

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



主承销商



二〇二〇年七月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券债权代理协议》、《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券持有人会议规

则》、《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券账户及资金监管协议》中的权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称“20京保障房债02”）。

（二）发行总额：人民币15亿元整。

（三）债券期限：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。

（四）债券利率：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3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。

（五）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。

（六）投资者回售选择权：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，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（七）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

（八）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行相结合的方式发行。

（九）发行范围和对象：（1）通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）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。

（十一）债券担保：本期债券无担保。

(十二) 信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 **AAA**，本期债券信用等级为 **AAA**。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	38
第十条 发行人财务情况	63
第十一条 已发行尚未兑付的债券	63
第十二条 募集资金用途	116
第十三条 偿债保障措施	119
第十四条 风险揭示	123
第十五条 信用评级	131
第十六条 法律意见	135
第十七条 其他应说明的事项	140
第十八条 备查文件	141

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、北京保障房中心、中心：指北京市保障性住房建设投资中心。

本期债券：指发行人发行的人民币 15 亿元的 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、法规为本期债券发行而制作的《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、法规为本期债券发行而制作的《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书摘要》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

主承销商、海通证券、簿记管理人：指海通证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商及分销商组成的承销组织。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

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。

《债权代理协议》：指《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券债权代理协议》。

《账户及资金监管协议》：指《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券账户及资金监管协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券持有人会议规则》。

《全民所有制工业企业法》：指《中华人民共和国全民所有制工业企业法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第121号）。

《工作通知》：指《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）。

《事项通知》：指《国家发展和改革委员会关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。

环境保护部：指中华人民共和国环境保护部。

国土资源部：指中华人民共和国国土资源部。

北京市政府、市政府：指北京市人民政府。

北京市国资委、市国资委：指北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

北京市发改委、市发改委：指北京市发展和改革委员会。

北京市住建委、市住建委：指北京市住房和城乡建设委员会。

北京市住保办、市住保办：指北京市住房保障办公室。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕190号文件核准公开发行。

发行人于2019年4月15日召开总经理办公会，讨论发行本期债券事宜，并出具《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要》（第10期），会议同意申报发行本期债券。

北京市发展和改革委员会于2019年7月22日出具了《北京市发展和改革委员会关于转报北京市保障性住房建设投资中心发行50亿元优质企业债券申报材料的请示》（京发改文〔2019〕230号），向国家发改委转报本期债券申请材料。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：北京市保障性住房建设投资中心

住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室

法定代表人：金焱

联系人：黄宁、王诗语

联系地址：北京市石景山区玉泉路59号院2号楼燕保大厦

联系电话：010-57981748

传真：010-68272766

邮政编码：100039

二、承销团：

（一）主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：夏坤、范明、李忠明、田萌、张天歆

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（二）副主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：广东省深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

经办人：黄安頔

办公地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座 23 层

联系电话：021-38175665

传真：021-23273487

邮政编码：518000

（三）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

经办人：周金龙

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

经办人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

负责人：张增刚

经办人：龚国伟

办公地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

联系电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮编：100062

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

经办人：陈子牧、盛蕾、张双钰、段晋璇

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

六、发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦D座7层

负责人：彭雪峰

联系人：张刚

联系地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

联系电话：010-58137107

传真：010-58137788

邮编：100020

七、簿记管理人、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：夏坤、范明、李忠明

办公地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

八、账户及资金监管人：北京银行股份有限公司总行营业部

住所：北京市西城区金融大街甲17号1层2层

联系人：罗华奕

联系地址：北京市西城区金融大街甲17号1层2层

联系电话：010-66224810

传真：010-66225058

邮政编码：100033

第三条 发行概要

一、**发行人：**北京市保障性住房建设投资中心。

二、**债券名称：**2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称“20京保障房债02”）。

三、**发行总额：**人民币15亿元整。

四、**债券期限：**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。

五、**债券利率：**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3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。

六、**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。

七、投资者回售选择权：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，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

八、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

九、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行相结合的方式发行。

十、发行范围和对象：（1）通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年7月21日。

十三、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2020年7月22日。

十四、发行期限：2个工作日，自发行首日至2020年7月23日止。

十五、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的7月22日为该计息年度的起息日。

十六、付息日：本期债券存续期内每年的7月22日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券兑付日为2038年7月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，副主承销商为东亚前海证券有限责任公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、账户及资金监管人：北京银行股份有限公司总行营业部。

二十二、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《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》中的规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的上海证券交易所市场机构投资者，在发行期间与本期债券承销团成员联系，并须凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、本期债券由中央国债登记公司登记托管的具体手续，按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管的具体手续，按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证

券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售。具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本期债券募集说明书及其摘要对本期债券项下各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券债权代理人及/或账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易

流通)的批准部门同意本期债券项下的债务转让。

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告。

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的7月22日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债权持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券的利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券的利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券兑付日为2038年7月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

(一) 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）。

（二）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。

（三）投资者在回售登记期内有权按回售实施办法所公告的内容进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）发行人有权选择将回售的债券予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：北京市保障性住房建设投资中心

成立日期：2011年06月27日

住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室

法定代表人：金焱

统一社会信用代码：91110000576880856J

注册资本：人民币3,610,558.66万元

企业类型：全民所有制

经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设、经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；技术服务。（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。）

发行人是目前国内规模排名前列的保障性住房建设投资企业，承担着北京市保障性住房投融资、建设收购和运营管理的基本使命。成立时，北京市财政直接注资100亿元，是北京市一次性现金注资最大的国有企业。发行人作为北京市最大的住房保障企业，得到北京市政府在资金、政策等方面的大力支持。北京市财政每年对发行人进行增资，资金来源为市财政按规定提取的专项用于公共租赁住房的土地出让净收益、公积金增值收益以及市政府专项用于保障房建设的资金。自中心成立以来，市财政先后注资，截至2019年末，发行人注册资

本已达 361.06 亿元。“十三五”时期，市国资委进一步确认了北京保障房中心的企业定位是：贯彻市委市政府战略部署，努力打造全国一流的保障房投融资、建设运营与服务平台。企业的两大主业是：保障房投融资、保障房建设运营与服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 11,657,718.62 万元，所有者权益为 5,008,253.75 万元，其中归属于母公司所有者权益 4,639,159.66 万元。2017 年至 2019 年发行人分别实现营业总收入 268,505.25 万元、162,489.25 万元和 353,683.72 万元，分别实现净利润 52,429.39 万元、34,057.31 万元和 16,777.72 万元。

二、历史沿革

根据北京市人民政府办公厅2011年5月12日印发的北京市人民政府会议纪要2011年第47期《关于研究本市城乡结合部50个重点村建设工作等问题的会议纪要》之第二议题，会议原则同意北京市住房城乡建设委提出的《北京市保障性住房投融资公司组建方案》，由其根据会议意见修改完善后组织实施。据此，发行人于2011年6月27日成立，企业性质为全民所有制企业。中心成立时注册资本为100亿元，根据京财经二[2011]1620号文件，由北京市财政局拨付注册资本金100亿元。按照北京市财政局《关于确认财政资金注入及补充机制有关问题的复函》（京财经二[2011]1796号），北京市财政局根据发行人每年资金需求情况，逐年对发行人注入资本金，资金来源为北京市财政局每年按土地出让净收益10%提取的廉租住房保障资金和从公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金。

2011年8月26日，根据北京市财政局京财经二指[2011]918号文件，注入国家资本 26,006 万元。

2012年6月8日，根据北京市财政局京财经二指[2012]558号，注入国家资本56,594万元。2012年8月13日，根据北京市财政局京财经二指[2012]1794号、[2011]3000号、北京市财政局京财经二指[2012]216号和京财经二指[2010]2043号，收到财政拨入资产金额共计109,661.780774万元。2012年9月12日，根据北京市财政局京财经二[2012]2142号注入国家资本50,000万元。2012年12月27日根据北京市财政局京财经指[2012]2282号注入国家资本60,000万元。

2013年5月20日根据北京市财政局京财经二[2013]831号注入国家资本200,000万元。2013年6月5日根据北京市财政局京财经二指[2013]521号注入国家资本24,858万元。2013年9月4日根据北京市财政局京财经二指[2013]975号注入国家资本642万元。2013年10月21日根据京国资[2014]40号注入国家资本1,200万元。2013年11月25日根据京国资[2013]242号注入国家资本180万元。2013年12月16日根据北京市财政局京财经二指[2013]2630号注入国家资本200,000万元。2013年12月26日根据京国资[2014]54号注入国家资本3,700万元。

