

---

北京住总集团有限责任公司  
公司债券年度报告  
(2021 年)

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及全体董事、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。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	25
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	25
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	35
六、 利润及其他损益来源情况.....	37
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	37
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	37
九、 对外担保情况.....	38
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十一、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换债券发行人.....	39
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.....	39
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	39
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	39
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

## 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）（品种一）
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	2021年1-12月
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京住总集团有限责任公司	
中文简称	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	
注册资本（万元）		174,303.50
实缴资本（万元）		174,303.50
注册地址	北京市 朝阳区慧忠里 320 号	
办公地址	北京市 朝阳区慧忠里 320 号	
办公地址的邮政编码	100101	
公司网址（如有）	<a href="http://www.bucc.cn">http://www.bucc.cn</a>	
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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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	010-84838184	
传真	010-84838791	
电子信箱	zhiyinsheng2005@126.com	

**三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况****（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

**（二）报告期内实际控制人的变更情况**

□适用 √不适用

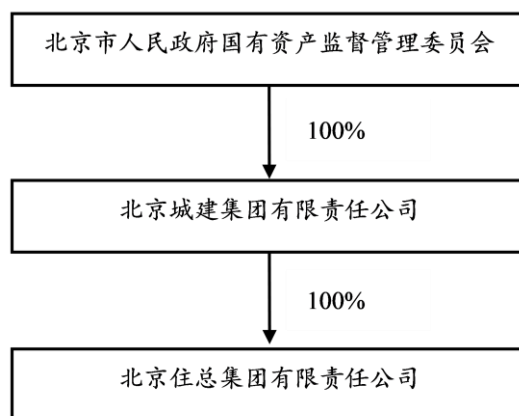
**（三）报告期末控股股东、实际控制人信息**

报告期末控股股东名称：北京城建集团有限责任公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

公司控股股东为北京城建集团有限责任公司，北京城建集团最新主体信用等级为 AAA，资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司控股股东北京城建集团有限责任公司主要资产及其受限情况请参见其在上交所网站披露的《北京城建集团有限责任公司 2021 年年度报告》。

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

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间

高级管理人员	蔡永立	副总经理	2021年05月	不适用
高级管理人员	张志	副总经理	2021年11月	不适用
董事	张云栋	董事	2021年12月	不适用
董事	欧阳海婴	董事	2021年12月	不适用
董事	沈立峰	董事	2021年12月	不适用
董事	雷红宇	董事	2021年12月	不适用

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 35.71%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：周泽光

发行人的其他董事：谢夫海、龚雁、吴东慧、张云栋、欧阳海婴、沈立峰

发行人的监事：梁佳富、王宏、邵民

发行人的总经理：谢夫海

发行人的财务负责人：李静源

发行人的其他高级管理人员：李随法、陈永坤、雷红宇、蔡永立、常江、历光大、张志

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

##### 业务范围：

公司经营范围包括对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装潢；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。

##### 主要产品：

公司拥有建筑施工业务、房地产开发业务、生产性服务业务三大板块，整合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式；同时拥有设计、开发、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、市政工程建设以及土地一级整理开发等。按业务类型分为市政工程、建安工程及土地一级开发三大类。房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发及保障房开发。公司主要从事的保障房主要是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。

## 经营模式：

### （1）建筑施工业务板块

#### 1) 市政工程与建安工程

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

#### ①营销模式

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

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

#### ②采购模式

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

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

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

#### ③运营及结算模式

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

金和银行承兑汇票结算方式。

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

## 2) 土地一级开发

公司土地一级开发业务主要由子公司天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、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。

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，再由天津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。此外公司优先获得当地配套设施及开发项目的建设权利，到期出售获得盈余。

### (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，公司不具有销售权，仅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，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分销售获得收入。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。公司一般根据取得商品房预售证的时间以及当时市场情况安排商品房预售时间，一般来说从资本金投入到取得商品房预售证周期约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 1 年半。待 1-2 年以后项目竣工结算交

房确认收入后，预收款结转为收入，存货结转为成本。

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

### （3）生产性服务业务

公司生产性服务业务板块经营主体是下属子公司：北京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。

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

### 行业情况：

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

#### （1）建筑施工行业

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

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

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

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

随着宏观经济进入新常态，中国建筑业进入个位数增长时代。在房地产去库存压力大的背景下，地产调控政策利好频出，新型城镇化建设起航。在中央稳增长的定调下，民间投资助推交通建设新规划，区域经济投资加码，“一带一路”、“长江经济带”开启新型战略布局，

行业综合发展方案、建筑业现代化建设持续推进，PPP、BIM6、绿色建筑、海绵城市等新型政策为建筑业发展释放出新的发展活力。

根据中国建筑业协会《2021年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业）完成建筑业总产值293,079.31亿元，同比增长11.04%；完成竣工产值134,522.95亿元，同比增长10.12%；签订合同总额656,886.74亿元，同比增长10.29%，其中新签合同额344,558.10亿元，同比增长5.96%；房屋施工面积157.55亿平方米，同比增长5.41%；房屋竣工面积40.83亿平方米，同比增长6.11%；实现利润8,554亿元，同比增长1.26%。截至2021年底，全国有施工活动的建筑业企业128,746个，同比增长10.31%；从业人数5,282.94万人，同比下降1.56%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为473,191元/人，同比增长11.89%。

## （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。

2021年，全国房地产市场整体运行平稳。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%。2021年，房地产开发企业房屋施工面积975,387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690,319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198,895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146,379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101,412万平方米，增长11.2%。其中，住宅竣工面积73,016万平方米，增长10.8%。2021年，房地产开发企业土地购置面积21,590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17,756亿元，增长2.8%。

