004,064,215.89	948,336,643.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	773,686,611.59	601,093,239.37
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	230,377,604.30	347,243,404.38
六、其他综合收益的税后净额	148,478,183.02	37,789,354.71
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	156,328,191.34	39,664,195.56
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-1,756,500.00	
（1）重新计量设定受益计划变动额	-1,756,500.00	
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	158,084,691.34	39,664,195.56
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变	-4,154,766.00	-578,054.40

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-51,095,775.46	-6,839,905.26
(9) 其他	213,335,232.80	47,082,155.22
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-7,850,008.32	-1,874,840.85
七、综合收益总额	1,152,542,398.91	986,125,998.46
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	930,014,802.93	640,757,434.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	222,527,595.98	345,368,563.53
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	9,381,059,357.66	9,865,462,943.06
减：营业成本	8,431,395,720.51	9,269,305,828.77
税金及附加	27,254,267.08	31,587,991.40
销售费用	1,799,311.94	
管理费用	421,694,972.30	443,219,652.56
研发费用	401,138,900.42	10,886,681.39
财务费用	23,386,825.54	34,334,617.17
其中：利息费用	38,399,639.85	52,281,714.73
利息收入	24,942,892.13	22,036,992.06
加：其他收益	3,071,099.63	2,821,367.50
投资收益（损失以“—”号填列）	777,497,879.92	106,956,568.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	450,099,326.24	-31,108,973.82
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,575,894.00	610,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5,584,984.23	-11,050,577.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-636,395.45	-97,554.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	861,482,822.20	175,368,175.20
加：营业外收入	1,488,948.67	1,516,109.35
减：营业外支出	99,688,915.58	4,140,981.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	763,282,855.29	172,743,303.16
减：所得税费用	-6,925,984.72	28,105,237.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	770,208,840.01	144,638,065.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	770,208,840.01	144,638,065.85
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-4,154,766.00	27,383,112.89
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-4,154,766.00	27,383,112.89
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-4,154,766.00	-578,054.40
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		27,961,167.29
六、综合收益总额	766,054,074.01	172,021,178.74
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,260,076,725.38	41,065,697,885.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	45,936,793.39	36,014,621.31
收到其他与经营活动有关的现金	15,085,691,067.56	14,564,685,103.00
经营活动现金流入小计	59,391,704,586.33	55,666,397,609.81
购买商品、接受劳务支付的现金	35,047,337,494.58	33,281,531,159.10
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,299,433,617.43	2,507,005,322.76
支付的各项税费	1,258,628,683.21	1,671,535,435.13
支付其他与经营活动有关的现金	17,310,181,200.93	13,174,327,652.21
经营活动现金流出小计	55,915,580,996.15	50,634,399,569.20
经营活动产生的现金流量净	3,476,123,590.18	5,031,998,040.61

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		721,210,620.00
取得投资收益收到的现金	21,780,351.70	34,069,136.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,478,964.40	5,529,441.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		23,229,003.76
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	23,259,316.10	784,038,201.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	266,755,409.83	329,057,753.64
投资支付的现金	1,317,055,602.48	153,492,316.16
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		5,427,427.41
支付其他与投资活动有关的现金		70,029.75
投资活动现金流出小计	1,583,811,012.31	488,047,526.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,560,551,696.21	295,990,674.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,356,935,200.00	2,723,543,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,541,200,200.00	1,684,243,200.00
取得借款收到的现金	16,756,549,701.67	25,183,845,392.88
收到其他与筹资活动有关的现金	140,000,000.00	230,000,000.00
筹资活动现金流入小计	19,253,484,901.67	28,137,388,592.88
偿还债务支付的现金	14,364,776,480.04	24,641,642,953.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,389,896,666.20	4,093,585,244.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	324,771,168.38	210,009,481.33
支付其他与筹资活动有关的现金	1,253,341,193.05	1,709,083,458.18
筹资活动现金流出小计	20,008,014,339.29	30,444,311,655.54
筹资活动产生的现金流量净额	-754,529,437.62	-2,306,923,062.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-24,831,670.48	5,192,530.73
五、现金及现金等价物净增加额	1,136,210,785.87	3,026,258,183.28
加：期初现金及现金等价物余额	10,356,678,671.20	7,330,420,487.92
六、期末现金及现金等价物余额	11,492,889,457.07	10,356,678,671.20

法定代表人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,872,545,643.23	9,550,825,437.85
收到的税费返还	14,593,323.10	1,200,915.90
收到其他与经营活动有关的现金	39,225,333,470.94	39,561,136,053.72
经营活动现金流入小计	49,112,472,437.27	49,113,162,407.47
购买商品、接受劳务支付的现金	8,393,702,610.26	8,367,477,281.06
支付给职工及为职工支付的现金	683,116,893.12	749,900,676.69
支付的各项税费	182,349,411.78	241,199,844.94
支付其他与经营活动有关的现金	39,359,127,589.88	35,841,563,490.26
经营活动现金流出小计	48,618,296,505.04	45,200,141,292.95
经营活动产生的现金流量净额	494,175,932.23	3,913,021,114.52
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	196,218,773.73	134,962,906.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	135,009.05	537,473.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		142,881,804.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	196,353,782.78	278,382,183.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,077,867.66	92,384,112.13
投资支付的现金	877,448,165.00	508,487,216.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	971,526,032.66	600,871,328.29
投资活动产生的现金流量净额	-775,172,249.88	-322,489,144.74
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	815,735,000.00	1,039,300,000.00
取得借款收到的现金	8,000,000,000.00	12,261,403,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,815,735,000.00	13,300,703,000.00
偿还债务支付的现金	8,287,500,000.00	13,013,403,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	884,910,502.82	1,116,662,365.42
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	9,172,410,502.82	14,130,065,365.42

筹资活动产生的现金流量净额	-356,675,502.82	-829,362,365.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-520,680.67	44,498.93
五、现金及现金等价物净增加额	-638,192,501.14	2,761,214,103.29
加：期初现金及现金等价物余额	5,532,808,065.25	2,771,593,961.96
六、期末现金及现金等价物余额	4,894,615,564.11	5,532,808,065.25

法定代表人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

担保人财务报表

适用 不适用