2014年1月26日根据京财经[2014]179号注入国家资本100,000万元。2014年3月21日，发行人注册资本变更为1,527,119.78万元。实收资本根据国务院国有资产监督管理委员会2014年2月13日颁发的《国家出资企业产权登记证》确认。2014年5月22日，根据北京市财政局京财经二[2014]902号注入国家资本100,000.00万元；2014年12月31日，根据北京市财政局京财经二指[2014]1895号注入国家资本300,000.00万元。

2015年1月9日，根据京国资[2015]4号注入国家资本2,000.00

万元；2015年2月17日，根据北京市财政局京财经二指[2015]219号注入国家资本9,275.00万元、根据京财经二[2015]374号注入国家资本200,000.00万元；2015年3月2日，发行人经营范围变更为保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。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。2015年5月26日，根据北京市财政局京财经二指[2015]494号注入国家资本21,450.00万元；2015年5月29日，根据北京市财政局京财经二指[2015]509号注入国家资本100,000.00万元。2015年10月12日，根据北京市国资委京国资[2015]243号注入国家资本金2,000万元；2015年10月30日，根据京财经二[2015]2060号注入国家资本金45.59亿元；2015年12月25日，根据京财经二[2015]2003号注入国家资本金168,545.00万元；2015年12月4日，根据京国资[2015]288号注入国家资本金100万元。

2016年发行人累计收到北京市财政局拨付实收资本金4,184,536,741.34元，明细如下：根据《北京市财政局关于批复北京市保障性住房建设投资中心2016年预算的函》（京财经二指[2016]219号），拨入资本金409,560.67万元；根据《北京市财政局关于下达2016年中央财政城镇保障性安居工程专项资金的函》（京财经二指[2016]433号），拨入资本金5,623万元；根据北京市国资委《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付2016年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2016]161号），拨入资本金270万元；根据北京市国资委《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付2016年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2016]179号），拨

入资本金 3,000 万元。

2017 年度发行人共收到北京市财政局拨付实收资本金 4,060,703,111.46 元，明细如下：根据《北京市财政局关于批复北京市保障性住房建设投资中心 2017 年预算的函》(京财经二指[2017]233 号)，拨入资本金 275,755 万元；根据本企业《国资预算资金支持企业信息化项目申报书》，拨入资本金 80 万元；根据北京市国资委《关于拨付 2017 年国有资本经营预算资金的通知》，拨入资本金 3,000 万元；根据《北京市财政局关于调整北京市保障性住房建设投资中心预算的函》(京财经二指[2017]2703 号)，拨入资本金 127,235.31 万元。

2017 年 5 月 18 日，发行人注册资本变更为 3,610,558.7 万元，发行人经营范围变更为保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；技术服务。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。

2018 年发行人共收到北京市财政局拨付实收资本金 4,356,920,000.00 元，明细如下：根据《北京市财政局关于批复北京市保障性住房建设投资中心 2018 年预算的函》(京财经二指[2018]250 号)，拨入资本金 20 亿元；根据北京市国资委《关于拨付 2018 年国有资本经营预算资金的通知》，拨入资本金 3,000 万元；根据《北京市财政局北京市住房和城乡建设委员会关于下达 2018 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金的函》(京财经二指[2018]1712 号)，拨

入资本金 9,672 万元；根据北京市国资委《关于下达提升企业自主创新能力项目预算资金指标的通知》，拨入资本金 320 万元；根据《北京市财政局关于下达 2018 年城市副中心项目预算资金的函》（京财经二指[2018]2623 号），拨入资本金 222,700 万元。

截至 2019 年末，发行人实收资本 4,471,768.18 万元，注册资本 3,610,558.66 万元，注册资本与实收资本差异部分系发行人未就新增加资本金进行工商变更。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人为北京市国资委独家出资成立的全民所有制企业，北京市国资委是其出资人和实际控制人。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

四、企业治理和组织结构

（一）企业治理情况

为加进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，发行人制定了完整的规章制度，包括党委会议事规则、总经理办公室会议制度实施细则、专题会议事细则、会议制度、企业年金管理委员会章程、职工代表大会章程、工会经费审查委员会工作制度及议事规则、工会财务管理制度、工会财务货币资金管理制度、工会财务预算管理制度、工会资产购建清查处置制度、“三重一大”决策制度实施办法、外派人员管理暂行办法、子公司管理办法等。以上制度的实施，有利于发行人实现对工程建设项目、财务管理、投融资、资产运营和管理及内部运营和管理的集中控管，有利于中心对下属子公司、项目建设单位进行有效监管，稳步实现中心整体战略规划目标，实现国有资产保值增值，实现中心利益最大化，

保障相关利益者的合法权益。

发行人按照《中华人民共和国全民所有制工业企业法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据《北京市保障性住房建设投资中心章程》，中心不设股东会，由北京市国有资产监督管理委员会作为发行人的权力机构行使股东职权；发行人的经营管理实行总经理负责制，经营管理层由市国资委与中心领导小组沟通后，由市国资委按程序任命。

总经理及其负责的总经理办公会负责企业的生产经营管理工作，通过市场化、专业化运作，实现市政府委托的保障性住房建设发展目标。主要职责为：

- 1、主持企业日常生产经营管理工作，组织实施企业年度经营计划、资产经营计划；
- 2、制定章程及章程修改方案；
- 3、拟订企业发展战略与规划；
- 4、拟定企业内部部门设置、职能划分及人员职数方案，向党委提名部门负责人人选；
- 5、决定企业的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；
- 6、拟定企业增加或者减少注册资本金方案；
- 7、制定企业年度融资方案、投资方案；
- 8、制定企业年度财务预算、决策方案；
- 9、制定企业利润分配方案和亏损弥补方案；
- 10、拟定企业合并、分立、解散、清算或者变更企业形式方案，

拟定子公司建立、重组和股份制改造方案；

11、制定经营层的议事规则与决策程序；

12、制定企业内部相关相关经营管理制度；

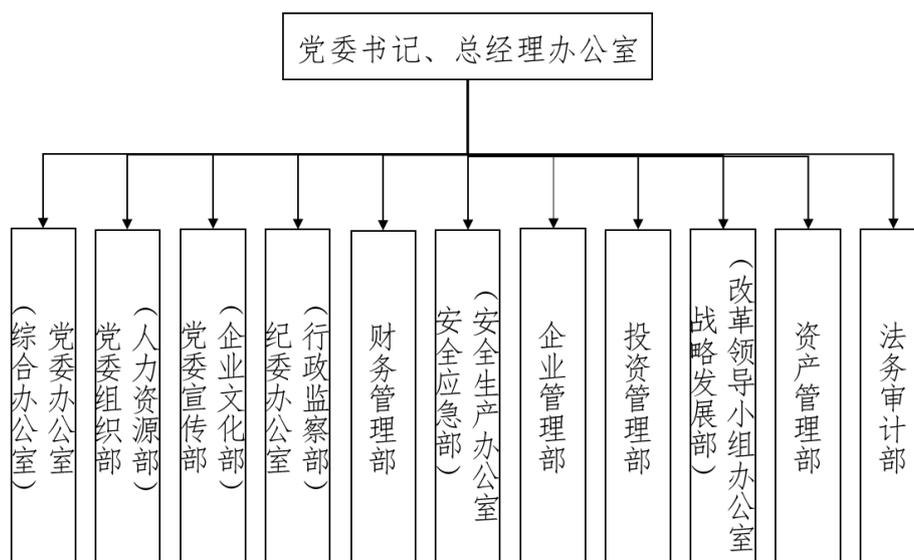
13、依照法定程序决定或参与决定本企业所投资子公司的相关事项；

14、其他由总经理行使的职权。

经党委研究讨论后，重大事项应经有关政府部门审核后报市政府批准。

（二）发行人组织机构

发行人总部设置职能部门 11 个，党委办公室（综合办公室）、党委组织部（人力资源部）、党委宣传部（企业文化部）、纪委办公室（行政监察部）、安全应急部（安全生产办公室）为党务行政类部门；战略发展部（改革领导小组办公室）、投资管理部、企业管理部、财务管理部、资产管理部、法务审计部为综合管理类部门。发行人组织结构如下图：



各部门主要职责如下：

中心党委办公及综合行政机构，负责中心日常运转、综合协调、

联络接待工作；筹备组织重要会议、活动；组织党委理论中心组学习；统筹公文档案管理，组织起草重要文件文稿；开展重要事项督查督办；负责外事、信息、保密管理等；对所属单位综合行政进行指导、监督与系统管理。