目前，在行业增速放缓叠加“三道红线”压力下，规模房企投资和扩张动能承压，目标增速趋缓。长期来看，在“房住不炒”长效机制以及整体政策环境边际收紧的主旋律下，行业发展方向更为清晰，预计未来行业整体销售面积规模将步入无增长时代。新常态下，房企整体战略需以谨慎经营、防范风险、适应市场变化为主。并针对不同城市市场的分化格局，制定更具针对性的销售策略，积极供货推盘、深化销售渠道、提高周转效率、加速现金回流。

### 公司行业地位：

公司主要从事建筑施工和房地产开发，是北京市具有建设部批准的房屋建筑工程施工总承包特级企业之一，荣获由中国建筑业联合会和中国建筑技术与质量学会等评选的2012年中国建筑企业50强，2011年在中国建筑施工企业联合会评选的中国建筑500强，排名第45位。北京市住建委诚信体系排名的1,852家企业中，住总集团名列第三。

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

### 公司竞争优势：

#### （1）全产业链优势

公司集中发展核心业务、核心技术、核心团队，按照“全产业链”模式逐步完善业务结构

布局，目前已经形成了集融投资、科技研发、规划设计、开发建设、建筑施工、劳务服务、物资采购、物业管理等一体化的全产业链综合服务能力。这种全产业链的经营布局模式使公司对战略物资采购实现内部供应，专业分包集中度不断提高，达到采购、设计、施工、服务一体化，有效地节约了采购成本，使效益链条达到最大化。

#### （2）资质优势

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

#### （3）品牌优势

公司具有丰富的建筑施工经验，曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁10号线、4号线等多项大型重点项目的施工，2018年公司组成联合中标体中标2022年冬奥会国家速滑馆、延庆赛区冬奥村等冬奥工程，投资建设雄安新区城乡管理服务中心北区项目。同时公司先后在30多个国家承接了近百项工程，连续多年入选“全球最大225家国际承包商”。

2011年住总集团荣获“住房保障建设杰出贡献企业”、“2011最具保障房执行力的典范企业”、“民生工程建设年度最佳企业”、“全国住房和城乡建设系统企业文化建设示范单位”、“中国企业文化创新力十强”、“最具社会责任感企业”、“中国企业信息化卓越实践奖”和青海玉树援建大会战“最佳组织奖”等荣誉。共获得国家优质工程1项、国家、北京市装饰优质工程各1项，市级以上优质工程7项，结构长城杯10项。

公司的“自流平水泥地面上做PVC卷材施工”技术2011年9月获中国建筑装饰行业“全国建筑装饰行业科技创新成果”奖、“既有居住建筑节能改造成套技术研究与应用”项目2011年2月获北京市科技进步三等奖。

此外，2016年住总集团在“中国企业500强”排名提升42位，荣获全国优秀施工企业、中国工程建设企业社会信用评价AAA等级和工程建设诚信典型企业，品牌实力取得了较大突破。

2017年住总集团在中国房地产协会500强评选中入围榜单100强，排名第55位，并摘得“责任地产”10强第三名和“稳健经营”10强第6名。

2019年住总集团轨道交通6号线西延03标、12号线14标三元桥站获得北京市市政基础设施竣工长城杯金奖；2020年，冰上项目训练基地1标段、冬奥村及山地新闻中心以优异成绩获得“中国钢结构金奖”。黑庄户钢结构住宅4#楼“高层装配式钢结构住宅关键技术研究与应用”成果评价为国际先进。

#### （4）人才优势

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

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

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

**（二）新增业务板块**

报告期内新增业务板块

是 否**（三）主营业务情况**

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
建筑施工业务	184.76	169.44	8.29	41.23	157.65	144.44	8.38	37.52
房地产开发业务	82.73	64.70	21.80	18.46	81.80	65.04	20.49	19.47
一级土地整理业务	51.13	47.03	8.01	11.41	56.05	51.17	8.71	13.34
生产性服务业务及其他主营	129.53	122.90	5.12	28.90	124.72	118.86	4.70	29.68
其他业务小计	3.10	0.58	81.28	0.69	2.92	0.52	82.13	0.69
合计	451.25	404.65	10.33	100.00	423.14	380.03	10.19	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

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

公司各业务板块营业收入、营业成本、毛利率同比变动均在 30% 以下。

**（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析**

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

住总集团将围绕“融合发展、稳中求进”这条主线，坚持“融合、聚焦、稳进、提质、创新”方针，着眼长远，把握机遇，直面挑战，统筹发展规模速度、质量、结构、效益、安全，对标对表，发挥优势，补齐短板，持续提升“五资”，全面增强“五力”，做强做优做大主业，以改革创新为根本动力，落实“三降一减一提升”，持续提质增效，实现“战略目标清晰、产业结构合理、比较优势明显、经济效益显著、发展风险可控、员工幸福感强”

的高质量发展目标，打造“国际知名的城市建设综合服务商”，切实推动全面融合发展。

“十四五”时期主要发展指标：到2025年，集团营业收入达到520亿元，奋斗目标600亿元，利润16亿元，企业总产值750亿元，新签合同额885亿元，奋斗目标1000亿元。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）资产负债率较高的风险

2021年末，公司资产负债率为77.63%，资产负债率维持在较高水平。未来，随着公司的业务开展增加资本支出，公司的资金压力将进一步扩大。如果公司的资产负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

### （2）偿债压力增加的风险

2021年末，公司流动比率为1.42，速动比率为0.64，均处于较低水平。公司偿债压力增加主要受资本支出较大和利息支出增加的影响，尽管公司采取了加大应收款项回收力度等一系列措施，但仍然面临偿债压力增加的风险。

