

2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

申购和配售办法说明

重要提示

1、2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（以下简称“本期债券”）业经国家发展和改革委员会发改企业债券（2019）190号文件批准公开发行。

2、本期债券简称为“20京保障房债02”，发行规模为15亿元人民币。

3、本期债券期限为18年，存续期的第3个、第6个、第9个、第12个和第15个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券在存续期前5年票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。

5、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个、第6个、第9个、第12个和第15个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第3个、第6个、第9个、第12个和第15个计息年度付息日前的第35个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

6、本期债券的簿记建档利率上限为4.00%。投资者的全部申购须不高于上述上限。本期债券簿记建档的申购时间为2020年7月21日（星期二）北京时间14:00至16:00。申购传真专线：010-88170901。

7、海通证券股份有限公司作为簿记管理人，组织本期债券的簿记建档发行工作。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。本申购和配售办法说明适用于投资者通过簿记建档申购本期债券。

8、投资者申购本期债券即视为对本申购和配售办法说明各项声明及条款的认可，并视为已经作出内容与附件二所述相同的陈述、承诺和保证。

9、本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券银行间市场上市。

10、本申购和配售办法说明仅对发行本期债券的有关事宜向投资者作扼要说明，不构成本期债券的投资建议，投资者欲了解本期债券的基本情况，请到中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及中国货币网（www.chinamoney.com.cn）

查询《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》全文及其它信息披露文件，或阅读刊登在相关媒体上的《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书摘要》。

释 义

在本申购和配售办法说明中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人：指北京市保障性住房建设投资中心。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 15 亿元整的 2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购和配售办法说明》。

申购意向函：指簿记管理人为本次发行而制作的《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购意向函》。

配售缴款通知书：指簿记管理人为本次发行而制作的《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券配售缴款通知书》。

主承销商/簿记管理人：指海通证券股份有限公司。

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织。

直接投资人：指具备一定资格，可直接参与企业债券申购的投资人。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。非经特别说明，下文中所指日均为工作日。

元：指人民币元。

一、申购和配售的时间安排及基本程序

（一）时间安排

1、2020年7月20日星期一（T-1日）在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

2、2020年7月20日星期一（T-1日）在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登申购和配售办法说明等簿记发行文件。

3、2020年7月21日星期二（T日，即簿记建档日）北京时间14:00至16:00，直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率（简称“发行利率”）。

4、2020年7月22日星期三（T+1日，即发行首日），本期债券将被托管至簿记管理人在中央国债登记公司的账户。簿记管理人根据簿记建档结果制作配售缴款通知书（或分销协议），并向投资者发出配售缴款通知书（或分销协议）。发行人不迟于发行首日将最终发行利率报国家有关主管部门备案，并于相关媒体刊登簿记建档结果公告。

5、2020年7月23日星期四(T+2日)，获得配售的投资人继续缴款，当日北京时间15:00之前，获得配售的投资人应将各自的与获配额度相等的款项划至簿记管理人指定账户。

(二) 基本申购程序

1、直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档，申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的，均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本期债券的其他投资人应按本申购和配售办法说明的具体要求，正确填写申购意向函（具体格式见本申购和配售办法说明附件一，可从本申购和配售办法说明重要提示中列示的网站下载），并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。其他投资人在填写申购意向函时，可参考本申购和配售办法说明附件三《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购意向函填报说明》。

2、簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档，统计有效申购意向函的数量。

3、簿记建档结束后，发行人与簿记管理人按有关规定，将本期债券最终发行利率报国家有关主管部门备案。

4、簿记管理人向获配债券的投资者发出相应配售缴款通知书（或分销协议），列明其获配的债券数量、其应缴纳的认购款金额、缴款时间、认购款的收款银行账户信息等。

5、投资者应按簿记管理人发出的配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时、足额缴款。

二、债券配售

根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过

其有效申购中相应的最大申购金额。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。

三、缴款办法

本期债券的获配投资者应按照所收到之配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时足额将认购款项划至所选定配售缴款通知书（或分销协议）指定的账户。