党委组织部（人力资源部）作为中心党的建设及组织人事管理机构，负责中心基层党建工作、领导班子建设、干部管理与人才队伍建设工作；开展人力资源规划、组织架构管理、薪酬绩效、培训教育、人才引进及劳动关系管理等；对所属单位党的建设及组织人事工作进行指导、监督和系统管理。负责中心统战工作。

党委宣传部（企业文化部）作为中心宣传与思想政治建设管理机构，负责宣传工作；组织落实意识形态责任制；开展思想政治、精神文明、企业文化建设等；对所属单位宣传与企业文化工作进行指导、监督与系统管理。承担中心群团日常工作。

纪委办公室（行政监察部）作为中心纪委办公和行政监察机构，具体实施监督执纪问责日常工作；组织开展全面从严治党责任落实督导检查、纪律审查和行政监察；负责巡视巡察工作等；对所属单位纪检监察工作进行指导、监督与系统管理。

安全应急部（安全生产办公室）作为中心安全稳定与应急管理机构，对安全稳定工作进行统筹管理，负责安全生产、国家安全人民防线建设、内部保卫；组织实施信访维稳综治工作；综合协调开展中心安全管理与应急处置体系建设等；对所属单位安全稳定工作进行指导、监督与系统管理。

投资管理部作为中心投资管理部门，履行保障房项目收购、政策性股权投资等投资职能，对所属单位投资管理工作进行指导、监督与

系统管理。

企业管理部作为中心子公司的综合管理部门，负责建立中心子公司管理体系；指导、监测、落实子公司经营计划和经营运行质量；指导子公司开展内控体系建设；建立子公司考核体系并组织实施等。

财务管理部作为中心财务管理部门，负责制定中心财务发展战略；组织和落实中心全面预算、会计核算、财务决算、财务分析、资金管理、对外结算、税务管理和成本管理等；履行对外融资业务监管等职能；对所属单位财务管理进行指导、监督与系统管理。

资产管理部作为中心资产综合管理部门，以实现中心资产安全、资产保值增值为目标，负责资产管理体系建设、资产运营分析、资产使用监督、国有资产监管及经营评价；开展房屋资产的产权管理、保险管理等工作；对所属单位资产管理进行指导、监督与系统管理。

法务审计部作为中心合规管理的主责部门，负责法律文件审核、诉讼管理、合同管理等法律事务管理工作；组织实施内部审计监督；履行内控体系建设及评价职能；开展监事会管理及招投标监管；对所属单位合规管理及审计工作进行指导、监督与系统管理。

五、全资子公司、控股公司及参股公司情况

（一）与各子公司之间的投资关系

截至2019年12月31日，纳入合并报告范围内的二级子公司共计10家。发行人不存在房地产子公司，发行人子公司其与发行人之间的投资关系如下：

表 8-1 发行人纳入合并报表范围内子公司情况

序号	子公司名称	实收资本（万元）	投资额（万元）	持股比例（%）	享有表决权（%）	级次	业务性质
----	-------	----------	---------	---------	----------	----	------

1	北京市燕保投资有限公司	105,672.08	105,672.08	100.00	100.00	2	保障性住房投资
2	北京市燕欣商业投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00	3	投资管理
3	北京燕枫工程项目管理有限责任公司	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00	3	项目管理
4	北京燕广置业有限责任公司	160,000.00	100,000.00	62.50	62.50	2	保障性住房开发与经营
5	北京天利人房地产开发有限公司	4,500.00	4,500.00	100.00	100.00	3	房地产开发(保障房)
6	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	200,000.00	102,000.00	51.00	51.00	2	保障性住房开发与经营
7	北京燕华投资有限责任公司	160,000.00	100,000.00	62.50	62.50	2	保障性住房投资
8	北京市保障性住房交换服务中心有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00	2	房地产经纪业务
9	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	104,627.91	53,000.00	51.00	51.00	2	保障性住房开发与经营
10	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	60,000.00	35,000.00	58.30	58.30	2	保障性住房开发与经营
11	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	50,000.00	32,500.00	65.00	65.00	2	保障性住房开发与经营
12	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	50,000.00	40,000.00	80.00	80.00	2	保障性住房开发与经营

13	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	36,000.00	11,000.00	51.00	51.00	2	保障性住房开发与经营
14	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	5,882.00	3,882.00	66.00	66.00	2	保障性住房开发与经营

(二) 纳入合并报表范围内子公司情况

1、北京市燕保投资有限公司

北京市燕保投资有限公司(以下简称“燕保投资”)于2012年2月28日成立,为北京市保障性住房建设投资中心出资组建,由京都天华会计师事务所有限公司出具京都天华验字(2012)第0016号验资报告确认。企业法人统一社会信用代码为9110000592396861M,企业法定代表人为付思。截至2019年12月31日,北京市燕保投资有限公司的注册资本105,672.08万元,北京市保障性住房建设投资中心持有其100%股权。

燕保投资经营范围:保障性住房投资;投资管理;资产管理;投资咨询;房地产开发。其主要经营活动是通过市场化、专业化运作进行保障性住房项目的融资、投资,实现市政府保障性住房建设收购任务,对持有的保障性住房及其配套商业进行资产运营。

截至2019年12月31日,北京市燕保投资有限公司资产总计123,281.88万元,负债合计3,962.76万元,所有者权益合计119,319.12万元,其中归属于母公司所有者权益合计119,319.12万元。2019年燕保投资实现营业收入7,005.66万元,净利润1,422.38万元。

2、北京燕广置业有限责任公司

北京燕广置业有限责任公司(以下简称“燕广置业”)于2012年5月7日成立,由北京市燕保投资有限公司和北京广安置业投资公司出

资组建，法定代表人贾鹏。2016年，北京市燕保投资有限公司持有的全部股权划转至发行人。截至2019年12月31日，该公司注册资本160,000万元，实收资本160,000万元。发行人出资100,000万元，持股比例62.5%；北京广安置业投资公司出资60,000万元，持股比例37.5%。

公司经营范围：许可经营项目：房地产开发；物业管理。一般经营项目：销售商品房。

截至2019年12月31日，燕广置业资产总计525,753.88万元，负债合计331,042.87万元，所有者权益合计194,711.01万元。2019年燕广置业实现营业收入25,520.26万元，净利润5,101.97万元。

3、北京燕华投资有限责任公司

北京燕华投资有限责任公司(以下简称“燕华投资”)系由北京市工商行政管理局东城分局批准，于2015年1月7日在北京市东城区后永康胡同17号6号楼D102AM成立的国有企业，统一社会信用代码为91110101327280518W。截至2019年12月末，公司注册资本160,000.00万元，实收资本160,000万元。北京市燕保投资有限公司出资100,000万元，持股比例62.5%，北京佳源投资经营有限责任公司出资60,000万元，持股比例37.5%，法人代表贾海山。

公司经营范围：项目投资；投资管理；房地产开发；物业管理；出租商业用房；从事房地产经纪业务。

截至2019年12月末，燕华投资资产总计241,239.78万元，负债合计73,293.21万元，所有者权益合计167,946.57万元。2019年燕华投资实现营业收入2,103.12万元，净利润2,803.92万元。

4、北京市燕顺保障性住房投资有限公司

北京市燕顺保障性住房投资有限公司（以下简称“燕顺保障房公司”）系2015年11月19日在北京市工商行政管理局顺义分局注册成立的有限责任公司，统一社会信用代码为91110113MA0020J33K。注册资本200,000万人民币，法人代表丁晓恒，由北京市保障性住房建设投资中心和北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会共同出资。北京保障房中心出资102,000.00万元，持股比例51%，北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会出资98,000万元，持股比例49%。

燕顺保障房公司属于房地产开发企业，主要经营业务保障性住房的租赁、销售；房地产开发；物业管理。

燕顺保障房公司的经营范围：保障性住房投资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性租房；房地产开发；物业管理；房地产经济。（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。）

截至2019年12月末，燕顺保障房公司资产总计667,738.76万元，负债合计462,383.80万元，所有者权益合计205,354.96万元。2019年燕顺保障房公司实现营业收入20,481.34万元，净利润625.77万元。

5、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（以下简称“燕东保障房公司”）于2017年10月11日成立，注册资本金为300,000万元，法定代表人李书名，由北京市保障性住房建设投资中心和通州区人民政府国有资产监督管理委员会共同出资成立，北京保障房中心出资153,000万元，持股比例51%，北京市通州区人民政府国有资产监督

管理委员会出资 147,000 万元，持股比例 49%。

公司经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经济（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（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。）

截至 2019 年 12 月末，燕东保障房公司资产总计 106,110.68 万元，负债合计 380.83 万元，所有者权益合计 105,729.85 万元。2019 年燕东保障房公司实现营业收入 632.56 万元，净利润 683.48 万元。