### （3）存货跌价风险

2021年末，公司存货金额为4,149,634.49万元，占资产总额的比例为36.87%，存货主要是工程施工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）关联方往来较高的风险

2021年公司关联方应收与应付往来款合计593,632.96万元，公司的应收关联方约188,089.65万元，主要是与子公司参股股东发生的短期借款，相关交易均履行了相关决策程序，并有明确的回款计划。虽然公司已采取必要的措施规范和减少关联方往来的交易，减少关联方资金占用，但该项关联交易仍有可能给公司未来的经营活动带来影响。

### （5）应收账款金额及占比较大的风险

2021年末，公司应收账款净值为641,251.38万元，占总资产的比例为5.70%，受公司所处建筑施工类行业特点的影响，应收账款规模较大。虽然公司采取了加大催款力度，但是公司施工业务规模仍在逐年增加，相关应收账款金额较大，占比较高，仍然存在一定回款风险。

### （6）受限资产规模较大的风险

2021年末，集团合并口径受限资产总计3,476,776.73万元，其中受限货币资金为79,709.84万元，款项性质为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；受限其他资产（应收账款、存货、固定资产、投资性房地产、长期应收款）为3,397,066.89万元。虽然目前公司的声誉及信用记录良好，与多家银行保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。

### （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

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

### （8）未来资本支出较大风险

建筑行业、一级土地开发等是资本密集型行业。公司计划增加投入的项目领域投资规模较大，建设周期较长，需要大规模的资金支持。该类项目的资金来源除公司自有资金外主要依靠银行贷款。随着公司业务结构调整，公司项目投资规模预计将进一步扩大。该类项目虽然提高了公司的盈利能力，但同时增加了财务负担，削弱了抵御风险能力。

## 六、公司治理情况

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

是 否

（二）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

### 1、关联交易决策权限

根据公司章程的相关规定确定决策权限。

### 2、关联交易决策程序

根据公司章程的相关规定履行决策程序。

### 3、关联交易定价机制

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

### 4、信息披露安排关联

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

（三）发行人关联交易情况

#### 1.日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.26
出售商品/提供劳务	1.45

#### 2.其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权收购	0
资产或股权出售	0
资金拆借，作为拆出方	3.30
资金拆借，作为拆入方	40.53

#### 3.担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为194.70亿元人民币。

#### 4.报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用



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

是 否

（五）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

（六）发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一）结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务<sup>1</sup>余额 188.49 亿元，其中公司信用类债券余额 127 亿元，占有息债务余额的 67.38%；银行贷款余额 61.49 亿元，占有息债务余额的 32.62%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	28.00	8.00	37.00	54.00	127.00
银行贷款	-	59.00	-	2.49	-	61.49
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 70 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 57 亿元，且共有 36 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

#### （二）债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2022 年度第一期超短期融资券
2、债券简称	22 京住总集 SCP001

<sup>1</sup> 本报告中的有息债务及期限结构包含公司发行的永续债，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司存续永续债余额为 69 亿元，均计入所有者权益。

3、债券代码	012281323.IB
4、发行日	2022年4月1日
5、起息日	2022年4月2日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年7月8日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.04
10、还本付息方式	到期一次性还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	平安银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	19住总Y1
3、债券代码	155883.SH
4、发行日	2019年9月19日
5、起息日	2019年9月23日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年9月23日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	18住总01
3、债券代码	143567.SH
4、发行日	2018年4月9日
5、起息日	2018年4月11日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-

7、到期日	2023年4月11日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	20住总01
3、债券代码	163457.SH
4、发行日	2020年4月15日
5、起息日	2020年4月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年4月17日
7、到期日	2025年4月17日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司2021年度第三期中期票据(品种一)
2、债券简称	21京住总集MTN003A
3、债券代码	102101898.IB
4、发行日	2021年9月15日
5、起息日	2021年9月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年9月17日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一

	次
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2021 年度第四期中期票据
2、债券简称	21 京住总集 MTN004
3、债券代码	102102132.IB
4、发行日	2021 年 10 月 22 日
5、起息日	2021 年 10 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 10 月 26 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.86
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	20 住总 Y1
3、债券代码	175399.SH
4、发行日	2020 年 11 月 10 日
5、起息日	2020 年 11 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 11 月 12 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如	面向合格投资者交易的债券

适用)	
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	21 住总 01
3、债券代码	175716.SH
4、发行日	2021 年 2 月 2 日
5、起息日	2021 年 2 月 4 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 2 月 4 日
7、到期日	2026 年 2 月 4 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)(品种一)
2、债券简称	19 住总 01
3、债券代码	155178.SH
4、发行日	2019 年 2 月 18 日
5、起息日	2019 年 2 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 20 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行永续期公司债券(第一期)
2、债券简称	21 住总 Y1
3、债券代码	175808.SH
4、发行日	2021 年 3 月 3 日
5、起息日	2021 年 3 月 5 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 5 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	19 住总 03
3、债券代码	155224.SH
4、发行日	2019 年 3 月 8 日
5、起息日	2019 年 3 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 12 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 京住总集 MTN001

3、债券代码	102101350.IB
4、发行日	2021年7月21日
5、起息日	2021年7月23日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年7月23日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司2021年度第二期中期票据
2、债券简称	21京住总集MTN002
3、债券代码	102101706.IB
4、发行日	2021年8月25日
5、起息日	2021年8月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年8月27日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京住总集团有限责任公司2021年度第三期中期票据(品种二)
2、债券简称	21京住总集MTN003B
3、债券代码	102101899.IB
4、发行日	2021年9月15日
5、起息日	2021年9月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-