四、违约申购的处理

获得配售的投资者如果未能在配售缴款通知书（或分销协议）规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约申购，簿记管理人有权处置该违约投资者获配的全部债券。同时，投资者应就逾时未划部分按每日万分之二点一的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失。

五、其他投资人申购需要提供的资料

其他投资人申购时须向簿记管理人提交下列资料：

- 1、《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购意向函》（附件一）（加盖有效印章）；
- 2、有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖有效印章），或其他有效的法人资格证明文件复印件（加盖有效印章）；
- 3、经办人身份证复印件（加盖有效印章）。

六、申购传真、咨询专线及簿记管理人联系方式：

- 1、传真专线（专门接收其他投资人申购意向函和相关资料）：

010-88170901

- 2、咨询专线：010-88170571

- 3、簿记管理人联系方式：

海通证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系人：傅璇、袁野菁菁

电话：021-23212348

邮政编码：100029

投资者应就其申购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业顾问，并对申购本期债券的合法性、合规性自行承担责任。

(本页无正文，为《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购和配售办法说明》之盖章页)

北京市保障性住房建设投资中心



2020年7月20日

(本页无正文，为《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购和配售办法说明》之盖章页)



附件一

2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

申购意向函

传真专线：010-88170901

重要声明			
填写申购意向函前请仔细阅读募集说明书及申购意向函填报说明。			
本申购意向函一经申购人完整填写，且经办人签字及加盖单位公章，传真至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。			
申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
注册地址			
法定代表人姓名	营业执照注册号		
经办人姓名	经办人身份证号		
联系电话	移动电话		
传真号码	电子邮箱		
联系地址	邮编		
账户信息			
中央国债登记公司的一级托管账户	户名		
	账号		
中国证券登记公司上海分公司的托管账户	户名		
	账号		
申购利率及申购金额			
申购利率（%）	申购金额（万元）	托管场所选择	
		中央国债登记公司	中国证券登记公司上海分公司
1、本期债券簿记建档利率上限为 4.00%；2、票面利率应不高于簿记建档利率上限由低到高填写，最小变动单位为 0.01%；3、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；4、每个申购利率上的申购金额不得少于 1,000 元（含 1,000 万元），并且为 100 万元的整数倍，且不超过本期债券的发行总额（即 15 亿元）。			

本单位已充分了解本次2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券发行有关内容和细节，在此做出与《<2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购意向函>投资者的陈述、承诺和保证》（见附件二）相同的陈述、承诺和保证。

经办人签字：

（有效印章）

年 月 日

附件二

提示：投资者向簿记管理人提交申购意向函时不必传真本陈述、承诺和保证。

《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购意向函》

投资者的陈述、承诺和保证

1、本投资者依法具有购买本《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购意向函》（简称“申购意向函”）承诺申购总金额的2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券的资格，有权向簿记管理人提交本申购意向函。并且，在任何适用的法律、法规和国家有关主管部门的规定要求的情况下，已就此取得所有必要的批准、核准、同意、决议和内部批准，并将在申购2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券后按相关法律、法规的要求办理必要的手续。

2、本投资者用于申购2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券的资金来源合法，不违反《企业债券管理条例》及其他适用的法律、法规和国家有关主管部门的规定。

3、本投资者的全部申购资金系从本投资者的银行账户划出。

4、本投资者保证并确认，本投资者向簿记管理人发出的资料真实、准确、完整、有效。

5、本投资者已经完全了解并愿意接受《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》及其摘要、《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购和配售办法说明》（以下简称“申购和配售办法说明”）的有关规定和要求，也充分了解并愿意承担投资和交易风险，并确认该有关规定和要求对本投资者具有约束力，承诺按照申购和配售办法说明的要求填写本订单。