六、发行人领导成员情况

（一）经营层成员名单

北京保障房中心是全民所有制企业，采用总经理负责制。中心经营管理层成员情况列表如下：

表 8-2 发行人领导成员名单

序号	姓名	职务
1	金焱	党委书记、总经理
2	王磊	党委副书记、工会主席
3	王春河	党委委员、纪委书记、监察专员
4	沈怡宏	党委委员、副总经理
5	魏莉	副总经理
6	刘晓光	副总经理
7	李持纓	副总经理

8	孙洁	纪委委员、副总经理
9	王钰	纪委委员、总经理助理
10	付思	总经理助理

（二）经营层成员简历

金焱先生：1964年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师，中共党员，无海外居留权。历任共青团北京市宣武区委宣传部副部长、部长、副书记、书记，北京市宣武区区长助理、市政管委主任，北京市政府2008年奥运会场馆建设指挥部办公室党组成员、副主任，北京市政府“2008”工程建设指挥部办公室党组成员、副主任、主任，北京市对口支援地震灾区指挥部前线分指挥部副指挥、对口支援和经济合作工作领导小组青海玉树指挥部专职副指挥，北京市保障性住房建设投资中心党总支书记、总经理，北京市燕保投资有限公司董事长。2014年6月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委书记、总经理。

王磊先生：1971年出生，汉族、大学学历，经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京化工设备厂团委副书记，北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记。2018年11月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席。

王春河先生：1961年出生，研究生学历，经济师，政工师，中共党员，无海外居留权。历任北京市粮食工业公司团委副书记、团委书记、党办副主任、办公室主任、经营部市区部经理、海南分公司业务经理、人保部部长、党委委员，北京古船食品有限公司纪委副书记、

纪委书记、人力资源部经理、经营部经理、总经理助理、副总经理、工会主席、监事会主席、党委副书记、党委书记，北京粮食集团有限责任公司面粉事业部副部长、组织人事部部长、市委常委、副总经理，北京市保障性住房建设投资中心纪委书记。2016年7月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委委员、纪委书记。

沈怡宏先生：1969年出生，汉族，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区市政管委办公室副主任、人民政府办公室综合科科长、建委副主任、发展服务中心副主任、主任，西城区政府建设项目代建中心主任，北京市保障性住房建设投资中心综合办公室主任、总经理助理、党委委员、副总经理，北京市燕保投资有限公司董事。2018年3月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委委员、副总经理。

魏莉女士：1971年出生，汉族，大学学历，学士学位，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市城市建设道桥工程公司经营部部长，北京科技园建设（集团）股份有限公司项目工程成本管理中心总监、预算工程部总监、团委书记，北京新奥集团有限公司董事、总经济师，北京城市副中心投资建设集团有限公司副总经理。2020年5月至今，任北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

刘晓光先生：1969年出生，汉族，研究生学历，学士学位，正高级工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市平谷区建委质量监督站副站长、建委副主任、主任、党组书记，倚基土地开发公司总经理，北京市平谷区副区长，北京市对口支援和经济合作工作领导小组新疆和田指挥部党委委员、专职副指挥（副局级）、行署副专员。2017年3月至今，任北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

李持纓先生：1968年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集部处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师。2012年7月至今，任北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

孙洁女士，1963年出生，汉族，大学学历，硕士学位，会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京第三城市建设工程公司机械处会计主管，北京城建亚泰公司项目经理部主任会计师，北京城建集团有限责任公司内部银行副主任、主任、财务管理部副部长、办公室常务副主任、主任、副总会计师，北京城建投资发展股份有限公司财务总监，北京市保障性住房建设投资中心资产管理部部长、副总经济师，北京市燕保投资有限公司董事。2017年3月至今，任北京市保障性住房建设投资中心纪委委员、副总经理。

王钰先生，1964年出生，汉族，大学学历，学士学位，中共党员，无海外居留权。历任北京市西站地区管理委员会新闻宣传中心副主任、办公室秘书处助理调研员，北京市“2008”工程建设指挥部办公室秘书行政部副部长（副处职），黄埔军校同学会和中国和平统一促进会秘书处办公室行管处副调研员、办公室文秘处处长，北京市保障性住房建设投资中心人力资源部（党委组织部）部长、综合办公室（党委办公室）主任、总部机关党总支书记，北京市燕保投资有限公司董事。2016年8月至今，任北京市保障性住房建设投资中心纪委委员、总经理助理。

付思先生，1963年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，中共党员，无海外居留权。历任北京市财政局企业处主任科员、副处长、国有资本经营预算处处长、公用事业处处长、经济建设二处处长，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理，北京市燕保投资有限公司董事、总经理、董事长。2018年3月至今，任北京市保障性住房建设投资中心总经理助理，北京市燕保投资有限公司董事长。

第九条 发行人业务情况

一、发行人经营范围及所属行业

北京市保障性住房建设投资中心，是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。北京保障房中心的经营经营范围包括：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设、经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经济业务。北京保障房中心以构建“以租为主”住房保障体系主力军为使命，主攻公租房建设、棚改安置房建设“两大任务”，着力打造投融资管理、建设收购、运营管理“三大平台”，取得了令人瞩目的成就。

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于安置房销售和公租房租赁业务。北京保障房中心未从事以营利为目的商业地产、住宅开发和销售，不属于房地产企业，故行业分类划分为“综合”。

二、发行人主营业务情况

（一）经营模式及经营状况

北京保障房中心目前取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公租房经营、商业房地产经营、管理服务等。

表 9-1：发行人 2019 年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位：万元

项目	2019 年		
	收入	成本	毛利率

储备房销售	210,027.20	192,267.29	8.46%
公租房租赁	132,213.92	81,943.08	38.02%
商业房地产经营	8,329.95	4,931.99	40.79%
管理服务	3,092.60	817.81	73.56%
主营业务小计	353,663.67	279,960.17	20.84%
其它	20.05	17.90	10.75%
合计	353,683.72	279,978.07	20.84%

表 9-2: 发行人 2018 年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位: 万元

项目	2018 年		
	收入	成本	毛利率
储备房销售	46,605.46	28,980.25	37.82%
公租房租赁	106,695.24	68,601.07	35.70%
商业房地产经营	8,200.19	6,650.74	18.90%
管理服务	968.71	294.41	69.61%
主营业务小计	162,469.60	104,526.47	35.66%
其它	19.65	14.24	27.51%
合计	162,489.25	104,540.72	35.66%

表 9-3: 发行人 2017 年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位: 万元

项目	2017 年
----	--------

	收入	成本	毛利率
储备房销售	191,636.26	130,046.75	32.14%
公租房租赁	70,777.80	45,815.84	35.27%
商业房地产经营	4,856.93	4,033.82	16.95%
管理服务	614.80	37.19	93.95%
主营业务小计	267,885.79	179,933.60	32.99%
其它	619.46	-4.59	100.74%
合计	268,505.25	179,929.00	32.99%

中心营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务，2017-2019年，中心分别实现营业总收入26.85亿元、16.25亿元和35.37亿元，受项目开发进度和结算进程影响而呈现波动趋势。具体来看，2017-2019年，储备房销售收入分别为19.16亿元、4.66亿元和21.00亿元，储备房是指用于销售的保障房，包括安置房、部分剩余限价房转化成的自住型商品房、限价房收购转化成的共有产权住房等。储备房销售是中心主要的收入来源之一，其中2018年该业务收入较2017年减少14.50亿元至4.66亿元，主要原因一方面是受当年部分储备房销售未结转确认收入影响，另一方面是受当年北京市政府储备房销售计划对储备房销售进度的影响，签约销售收入减少所致；2019年该业务收入较上年增加16.34亿元至21.00亿元，主要原因是发行人储备房销售收入大幅增加所致，其中主要为焦化厂安置房一期项目的销售收入。公租房租赁业务方面2017-2019年分别实现收入7.08亿元、10.67亿元和13.22亿元，收入规模持续增长，主要系中心运营公租房规模持续扩大，租金收入规模不断提高所致，预计未来随着更多公租房项目投入运营，租金收入对营业收入的贡献将继续扩

大。此外，商业房地产经营及其他业务也对中心收入形成有益补充。中心主要通过租赁方式经营公租房的配套商业地产，包括底商和独栋商业，其中大部分为底商。中心持有的主要商业地产项目包括朝阳区马泉营家园项目、大兴区高米店家园项目等，2017-2019年，中心分别实现商业房地产经营收入0.49亿元、0.82亿元和0.83亿元，占营业收入的比例分别为1.81%、5.05%和2.35%，占比较小。