7、到期日	2024年9月17日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

债券代码：143567.SH

债券简称：18住总01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

“18住总01”在存续期内前3年（2018年4月11日至2021年4月10日）票面利率为5.34%。在本期债券存续期的第3年末，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为3.80%，并在存续期的后2年（2021年4月11日至2023年4月10日）固定不变。根据《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)募集说明书》中设定的回售条款，“18住总01”债券持有人于回售登记期（2021年3月12日至2021年3月18日（限交易日））内对其所持有的全部或部分“18住总01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“18住总01”（债券代码：143567）回售有效期登记数量为490,000手，回售金额为490,000,000元。

发行人决定对本次回售债券进行转售，并于2021年4月12日至2021年5月12日（限交易日）按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过490,000,000元，已全部完成转售。

债券代码：175808.SH

债券简称：21住总Y1

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行

债券代码：175716.SH

债券简称：21住总01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行



债券代码：175399.SH

债券简称：20 住总 Y1

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行

债券代码：163457.SH

债券简称：20 住总 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行

债券代码：155883.SH

债券简称：19 住总 Y1

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行

债券代码：155224.SH

债券简称：19 住总 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行

债券代码：155178.SH

债券简称：19 住总 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

尚未到行权期，未执行

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175716.SH

债券简称	21 住总 01
募集资金总额	15.00

募集资金报告期内使用金额	15.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内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
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集拟用于偿还公司到期债务“16住总01”本金15亿元
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	实际偿还“16住总01”本金15亿元
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175808.SH

债券简称	21住总Y1
募集资金总额	6.00
募集资金报告期内使用金额	6.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内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
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于偿还发行人到期债务，包括“16住总02”本金5.5亿元，以及华夏银行贷款0.5亿元
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用	不适用

情况（如有）	
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	实际偿还“16住总 02”本金 5.5 亿元，以及华夏银行贷款 0.5 亿元
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

### 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

#### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

#### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：143567.SH；155178.SH；155224.SH；155883.SH；163457.SH；175399.SH；175716.SH；175808.SH

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
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无增信机制；偿债计划：按年支付利息，到期一次还本；其他偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组，设立募集资金专项账户和偿债保障金专户，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，严格信息披露。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格信息披露，在北京银行设立专项偿债账户用于偿债资金的归集，报告期内在专户归集偿债资金；制定债券持有人会议规则，签订受托管理协议；公司提前在偿债专户归集完成付息资金，并提前 2 个工作日将 18 住总 01、19 住总 01、19 住总 03、19 住总 Y1、20 住总 01 和 20 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；提前 2 个工作日将 16 住总 01、16 住总 02 和 16 住总 03 债券本金和利息划转至中国证券登记结算公司银行账户，按时还本付息。报告期内，21 住总 01 和 21 住总 Y1 尚未到本息兑付时间。

**七、中介机构情况****（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

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

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	143567.SH; 155178.SH; 155224.SH; 155883.SH; ; 163457.SH; 175399.SH; 175716.SH; 175808.SH
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
联系电话	010-85136560

**（三）资信评级机构**

√适用 □不适用

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	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

**第三节 报告期内重要事项****一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

√适用 □不适用

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

## （一）会计政策变更

会计政策变更的性质、内容和原因

### 1、新金融工具准则

财政部于2017年发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本集团批准自2021年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求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，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

2021年1月1日，本集团没有将任何金融资产或金融负债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或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

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；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

本集团按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年年初留存收益或其他综合收益。同时，本集团未对比较财务报表数据进行调整。于2021年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元（该部分下同）

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	21,580,697.60	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	21,580,697.60
	以成本计量（权益工具）	785,639,435.41	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	200,000,000.00

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	602,169,332.11
应收票据	摊余成本	47,271,619.22	应收票据	摊余成本	47,271,619.22
应收账款	摊余成本	8,686,064,125.84	应收账款	摊余成本	8,678,475,701.27
其他应收款	摊余成本	4,096,698,666.91	其他应收款	摊余成本	4,082,279,295.03
长期应收款	摊余成本	47,803,111,901.78	长期应收款	摊余成本	47,803,111,901.78

于2021年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
<b>资产：</b>				
交易性金融资产			200,000,000.00	200,000,000.00
应收票据	47,271,619.22			47,271,619.22
应收账款	8,686,064,125.84		-7,588,424.57	8,678,475,701.27
其他应收款	4,096,698,666.91		-14,419,371.88	4,082,279,295.03
其他流动资产	1,871,395,259.36			1,871,395,259.36
可供出售金融资产	807,220,133.01	-807,220,133.01		
持有至到期投资	5,000,000.00	-5,000,000.00		
债权投资		5,000,000.00		5,000,000.00
长期应收款	47,803,111,901.78			47,803,111,901.78
其他权益工具投资			623,750,029.71	623,750,029.71
递延所得税资产	165,868,582.57		3,617,179.67	169,485,762.24
<b>负债</b>				
递延所得税负债	81,556,198.91		5,495,566.34	87,051,765.25
<b>股东权益：</b>				
其他综合收益	2,850,940,805.23		5,688,020.03	2,856,628,825.26
盈余公积	687,158,243.21		64,217.17	687,222,460.38
未分配利润	1,429,896,906.03		-17,283,379.11	1,412,613,526.92
少数股东权益	17,479,602,900.21		-4,414,409.23	17,475,188,490.98