6、本投资者同意并确认，申购一经发出，即对本投资者具有法律效力，未经簿记管理人许可不得修改、撤销或撤回。

7、本投资者同意发行人和主承销商根据簿记建档等情况确定本投资者的具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向本投资者发出了《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券配售缴款通知书》（以下简称“配售缴款通知书”），即构成对本申购意向函的承诺。

8、本投资者理解并接受，本投资者如果获得配售，则本投资者即有义务按照配售缴款通知书（或分销协议）规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至指定的划款账户，并按照配售缴款通知书（或分销协议）要求及时提交有关原件。如果本投资者未能按照配售缴款通知书（或分销协议）规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至指定的划款账户，主承销商有权处置本投资者订单项下的全部债券，同时，本投资者同意就逾时未划部分按每日万分之二点一的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失。

9、本申购意向函中使用的已在申购和配售办法说明中作出定义的词语，具有申购和配售办法说明规定的含义。

10、本投资者理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

附件三

声明及提示：以下示例中的利率和金额均为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写。以下填表说明部分不必传真至簿记管理人处，但应被视为本申购和配售办法说明不可分割的部分，填表前请仔细阅读。

2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

申购意向函填报说明

1、请将申购意向函填妥并加盖有效印章后，于规定时间前连同下列资料传真至簿记管理人处：

(1) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件（加盖有效印章），或其他有效的法人资格证明文件复印件（加盖有效印章）；

(2) 经办人身份证复印件（加盖有效印章）。

2、申购利率及申购金额填写示例（每一申购利率对应的申购金额，是当最终确定的发行利率不低于该利率时，投资者的最大申购金额）

假设本期债券簿记建档利率区间为7.5% -8.5%。某投资者拟在不同的申购利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率（%）	申购金额（万元）	托管场所选择
		中央国债登记公司
7.50%	5,000	
7.60%	3,000	
7.70%	2,000	
7.80%	1,000	

上述报价的含义如下：

- 当最终确定的发行利率低于7.50%，该订单无有效申购金额；
- 当最终确定的发行利率高于或等于7.50%，但低于7.60%时，有效申购金额为5,000万元；
- 当最终确定的发行利率高于或等于7.60%，但低于7.70%时，有效申购金额为8,000万元（3,000万元+5,000万元）；
- 当最终确定的发行利率高于或等于7.70%，但低于7.80%时，有效申购金额为10,000万元（2,000万元+3,000万元+5,000万元）；
- 当最终确定的发行利率高于或等于7.80%时，有效申购金额为11,000万元（1,000万元+2,000万元+3,000万元+5,000万元）。

3、其他投资人须以传真方式参与本次簿记建档过程，以其他方式传送、送达一概无效。

合格投资人确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》之规定，本机构为：请在（ ）中勾选

（ ）1、经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

（ ）2、上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

（ ）3、社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

（ ）4、同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- ①最近1年末净资产不低于2,000万元；
- ②最近1年末金融资产不低于1,000万元；
- ③具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（ ）5、同时符合下列条件的个人：

- ①申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；
- ②具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第（一）项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

（ ）6、中国证监会和本所认可的其他投资者。

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（ ）否（ ）

机构名称：（公章）：

年 月 日

债券市场合格投资者风险揭示书

一、总则：参与债券投资或交易具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者适当性：投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券投资或交易。

三、信用风险：投资者参与债券投资或交易将面临债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、市场风险：投资者参与债券投资或交易将面临由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、流动性风险：投资者参与债券投资或交易将面临在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、放大交易风险：投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、标准券欠库风险：投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、政策风险：由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

重要声明：本风险揭示书的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。投资者在参与债券投资或交易前，应认真阅读债券募集说明书以及交易所相关业务规则，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，避免因参与债券投资或交易而遭受难以承受的损失。

本机构已阅读并完全理解以上《风险告知书》，且具备合格投资者资格，愿意承担投资仅限合格投资者参与认购及交易债券的风险和损失。

机构名称: (公章):

年 月 日