毛利率方面，2017-2019年，中心营业毛利率分别为32.99%、35.66%和20.84%，呈波动趋势。同期，中心储备房销售毛利率分别为32.14%、37.82%和8.46%，呈波动趋势，2017-2018年中心安置房销售毛利率持续上升，主要系中心成本控制，使得业务成本有所下降所致；2019年中心储备房销售毛利率较2018年下降，主要原因为焦化厂安置房一期项目主要为对接天坛南门简易楼腾退项目，政府按照盈亏平衡定价，导致销售毛利率较低。2017-2019年，中心公租房租赁业务毛利率分别为35.27%、35.70%和38.02%，有所波动。2017-2019年，中心商业房地产经营毛利率分别为16.95%、18.90%和40.79%，呈上升趋势，主要系随着商业房地产运营项目的增加，摊薄了运营成本所致。2017-2019年中心管理服务毛利率分别为93.95%、69.61%和73.56%，有所波动，整体仍维持在较高水平。

总体来看，公租房租金收入和储备房销售收入是中心营业收入的重要来源，中心整体盈利能力比较稳定。

三、发行人未来规划

为了全面贯彻落实党的十九大精神、加快推进住房保障和供应体系建设，发行人以科学发展观为指导，明确的总体发展思路是：深入贯彻党的十九大精神，在市委、市政府的正确领导和市国资委、市住建委、

市住房保障办公室的具体指导下，在北京保障房中心领导小组各委办局、各区政府和社会各界大力支持下，北京保障房中心以构建“以租为主”住房保障体系主力军为使命，主攻公租房建设、棚改安置房建设“两大任务”，着力打造投融资管理、建设收购、运营管理“三大平台”；加大市级统筹力度，扩大建设收购规模，提升住房品质；积极推进绿色建筑和住宅产业化，积极试点超低能耗建筑，引领建筑业转型升级；创新管理和运营服务，不断提升公租房吸引力，促进住房资源合理利用，持续提高住户满意度；发展保障性住房相关增值服务，实现可持续发展。

具体的目标是：

1、积极发展公租房，在住房保障体系中充分发挥主体作用

积极发展公租房，把“以租为主”变成北京市住房保障主渠道，不断提高公租房吸引力；强化市级统筹，促进住房公共服务均等化；加强市区合作，在全市公租房建设和运营管理中发挥引领示范作用；完善投融资、建设收购、运营管理平台，创新机制，在首都住房保障体系中发挥主体作用。

2、积极推进棚户区改造，在城市功能疏解中发挥保障作用

坚持发挥市级棚户区改造专项平台作用，创新投融资模式，为全市棚户区改造工作提供资金保障；集中力量做好旧城棚户区改造和风貌保护工作，努力打造集人口疏解、风貌保护、民生改善、业态升级、环境提升于一体的“北京模式”，带动全市棚改工作取得实质性推进；积极参与通州城市副中心建设，通过保障性住房建设运营支持非首都功能的有序疏解。

3、积极提高市场化水平，在落实五大发展理念方面发挥引领作用

坚持政府支持、市场化运作的发展模式，积极创新运用市场机制的策略和方式，大力发展资本运作、资产经营、商业运营和住宅服务，实现可持续发展。大力推进公共服务均等化，积极推动住宅产业化和绿色建筑，全力建设和谐宜居社区，深入探索社区治理体系，不断加强市区合作，实现中心运营资金平衡、运营效率提高、服务水平提升、社会效益显著等目标，模范落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念要求，在实现国资国企特殊功能方面发挥引领作用。

四、发行人主要业务介绍

（一）发行人各业务板块运营情况

1、储备房销售业务

发行人受北京市住房和城乡建设委员会以及北京市住房保障办委托，从事安置房的收购和销售工作。

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

发行人储备房销售业务主要包括两种模式：

（1）根据市政府安排，建设并出售定向安置房。发行人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资进行定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

（2）按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房回购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑

房价。发行人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整理，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

表 9-4：2019 年发行人储备房销售情况

项目名称	销售均价（元/平方米）	2019 年销售收入确认金额（万元）
百子湾安置房	21,100	-
西城区丰台南苑	16,800	-
林奥嘉园安置房	30,200	2,231.80
武夷花园安置房	18,000	30,690.02
祈东家园安置房	14,800	132,028.34
碧岸澜庭项目	28,600	-
通州区西集项目	13,500	-
汇锦苑项目	16,300	6,175.50
合计	-	171,125.66

2、公租房租赁业务

根据《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号）通过划拨的形式取得国有土地使用权，并在北京市发改委立项、办理相关建设手续。

发行人公租房租赁主要有两种经营模式：

（1）发行人收购商品房项目配建的公租房以及由其他保障房建设主体整体开发的公租房项目。配建公租房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公租房项目的

收购价格，由发行人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公租房项目收购完成后，由发行人持有，向符合要求的轮候家庭提供租赁服务。

(2) 通过自有资金或者市场化融资自建的公租房项目，房屋建成后向符合要求的轮候家庭进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），发行人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。保障房中心与土储中心签订补偿协议，取得土地使用权。

表 9-5：截至 2019 年末发行人主要公租房项目经营情况

序号	项目名称	可供出租面积（平方米）	租金单价（元/平方米·月）	出租率	2019 年租金收入（万元）
1	双合家园	94,374	36	91%	3,190.62
2	梨园家园	42,821	31	91%	1,388.44
3	光机电	29,290	30	92%	916.58
4	常营家园	99,577	42	93%	4,588.20
5	双桥家园	67,909	37	93%	2,719.99
6	管庄北二里	24,865	42	95%	1,157.86
7	马泉营家园	175,093	37	91%	7,088.46
8	马驹桥家园	138,267	24	90%	3,444.17
9	拾景园	73,652	31	92%	2,518.12
10	汇鸿家园	68,900	43	94%	3,257.66
11	远山嘉园	33,469	18	94%	659.17
12	璟秀欣苑	79,686	31	90%	1,200.75

13	盛达嘉园	32,077	31	90%	644.13
14	怡景园	51,699	43	92%	2,267.91
15	台湖银河湾（西区）	75,042	31	91%	2,448.48
16	台湖银河湾（东区）	30,078	31	93%	995.11
17	瑞湾家园	32,863	39	80%	768.69
18	熙悦尚郡	36,133	60	93%	2,371.08
19	广渠门	20,429	2.40	88%	44.01
20	西大望路	2,614	43	90%	120.27
21	京原家园	119,866	37	91%	4,455.62
22	远洋沁山水	30,073	43	91%	1,327.36
23	彩虹家园	20,193	40	89%	829.69
24	未山苑	2,605	46	90%	120.19
25	朗悦嘉园	29,919	30	95%	992.53
26	同馨家园	46,515	41	94%	2,086.68
27	龙泉家园	55,550	26	95%	1,601.31
28	京铁和园	5,014	51	94%	265.40
29	阅园四区	35,554	45	95%	1,778.52
30	领峰四季园	51,418	30	90%	1,632.61
31	大学城家园	125,243	30	91%	4,009.84
32	乐活雅苑	55,276	20	95%	1,238.34
33	漫缇家园	21,480	17	91%	347.83
34	阜盛家园	132,112	31	70%	2,432.22
35	青秀家园	57,522	39	90%	1,896.97
36	高米店家园	90,880	35	91%	3,341.46

37	银地家园	46,023	42	91%	2,045.84
38	亦庄新城	33,178	30	95%	1,112.00
39	怡景名苑	67,923	33	94%	2,477.78
40	熙悦诚郡	10,664	38	94%	447.97
41	郭公庄家园（北区）	62,937	45	92%	2,980.91
42	盛悦家园	15,094	36	90%	576.00
43	紫南华苑	4,734	38	91%	188.79
44	郭公庄家园（南区）	152,798	45	92%	7,270.71
45	康润家园	111,024	42	80%	2,467.67
46	苏家坨	135,849	28	91%	3,984.84
47	馨瑞嘉园	154,262	30	91%	4,888.55
48	辛店家园	86,186	35	93%	3,265.43
49	凯盛家园	54,038	32	91%	1,831.67
50	文龙家园	76,453	47	92%	3,847.97
51	溪城家园	19,978	39	91%	832.08
52	保利芳园	9,973	30	91%	316.90
53	温泉家园	44,958	32	94%	1,573.44
54	冠芳园	12,659	38	91%	510.54
55	天成家园	39,722	16	91%	659.03
56	悦府家园	70,087	43	91%	2,817.61
57	大羊坊	5,019	46	100%	277.03
58	龙锦苑	17,357	30	95%	593.61
59	三嘉信苑	6,643	30	85%	208.06
60	通州区于家务项目	12,028	21	70%	86.64