本集团将根据原金融工具准则计量的2020年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的2021年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
应收账款减值准备	327,033,646.24		7,588,424.57	334,622,070.81
其他应收款减值准备	191,708,895.74		14,419,371.88	206,128,267.62

## 2、新收入准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、25。

按照新收入准则的规定，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。在满足一定条件时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，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。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、主要责任人和代理人的区分、预收款项等。

本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。首次执行新收入准则的子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本集团 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2021年1月1日)
因执行新收入准则，本集团将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、长期应收款计入合同资产和其他非流动资产；将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将运输费用调整至营业成本。	应收账款	-1,097,220,949.06
	合同资产	5,705,237,068.36
	其他流动资产	13,927,008.79
	存货	-4,110,783,867.83
	应付账款	171,303,637.24
	合同负债	8,219,675,093.12
	预收款项	-8,160,798,228.29
	应交税费	18,343,019.22
	其他应付款	285,714.29
	其他流动负债	262,350,024.68

## 3、新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、29。

对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本集团按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本集团满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

### 作为承租人

新租赁准则要求承租人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，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

### 采用不完全追溯调整法时，采用本段的表述：

本集团按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本集团未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；
- 对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。
- 在首次执行日，本集团按照附注四、20 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本集团对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.5% 至 4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

项目	调整前账面金额（2020年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021年1月1日）
----	----------------------	-----	------	--------------------



项目	调整前账面金额（2020年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021年1月1日）
<b>资产：</b>				
固定资产	2,039,706,549.63	-7,417,977.44	--	2,032,164,683.72
使用权资产	--	7,417,977.44	2,513,632.02	9,931,609.46
<b>负债</b>				
一年内到期的非流动负债	10,428,270,974.79		585,364.38	10,428,856,339.17
租赁负债		3,070,231.80	1,928,267.64	4,998,499.44
长期应付款	1,798,948,314.40	-3,070,231.80		1,795,878,082.60

对于 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按照 2021 年 1 月 1 日作为承租人的增量借款利率，将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	3,089,699.24
减：增值税	
调整后的经营租赁承诺	3,089,699.24
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额现值	2,513,632.02
加：2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款	
2021 年 1 月 1 日租赁负债	2,513,632.02
其中：一年内到期的非流动负债	585,364.38

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

项目	2021.01.01
使用权资产：	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	2,513,632.02
原租赁准则下确认的融资租入资产	7,417,977.44
<b>合计：</b>	<b>9,931,609.46</b>

### 作为出租人

根据新租赁准则，本集团无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

### （二）会计估计变更

无

### （三）前期重大差错更正

1、本集团之二级子公司——北京市住宅建筑设计研究院有限公司，因以前年度的收入、房屋租金核算不准确，对 2020 年度及以前年度进行追溯调整。调减 2021 年初报表相关项目，包括调减流动资产 451,153.71 元，调增非流动资产 3,618,663.38 元，调增流动负债

5,181,445.12 元，调增非流动负债 248,151.34 元，调减未分配利润 1,244,147.73 元，调减少数股东权益 1,017,939.06 元。

2、本集团之三级子公司——北京住总科创资产管理有限公司根据《北京市市场监督管理局等八部门关于进一步做好规范转供电环节收费工作的通知》的要求，退还所属租户 2020 年及以前年度转供电环节加收的电费，其中归属于 2020 年度 563,933.86 元，2020 年以前年度 716,517.71 元，合计 1,280,451.57 元。

由于更正上述两项前期会计差错，调整了 2021 年年初留存收益及相关项目期初数，其中：流动资产调减 451,153.71 元，非流动资产调增 3,618,663.38 元，流动负债调增 6,461,896.69 元，非流动负债调增 248,151.34 元，未分配利润调减 2,524,599.30 元，少数股东权益调减 1,017,939.06 元。

### 三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30% 的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收票据	0.83	0.07	0.47	74.99
长期应收款	230.07	20.44	478.03	-51.87
在建工程	1.72	0.15	0.89	92.81
非流动资产合计	372.67	33.11	621.26	-40.01

发生变动的的原因：

（1）应收票据较上年末增加 74.99%，主要是因为公司业务发展，销售金额增长，采用票据结算导致应收票据金额增长；

（2）长期应收款较上年末减少 51.87%，主要是因为置地公司收回两站一街项目长期应收款；

（3）在建工程较上年末增加 92.81%，主要是因为增加装修改建工程；

（4）非流动资产较上年末减少 40.01%，主要是因为置地公司收回两站一街项目长期应收款导致长期应收款科目余额减少。

#### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	113.74	7.97	—	7.01
应收账款	64.13	49.94	—	77.88
存货	414.96	147.78	—	35.61
固定资产	18.15	0.33	—	1.84
投资性房地产	83.48	50.59	—	60.60
长期应收款	230.07	91.06	—	39.58
合计	924.53	347.68	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
天津京宝置地有限公司于天津市宝坻区姜庄等八个片区域中村（棚户区）改造项目长期应收账款-政府购买服务资金	77.22		77.22	质押贷款	对发行人不会产生重大不利影响
武清区杨村七街泉州路以西城中村棚户区改造项目政府购买服务资金项下的应收账款	49.94		49.94	质押贷款	对发行人不会产生重大不利影响
北京市通州区台湖镇YZ00-0405-0099地块R2二类居住用地分摊国有出让建设用地使用权、北京市通州区台湖镇YZ00-0405-0104地块R2二类居住用地分摊国有出让建设用地使用权	35.42		35.42	抵押贷款	对发行人不会产生重大不利影响
合计	162.58		162.58		

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、负债情况

### （一）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
一年内到期的非流动负债	54.48	6.24	104.29	-47.76
长期借款	252.05	28.85	440.17	-42.74
应付债券	75.38	8.63	43.00	75.30
非流动负债合计	345.29	39.52	502.63	-31.30

发生变动的的原因：

(1) 一年内到期的非流动负债较上年末减少 47.76%，主要是因为长期借款和应付债券到期偿付；

(2) 长期借款较上年末减少 42.74%，主要是因为置地公司偿还长期借款；

(3) 应付债券较上年末增加 75.30%，主要是因为集团及子公司新发债券；

(4) 非流动负债较上年末减少 31.30%，主要是因为置地公司偿还借款后长期借款科目余额减少。

(二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

(三) 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

(四) 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务<sup>2</sup>总额：714.47 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 533.94 亿元，有息债务同比变动-25.27%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：136.68 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 165.62 亿元，占有息债务余额的 31.02%；银行贷款余额 259.80 亿元，占有息债务余额的 48.66%；非银行金融机构贷款 25.52 亿元，占有息债务余额的 4.78%；其他有息债务余额 14.00 亿元，占有息债务余额的 2.62%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不含) 至 1 年 (含)	1 年 (不含) 至 2 年 (含)	2 年以上 (不含)	
公司信用类债券	-	38.40	8.00	37.00	151.22	234.62
银行贷款	-	71.43	3.85	20.92	163.60	259.80
非银行金融机构贷款	-	15.00	-	7.05	3.47	25.52
其他有息债务	-	-	-	1.90	12.10	14.00

<sup>2</sup> 本报告中的有息债务及期限结构包含公司发行的永续债，截至 2021 年 1 月 1 日本公司存续永续债余额为 46 亿元，截至 2021 年 12 月 31 日本公司存续永续债余额为 69 亿元，均计入所有者权益。

2.截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （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：

适用 不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一）基本情况

报告期利润总额：12.55 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.04 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10% 以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
北京住总房地产开发有限责任公司	是	100.00%	房地产开发	292.41	59.01	29.98	11.11

#### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

2021 年公司经营活动产生的现金净流量为 145.60 亿元，净利润为 9.79 亿元，主要是因为 2021 年置地公司两站一街项目收到财政资金回款导致现金流量金额较大。

### 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 八、非经营性往来占款和资金拆借

#### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：13.66 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：3.28亿元，收回：13.66亿元；

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

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

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.28亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

#### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.08%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

#### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.12亿元

报告期末对外担保的余额：8.17亿元

报告期对外担保的增减变动情况：8.05亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：8.17亿元

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

### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

为规范住总集团银行间债券市场债务融资工具信息披露工作，根据《公司信用类债券信息披露管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关管理办法、法律法规及城建集团相关办法，结合住总集团实际情况制定《北京住总集团银行间债券市场债务融资工具信息披露管理办法》，办法规定了债务融资工具发行前、存续期的信息披露内容及要求，明确了信息披露事务管理人员、部门以及具体职责，规定了信息披露的程序等，系统性规范了银行间债券市场债务融资工具信息披露行为，有力地保障了投资者权益。

### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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.SH
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	175399.SH
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	175808.SH
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

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无



## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《北京住总集团有限责任公司公司债券 2021 年年度报告》之盖章页）

北京住总集团有限责任公司



2022年4月29日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	11,374,419,063.68	12,299,902,450.82
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	200,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	82,719,472.39	47,271,619.22
应收账款	6,412,513,774.39	7,590,717,963.78
应收款项融资	-	-
预付款项	4,098,918,563.93	4,381,262,058.71
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	3,307,875,670.07	4,078,146,233.28
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	41,496,344,923.57	38,778,275,941.75
合同资产	6,270,233,449.40	5,696,647,803.64
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	5,000,000.00	-
其他流动资产	2,027,093,004.96	1,884,324,792.82
流动资产合计	75,275,117,922.39	74,956,548,864.02
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	10,000,000.00	5,000,000.00
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	0.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	23,007,287,383.56	47,803,111,901.78
长期股权投资	2,632,524,010.41	2,837,915,026.06
其他权益工具投资	686,411,694.14	623,750,029.71
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	8,348,133,845.76	8,154,694,051.46
固定资产	1,814,628,741.47	2,032,288,572.19
在建工程	171,921,261.51	89,165,177.05
生产性生物资产	-	-

油气资产	-	-
使用权资产	25,260,900.44	9,931,609.46
无形资产	258,995,817.88	265,161,201.91
开发支出	-	-
商誉	34,077,879.06	34,077,879.06
长期待摊费用	58,370,249.01	58,673,905.52
递延所得税资产	196,961,369.22	169,485,762.24
其他非流动资产	22,775,814.00	42,319,419.60
非流动资产合计	37,267,348,966.46	62,125,574,536.04
资产总计	112,542,466,888.85	137,082,123,400.06
<b>流动负债：</b>		
短期借款	6,658,253,654.62	6,303,444,576.84
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	2,992,557,867.40	3,111,904,661.88
应付账款	11,868,483,558.29	11,644,660,111.35
预收款项	94,102,804.85	41,076,150.68
合同负债	7,941,302,893.28	8,220,955,544.69
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	226,137,654.43	236,702,215.41
应交税费	2,099,711,504.85	2,067,783,973.76
其他应付款	13,781,689,525.52	14,160,001,125.38
其中：应付利息	-	-
应付股利	41,023,891.53	8,250,024.21
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	5,448,290,585.11	10,428,856,339.17
其他流动负债	1,722,643,713.50	1,373,414,716.14
流动负债合计	52,833,173,761.85	57,588,799,415.30
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	25,205,336,403.20	44,016,757,420.63
应付债券	7,538,000,000.00	4,300,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	12,682,216.33	4,998,499.44
长期应付款	1,638,902,590.66	1,795,878,082.60
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	47,018,756.85	57,821,246.03