61	房山拱辰项目	46,482	25	70%	361.50
62	门头沟永定镇项目	17,918	36	90%	518.36
63	郭公庄五期剩余房源	72,278	45	55%	717.17
64	五路居项目	20,054	68	57%	347.46
65	焦化厂	238,600	55	2%	64.54
66	百子湾	197,170	70	2%	68.02
合计		3,402,043	2149.8	77%	116,287.25

3、商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，发行人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由发行人统一经营、发行人目前全部采用出租方式以增加营业收入。发行人持有的主要商业地产项目包括朝阳区马泉营家园项目、大兴区高米店家园项目等，2017~2019年，中心分别实现商业房地产经营收入0.49亿元、0.82亿元和0.83亿元，毛利率分别为16.95%、18.90%和40.79%。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），免租期可达9个月以上，导致整体毛

利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

4、管理服务

发行人的管理服务主要为子公司对外从事工程管理业务产生的收入，主要包括工程项目运营中为设计、采购、施工、项目控制、安全、质量、操作维护等方面提供的咨询及管理服务或支持。其中主要收入构成项目为：发行人通过竞争性磋商中标东城区架空线入地及规范梳理全过程管理服务，东城区城市管理委员会为该项目委托方，我公司管理服务费以工程审计结算金额的1%核算计取。管理的范围和内容包括协助配合委托人审核设计方案、对招标和合同的合法合规性进行监管；组织设计交底；监督按图施工；对项目材料、资金、进度、质量、信息、安全文明施工进行把控；组织竣工验收工作；协助委托人办理项目结算工作；监督施工和监理做好资料留存，完成资料归档；监督成果移交。

5、其他业务

发行人的其他业务主要为委托贷款业务。发行人承担北京市保障房建设领域发放委托贷款的职能，发行人对参与保障房项目建设但获得银行借款比较困难的保障房建设主体提供了资金支持。贷款企业多为北京市国有企业，还款来源较有保障。根据建设项目的不同，还款来源包括公租房租金、保障房销售款以及商业配套的租金收入等。回款进度受项目建设的进度和销售情况影响，存在一定的不确定性。公司委托贷款的新增业务进度受到用款单位项目建设进度的影响，2016年末发行人存量委托贷款得到集中偿还，2017年以来发行人不新增

对合并范围以外公司的委贷业务，存量余额逐年减少，因此 2017-2019 年发行人委托贷款利息收入大幅下降。

发行人委托贷款的业务开展流程为：

①发行人与借款人（各区县的保障性住房建设单位）达成融资意向，协商确定金额、贷款利率、期限等要素。②发行人与借款人在受托银行开立结算账户，发行人向受托银行出具《贷款委托书》，并由发行人和借款人共同向银行提出申请。③受托银行受理发行人与借款人的委托贷款申请，进行调查并经审批后，接受委托，与发行人和借款人签订《委托贷款合同》。④受托银行根据《委托贷款合同》约定，按照发行人与借款人协商确定的放款时间和金额，从发行人的约定账户将款项划至借款人的约定账户，完成委托贷款。

（二）保障房项目投资及收购情况

2019 年，中心新增公租房及储备房收购项目 19 个，总收购套数为 4,658 套，总收购金额 28.10 亿元，资金来源主要系自有资金，已支付金额 9.04 亿元，未来尚需支付 19.06 亿元。

表 9-6：发行人 2019 年保障房收购项目情况

项目名称	套数 (套)	总收购金额 (亿元)	已支付金 额(亿元)	房源性质
房山区睿府嘉园项目	293	2.15	1.94	公租房
朝阳区崔各庄乡来广营北路 29-324 等地块二类居住及住宅混合公建用地项目	1,682	10.56	0	公租房
鼎顺嘉园限价商品房剩余房源	194	1.12	1.07	公租房
顺义区板桥一期限价房剩余房源	154	0.78	0.78	公租房
平谷燕谷嘉苑项目	393	1.57	0.0005	公租房
怀柔梦想家园公租房项目	188	0.64	0	公租房
怀柔张各长存限价房项目	163	1.09	0.97	公租房
育龙铭居公租房项目	24	0.046	0	公租房
密云区云北一期	105	0.25	0.24	公租房
密云云北二期	132	0.36	0.26	公租房
密云清水湾二期	607	2.64	1.66	公租房
石佛营东里 129 号院项目	92	2.10	0.63	储备房
顺义区顺泰路 7 号院限价商品房剩余房源	120	1.21	1.16	储备房

李桥镇洼子村定向安置房项目剩余房源	98	0.57	0.29	储备房
青春路6号院配建经适房	15	0.06	0.04	储备房
驸马庄经适房项目	6	0.0019	0.0014	储备房
房山青春天著佳苑项目	152	0.0067	0	公租房
朝阳豆各庄项目	200	2.46	0	公租房
电影资料馆项目	40	0.49	0	储备房
合计	4,658.00	28.10	9.04	

截至2019年末，发行人在建项目总投资340.31亿元，资金来源主要系自有资金，已完成投资150.41亿元，未来尚需投资189.90亿元，中心面临一定的资本支出压力。

表9-7：截至2019末发行人在建、拟建项目情况

类型	项目名称	套数(套)	用地面积(亩)	建筑面积(万/平方米)	总投资(亿元)	已完成投资(亿元)
在建项目	台湖	5,058	252.00	57.81	48.01	31.09
	北京城市副中心城市住房项目	10,000	1,680.00	35	80.00	3.04
	北京城市副中心职工周转房(北区)	6687	347.52	97.45	62.94	31.09
	北京城市副中心职工周转房(南区)	70	34.98	3.98	4.21	1.21
	丰台西局公租房	611	1.90	5.85	4.70	1.87
	丁各庄公租房	2,855	146.47	34.36	27.13	5.59
	郭公庄一期公租房	3,000	88.00	21.20	14.77	7.21
	平乐园公租房	852	47.10	15.98	8.99	4.75
	百子湾公租房	4000	142.80	47.33	34.44	31.47
	顺义新城18街区公租房	3753	216.90	38.29	22.50	1.70
焦化厂剩余用地公租房	2,541	186.15	46.48	32.62	0	
拟建项目	南苑李家庄公租房	300	23.1	5.7	-	0.00
	大兴海户公租房	1500	106.29	70.70	-	36.13
合计	-	41,227	3,273.21	480.13	340.31	155.15

五、发行人所在行业情况

1、我国保障性住房行业现状

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，目前主要包括公租房和共有产权房。

廉租住房建设的资金来源主要为地方财政年度预算安排、土地出让净收益的10%以上、住房公积金增值收益、廉租住房租金收入以及中央补贴。公共租赁住房建设的资金来源为中长期企业债券、保险资金、信托资金、房地产信托投资基金、中央代地方发行的政府债券。对经济适用房、限价房和棚改房，除可能利用上述部分资金外，还有来自国开行的贷款、社保基金、公积金贷款、工矿企业和职工自筹以及其他社会资金参与等等。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收益率低，为了很好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等等。

在土地供给方面，国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地。根据《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258号）规定，“经济适用住房建设用地以划拨方式供应”，根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87号）规定“面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应”。根据《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号），通知明确增加“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”，根据《住房和城乡建设部 国

家发展改革委财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（[2019]55号），规定，“优先安排保障性住房建设”。

此外，为了解决保障性住房发展的资金瓶颈问题，国家在鼓励金融机构加大对保障性住房建设的资金支持外，还从规范保障性住房融资的角度，进行相关制度建设。根据2010年财政部下发的《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综[2010]95号），从2010年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于10%的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房；各地在完成当年廉租住房保障任务的前提下，可以将住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。根据中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发的《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发[2011]193号），对于政府投资建设的公共租赁住房项目，凡是实行公司化管理、商业化运作、项目资本金足额到位、项目自身现金流能够满足贷款本息偿还要求的，各银行业金融机构应按照信贷风险管理的有关要求，直接发放贷款给予支持。

2009年以前，受资金限制及地方政府动力不足影响，保障房建设完工率较低，2011年以后，在各级政府大力支持下，保障房完工情况有所好转。在供地方面，保障房实际供地完成率逐年提升，保障房行业迎来快速发展期。根据“十二五”规划，全国共需建设保障房3,600万套，到“十二五”期末，按照计划将满足城镇人口20%中低收入家庭的住房需求。2016年至2018年底，全国城镇保障性住房累计开工1841万套，其中，棚户区改造1,084万户；基本建成1,577万套，其中2018年棚户区改造668万户。在2019年3月5日的政府工作报告