递延所得税负债	87,213,772.85	87,051,765.25
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	34,529,153,739.89	50,262,507,013.95
负债合计	87,362,327,501.74	107,851,306,429.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
其他权益工具	6,900,000,000.00	4,600,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	6,900,000,000.00	4,600,000,000.00
资本公积	833,072,629.68	459,671,205.63
减：库存股	-	-
其他综合收益	2,810,795,194.51	2,856,628,825.26
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	735,976,077.75	687,222,460.38
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,463,069,393.29	1,410,088,927.62
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,485,948,295.23	11,756,646,418.89
少数股东权益	10,694,191,091.88	17,474,170,551.92
所有者权益（或股东权益）合计	25,180,139,387.11	29,230,816,970.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112,542,466,888.85	137,082,123,400.06

公司负责人：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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,739,473,055.74	4,894,615,564.11
交易性金融资产	200,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	7,000,000.00	-
应收账款	2,991,076,041.66	2,742,101,369.33
应收款项融资	-	-
预付款项	496,199,581.14	325,084,853.60
其他应收款	15,688,959,011.33	13,321,498,485.52
其中：应收利息	-	-
应收股利	183,792,636.58	161,792,636.58
存货	222,451,019.96	642,062,294.66
合同资产	3,614,433,652.47	3,586,712,193.81
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	394,260,987.55	403,065,415.52

流动资产合计	29,353,853,349.85	26,115,140,176.55
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	0.00
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	14,888,260,091.13	7,393,868,792.87
其他权益工具投资	678,532,145.58	606,391,217.05
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	653,150,900.00	619,142,606.00
固定资产	330,554,249.66	325,183,204.03
在建工程	2,301,612.25	3,853,337.54
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	6,044,916.38	3,545,434.35
无形资产	41,877,678.02	46,691,471.29
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	13,413,937.29	9,236,514.60
递延所得税资产	29,153,616.75	6,396,100.48
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	16,643,289,147.06	9,014,308,678.21
资产总计	45,997,142,496.91	35,129,448,854.76
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,900,000,000.00	5,300,000,000.00
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	29,154,620.28	47,181,089.97
应付账款	5,958,554,405.47	6,076,067,760.01
预收款项	99,263.50	7,200.00
合同负债	2,146,701,453.86	1,629,828,895.01
应付职工薪酬	121,195,412.19	120,386,269.37
应交税费	44,553,401.89	45,250,470.54
其他应付款	12,806,681,683.30	7,629,858,117.82
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,005,737,757.50	2,052,731,591.87
其他流动负债	471,998,623.89	365,352,931.85
流动负债合计	28,484,676,621.88	23,266,664,326.44
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	247,500,000.00	248,500,000.00
应付债券	4,800,000,000.00	3,300,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

租赁负债	3,400,452.36	1,813,842.48
长期应付款	1,873,000,000.00	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	9,151,093.35	8,994,536.95
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	6,933,051,545.71	3,559,308,379.43
负债合计	35,417,728,167.59	26,825,972,705.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	1,743,035,000.00	1,743,035,000.00
其他权益工具	6,900,000,000.00	4,600,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	6,900,000,000.00	4,600,000,000.00
资本公积	298,581,499.42	298,581,499.42
减：库存股	-	-
其他综合收益	439,340,464.18	489,118,969.83
专项储备	-	-
盈余公积	735,976,077.75	687,222,460.38
未分配利润	462,481,287.97	485,518,219.26
所有者权益（或股东权益）合计	10,579,414,329.32	8,303,476,148.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,997,142,496.91	35,129,448,854.76

公司负责人：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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	45,125,122,680.37	42,313,550,274.37
其中：营业收入	45,125,122,680.37	42,313,550,274.37
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	43,980,326,532.49	41,546,994,285.96
其中：营业成本	40,465,293,133.45	38,003,314,625.23
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	314,813,003.72	394,594,049.38
销售费用	318,004,505.44	324,924,577.69
管理费用	1,434,443,938.00	1,439,571,126.61
研发费用	726,211,707.67	681,445,654.87

财务费用	721,560,244.21	703,144,252.18
其中：利息费用	1,095,039,030.58	1,085,774,178.09
利息收入	430,779,149.42	437,634,134.83
加：其他收益	41,467,616.31	47,349,134.70
投资收益（损失以“-”号填列）	336,136,950.88	461,036,857.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,791,765.65	499,930,905.79
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）	9,866,224.46	72,531,620.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-269,768,218.77	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,305,644.05	-25,420,748.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,248,545.70	-715,076.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,261,441,622.41	1,321,337,776.28
加：营业外收入	13,198,358.74	18,550,363.09
减：营业外支出	19,184,715.43	112,377,646.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,255,455,265.72	1,227,510,492.50
减：所得税费用	276,558,441.20	224,775,383.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	978,896,824.52	1,002,735,109.15
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	978,896,824.52	1,002,735,109.15
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）	739,250,921.50	772,701,832.65
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	239,645,903.02	230,033,276.50
六、其他综合收益的税后净额	-43,599,231.09	148,478,183.02
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-45,833,630.75	156,328,191.34
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-67,772,327.68	-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	-67,772,327.68	-



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	21,938,696.93	158,084,691.34
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,250.00	-
(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
(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	2,695,246.57	-51,095,775.46
(9) 其他	19,245,700.36	213,335,232.80
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,234,399.66	-7,850,008.32
七、综合收益总额	935,297,593.43	1,151,213,292.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	693,417,290.75	929,030,023.99
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	241,880,302.68	222,183,268.18
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