告中，李克强总理通过“房地产税”“新型城镇化”“棚户区改造”“群众住房问题”等关键词，勾勒出未来我国房地产市场的发展趋势。

2018年全国共开工建设城镇保障性安居工程666万套，基本建成544万套。2018年各级财政实际用于保障性安居工程支出7,372亿元，同比增长46.4%。从资金来源看，公共预算安排支出2,442亿元，占33%。其中，补助城镇保障性安居工程2176亿元，占89.1%；补助农村危房改造266亿元，占10.9%。

“十三五”期间，我国将建立健全基本住房保障制度，加大保障性安居工程建设力度，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题，更好保障住有所居。在保障必要用地需求，实施财税优惠，加大融资支持的基础上，转变公租房保障方式，实行实物保障与租赁补贴并举，继续加大棚户区改造。

2、北京市保障性住房行业现状

从2013年4月19日起，北京市统一廉租、经适、限价和公租房“四房”合并申请，保障方式开始由“以售为主”向“以租为主”转变。2017年北京市建设、收购各类保障房6.5万套，竣工9万套，超额完成年度计划30%以上。

2017年在各区努力下，全年实现棚户区改造4.95万户，超额完成年度改造计划；2013年新一轮棚改以来，已累计完成改造17.5万户。大兴、昌平、房山、顺义四区克服困难，全力推进4万套核心区定向安置房建设。望坛、衙门口等一批历史遗留难点项目启动实施。2018年北京市计划建设筹集各类保障性住房5万套，分配公租房（含市场住房补贴）1.5万套（户）以上，进一步解决中低收入家庭住房困难；完成棚户区改造（含征收、拆迁、签订腾退协议）3.43万户，全

年保障房建设分配和棚户区改造任务全面完成。保障房供应结构不断优化，“以租为主”的保障方式正逐步形成。

截至2018年10月末，北京保障房新开工50,041套，100%完成2018年全年建设5万套的任务。2019年北京市保障性住房建设目标为：全市建设筹集租赁住房5万套（间），政策性产权住房6万套，竣工7万套。推动2018年底前已供地的共有产权住房和集体建设用地建设租赁住房项目开工建设，推动一批改建的项目投入市场、加快入住。坚持实物保障与市场租房补贴并举，解决城市低保、低收入家庭住房困难，实现应保尽保。市场租房补贴依申请实现应保尽保。优化住房支持政策，服务保障人才发展。

北京市住建委提出，“十三五”期间北京市要力争建设筹集各类保障性住房20万套(户)以上，其中建设筹集公租房5万套(户)，自住型商品房5万套，公租房和自住房数量可根据实际需要相互转化调整，棚改安置房10万套(户)以上。

住房保障制度方面，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书》提出主要措施：第一坚持租购并举，完善住房保障政策体系。2017年以来，北京市住房保障工作按照中央深化供给侧结构性改革方向，引入共有产权机制，出台《北京市共有产权住房管理暂行办法》，推动住房回归居住属性；发布《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》，租赁类住房供应政策正式落地，对项目选址、申报主体、资金筹集、租赁模式、申报程序等内容进行了规定，鼓励保障性住房专业机构趸租为公租房房源。同时深化保障房运营主体改革，印发《关于完善区级保障性住房专业运营管理机构指导意见》，打造市场化、专业化管理平台。第二，加大工作力度，

加速保障房及配套建设，进一步规范和简化保障房建设项目前期流程，审批手续办理全面提速。第三，创新分配模式，兼顾分配公平与效率。加大精准保障力度，专项解决一批获奖农民工、环卫工人等特殊行业职工，以及首都城市发展需要的各类人才的基本住房需求。进一步调整完善保障房分配政策，推行“以区为主”分配模式，房源实行年度计划管理，由各区组织面向本区户籍和在本区工作的家庭配租，不再组织全市大摇号，有效促进职住平衡、产城融合。研究提高市场租房补贴准入标准，加大对老龄、重残、大病等特困家庭补贴力度，降低低收入困难家庭租金负担，确保家庭住得起、住得稳。第四，严守“双控、三线”，大力推进“疏解整治促提升”。严格规范棚改项目管理，印发《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》，明确严控拆占比、拆建比等关键指标，进一步严格项目准入，强化过程管理，切实控制棚改项目规模和成本。加强老城整体保护，全面清理老城内危改遗留项目，原则上转为恢复性修建方式实施，没有实质启动的项目坚决清理撤项。积极推进4万套核心区定向安置房建设，加强对各区的协调指导，同时搭建人口输入输出区合作平台，促进核心区优质教育、医疗资源同步输出。

六、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是目前全国规模排名前列的保障性住房建设投资企业，承担着为北京市统筹建设、收购运营公共租赁住房项目、以及北京市政府委托建设的定向安置房项目融资的任务。成立时北京市财政直接注资100亿元，是北京有史以来一次性注资最多的国有企业。

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

北京保障房中心以构建“以租为主”住房保障体系主力军为使命，主攻公租房建设、棚改安置房建设“两大任务”，着力打造投融资管理、建设收购、运营管理“三大平台”。加大市级统筹力度，扩大建设收购规模，提升住房品质；积极推进绿色建筑和住宅产业化，积极试点超低能耗建筑，引领建筑业转型升级；创新管理和运营服务，不断提升公租房吸引力，促进住房资源合理利用，持续提高住户满意度；发展保障性住房相关增值服务，实现可持续发展。

1、落实新型住房制度要求，不断提高保障房供给水平

推进住房供给侧改革，多点布局促住房保障均等化。2019 年，北京保障房中心通过自建和收购两种途径筹集保障房源约 7,774 套，年内基本达到竣工要求的保障房约 2.06 万套。积极落实“多主体供给”和《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》要求，深入推进市区两级合作，促进产城融合、职住平衡。

优化建设与运营管理手段，打造高品质保障房。重点落实土地增量研究、控规方案编制及前期手续办理工作等；强化落实自建项目竣工备案手续办理工作；严格落实项目在建安成本、建设周期、验收合格率等指标要求；积极落实住宅产业化和新建公租房项目实施绿色建筑二星级及以上标准的相关要求；开展公租房性能评价工作。保障房中心在坚持科技创新、打造优质民生工程的道路上再传捷报，高米店公租房项目荣获“2019 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖(保

障房项目)”。中国土木工程詹天佑奖，是科技部首批核准的科技奖励项目，也是中国土木工程领域工程建设项目科技创新的最高荣誉奖。

创新公租房运营模式，提供高水平服务。持续优化公租房配租模式、简化配租流程，开展快速配租、实时配租、无房职工和“新北京人”配租，有效提升了公租房使用效率，不断完善后期监管体系，大力推进“技防”手段应用，投入运营的公租房项目全部安装人脸识别门禁系统。持续加强安全质量监管，确保不发生重大安全事故和质量问题；健全中心安全管理体系，确保“生产、人员、资金”安全；加强全面质量管理，稳步提升中心整体质量和效益，实现质量优良。

2、围绕“四个中心”建设，主动服务首都经济社会发展大局

坚决落实北京市重大决策部署，加快城市副中心项目建设，提高服务保障能力。2019年，全力推进城市副中心住房项目的开工建设，确保按进度要求完成；积极组织好城市副中心职工周转房项目和工勤人员宿舍项目的竣工交用和运营服务工作。

进一步夯实主业，增强可持续发展的能力。继续扩大增量，积极获取土地资源，提高土地利用效率；加快项目建设投资，持续扩大资产规模；加快筹资房屋资源，扩大公租房运营管理规模。加快战略布局，以创新求发展，积极参加和开展人才公租房、职工周转房、市场租赁房、集体土地建设租赁房等业务，不断丰富产品类型、积累运营管理经验，增强可持续发展的能力。发挥市区合资公司整合资源的平台作用，强化在全市住房保障体系中的主体地位。

3、落实国资国企改革部署，深入推进市场化改革

市场化体制机制改革取得阶段性成果。按照北京市国资国企改革“1+N”系列文件要求，发行人深刻领会首都经济社会发展出现的新变化，剖析企业发展存在的问题，于2017年启动市场化体制机制改革，更新发展理念，变革管理体制，创新运行机制，并在2019年将改革推向深入。2019年，发行人按照“三转一提高”要求取得阶段性成果。发挥事业部和子公司各自优势，促进保障房中心进一步发展，事业部紧紧围绕打造品质和效益中心，加快市场化机制建设；子公司紧紧围绕战略目标，发挥战略协同作用，提升核心竞争力。