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

公司负责人: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**  
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	10,781,120,568.72	9,381,059,357.66
减:营业成本	9,681,905,308.85	8,431,395,720.51
税金及附加	33,038,906.58	27,254,267.08
销售费用	3,026,834.86	1,799,311.94
管理费用	443,893,340.46	421,694,972.30
研发费用	322,803,929.89	401,138,900.42
财务费用	39,403,635.71	23,386,825.54
其中:利息费用	52,391,543.33	38,399,639.85
利息收入	22,916,325.90	24,942,892.13
加:其他收益	9,691,566.72	3,071,099.63
投资收益(损失以“-”号填列)	233,538,714.34	777,497,879.92

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,546,126.19	450,099,326.24
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）	2,620,194.00	1,575,894.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,200,262.67	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,036,463.62	5,584,984.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-323,947.75	-636,395.45
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	475,338,413.39	861,482,822.20
加：营业外收入	81,104.18	1,488,948.67
减：营业外支出	583,224.74	99,688,915.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	474,836,292.83	763,282,855.29
减：所得税费用	-12,699,880.86	-6,925,984.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	487,536,173.69	770,208,840.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	487,536,173.69	770,208,840.01
（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	-49,778,505.65	-4,154,766.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-67,802,879.60	0.00
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	-67,802,879.60	-
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	18,024,373.95	-4,154,766.00
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
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	18,024,373.95	-
六、综合收益总额	437,757,668.04	766,054,074.01

七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<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	45,005,132,136.95	44,260,076,725.38
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	26,021,813.61	45,936,793.39
收到其他与经营活动有关的现金	27,059,385,128.75	15,085,691,067.56
经营活动现金流入小计	72,090,539,079.31	59,391,704,586.33
购买商品、接受劳务支付的现金	39,405,966,407.43	35,047,337,494.58
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	2,414,068,405.10	2,299,433,617.43
支付的各项税费	1,109,389,765.60	1,258,628,683.21
支付其他与经营活动有关的现金	14,600,831,801.62	17,310,181,200.93
经营活动现金流出小计	57,530,256,379.75	55,915,580,996.15
经营活动产生的现金流量净额	14,560,282,699.56	3,476,123,590.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	222,327,027.04	21,780,351.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,462,789.08	1,478,964.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	224,789,816.12	23,259,316.10

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	261,545,618.49	266,755,409.83
投资支付的现金	162,544,768.00	1,317,055,602.48
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,162,546.95	
投资活动现金流出小计	427,252,933.44	1,583,811,012.31
投资活动产生的现金流量净额	-202,463,117.32	-1,560,551,696.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,631,310,000.00	2,356,935,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,631,310,000.00	1,541,200,200.00
取得借款收到的现金	20,140,138,060.35	16,756,549,701.67
收到其他与筹资活动有关的现金	7,383,000,000.00	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计	30,154,448,060.35	19,253,484,901.67
偿还债务支付的现金	26,968,374,062.50	14,364,776,480.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,860,662,997.27	4,389,896,666.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	71,717,469.88	324,771,168.38
支付其他与筹资活动有关的现金	14,592,179,467.77	1,253,341,193.05
筹资活动现金流出小计	45,421,216,527.54	20,008,014,339.29
筹资活动产生的现金流量净额	-15,266,768,467.19	-754,529,437.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-6,619,909.31</b>	<b>-24,831,670.48</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-915,568,794.26</b>	<b>1,136,210,785.87</b>
加：期初现金及现金等价物余额	11,492,889,457.07	10,356,678,671.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>10,577,320,662.81</b>	<b>11,492,889,457.07</b>

公司负责人：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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<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	11,982,424,418.35	9,872,545,643.23
收到的税费返还		14,593,323.10
收到其他与经营活动有关的现金	46,530,440,369.66	39,225,333,470.94
经营活动现金流入小计	58,512,864,788.01	49,112,472,437.27
购买商品、接受劳务支付的现金	11,100,050,204.90	8,393,702,610.26
支付给职工及为职工支付的现金	765,026,365.72	683,116,893.12
支付的各项税费	157,664,619.10	182,349,411.78
支付其他与经营活动有关的现金	42,341,431,276.12	39,359,127,589.88
经营活动现金流出小计	54,364,172,465.84	48,618,296,505.04
经营活动产生的现金流量净额	4,148,692,322.17	494,175,932.23
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	364,322,271.74	196,218,773.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	237,436.72	135,009.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	364,559,708.46	196,353,782.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120,000,832.37	94,077,867.66
投资支付的现金	7,825,096,372.45	877,448,165.00
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	7,945,097,204.82	971,526,032.66
投资活动产生的现金流量净额	-7,580,537,496.36	-775,172,249.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		815,735,000.00
取得借款收到的现金	10,790,000,000.00	8,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,173,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	17,963,000,000.00	8,815,735,000.00
偿还债务支付的现金	9,741,000,000.00	8,287,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	944,962,732.97	884,910,502.82
支付其他与筹资活动有关的现金	3,000,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	13,685,962,732.97	9,172,410,502.82
筹资活动产生的现金流量净额	4,277,037,267.03	-356,675,502.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-334,601.21</b>	<b>-520,680.67</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>844,857,491.63</b>	<b>-638,192,501.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,894,615,564.11	5,532,808,065.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,739,473,055.74</b>	<b>4,894,615,564.11</b>

公司负责人：周泽光 主管会计工作负责人：李静源 会计机构负责人：凌方