（二）发行人的竞争优势

1、区域经济优势

截至2019年末，北京市常住人口2,153.6万人，比上年末减少0.6万人。其中，城镇人口1865万人，占常住人口的比重为86.6%；常住外来人口745.6万人，占常住人口的比重为34.6%。常住人口密度为每平方公里1312人，比上年末减少1人。常住人口的总体呈稳定上升趋势，带来了旺盛的住房需求。

2019年全年北京市城镇居民人均可支配收入达到67,756元，比上年增长8.7%。虽然城镇居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性住房由于其限定标准、限定价格或租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

2、政策扶持优势

发行人作为北京市保障房建设领域唯一的投融资平台，得到北京市政府在资金、政策等方面的大力支持。北京市财政每年对发行人进行增资，资金来源为市财政按规定提取的专项用于公共租赁住房的土地出让净收益、公积金增值收益以及市政府专项用于保障房建设的资金。自中心成立以来，市财政先后多次对中心进行注资，截至2019年末，中心实收资本447.18亿元。

据北京市人民政府新闻办公室同北京市住房和城乡建设委员会发布消息，“十三五”期间北京将建设筹集各类保障性住房20万套（户）以上，其中建设筹集公租房5万套（户），自住型商品房5万套，公租房和自住房数量可根据实际需要相互转化调整；棚改安置房10万套（户）以上。

3、经营管理优势

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

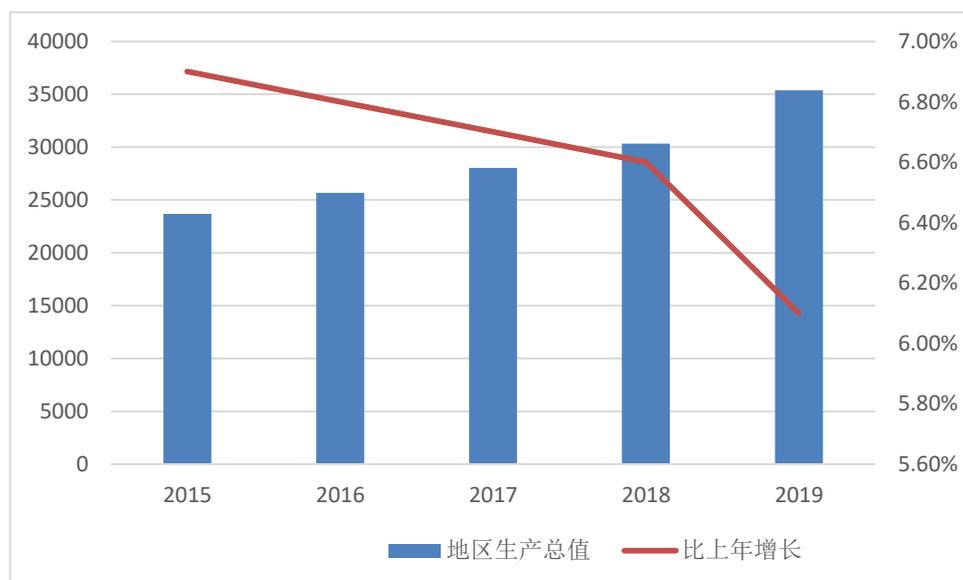
发行人作为北京市唯一的保障性住房投融资平台，可以对不同的保障房建设项目进行统一融资，以政策优势和规模效应实现降低融资成本、建设成本的目标。对于已建成纳入管理的公租房项目，发行人以专业团队实行统一规划统一管理，同样以规模效应降低运营成本，在实现盈利的同时保障项目的公益性质。

七、发行人地域经济情况

北京作为国家首都、世界城市和文化名城，经济发展水平始终处于全国前列。根据北京市2019年国民经济和社会发展统计公报，2019

年全市实现地区生产总值35,371亿元，按可比价格计算，同比增长6.1%。分产业看，第一产业实现增加值113.7亿元，下降2.5%；第二产业实现增加值5,715.1亿元，增长4.5%；第三产业实现增加值29,542.5亿元，同比增长6.4%。

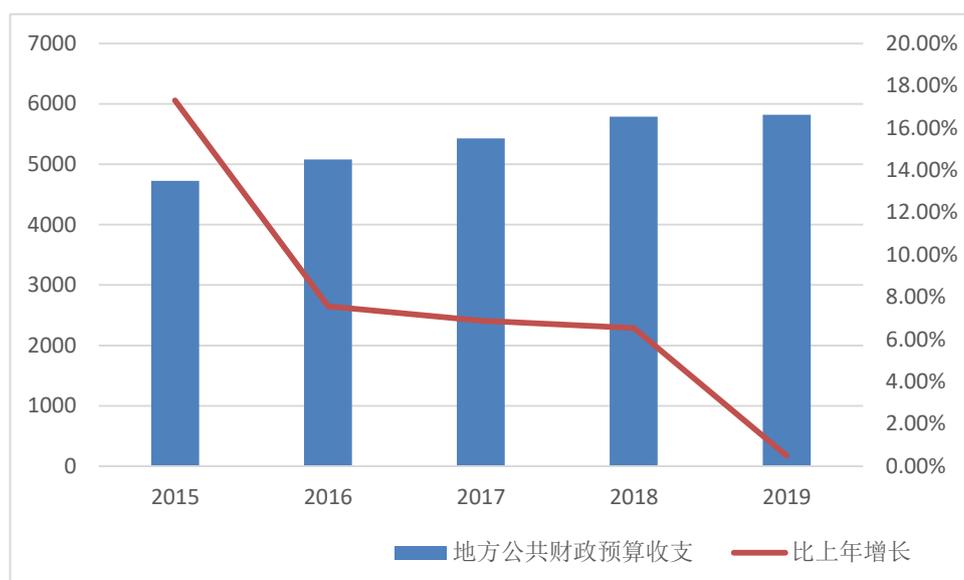
图 9-1 2015~2019 年北京市 GDP 及增长速度



资料来源：北京市2019年国民经济和社会发展统计公报

财政实力方面，近年来，随着北京市地区经济的快速发展，北京市地方财政收入稳步提高。根据北京市2019年国民经济和社会发展统计公报，全市2019年完成地方公共财政预算收入5817.1亿元，同比增长0.5%。随着京津冀协同发展的推进，未来北京的经济将保持平稳增长，产业结构会进一步优化，北京市地方公共财政预算支出也会随经济发展稳步上升。

图 9-2 2015~2019 年北京市地方公共财政预算收入及增长速度



资料来源：北京市 2019 年国民经济和社会发展统计公报

2009年以来，国家有针对性地出台经济刺激计划，以拉动地方政府投资进而带动民间资本，扩大国内需求，这对遏制经济快速下滑、稳定投资者和消费者信心起到了积极作用。由于投资是推动经济增长的重要因素之一，固定资产投资增速的持续上升，反映出经济企稳回升的总趋势。2018年北京市完成固定资产投资同比下降2.4%，分行业看，租赁和商务服务业增长1.6倍，文化、体育和娱乐业投资增长77%，卫生和社会工作投资增长49%，科学研究和技术服务业增长27%。2019年，全市房地产开发企业房屋新开工面积为2073.2万平方米，同比下降10.7%。其中，住宅新开工面积为1003.7万平方米，同比下降18.6%；办公楼为170.5万平方米，下降23%；商业营业用房为139.5万平方米，增长28.8%。全市房屋竣工面积为1343.3万平方米，同比下降13.8%。其中，住宅竣工面积为583.2万平方米，下降20.2%；办公楼为290.3万平方米，增长16.2%；商业营业用房为98.6万平方米，下降39.4%。

总体来看，未来北京市经济将保持平稳增长，产业结构将进一步优化，服务型经济将进一步凸显，为企业发展提供良好的外部环境。

第十条 发行人财务情况

本期债券募集说明书中发行人的2016-2018年财务数据来源于经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计的中喜审字【2019】第1570号标准无保留意见的三年连审审计报告，2019年财务数据来源于经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计的中喜审字【2020】第00587号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人主要资产权属来源清晰，已划入的全资及控股子公司均已完成工商登记，且不含有政府办公楼、公立学校、公立医院、公园、土地储备等公益性资产。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年主要财务数据

表 10-1：发行人 2017 至 2019 年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	11,657,718.62	11,333,247.92	9,684,401.68
流动资产合计	3,602,680.27	4,730,961.86	4,192,951.90
负债合计	6,649,464.87	6,414,281.96	5,284,032.71
流动负债合计	1,824,578.66	1,840,529.35	1,318,674.12
所有者权益合计	5,008,253.75	4,918,965.96	4,400,368.97
归属于母公司所有	4,639,159.66	4,630,252.31	4,166,984.94

者权益小计			
-------	--	--	--

表 10-2：发行人 2017 至 2019 年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业总收入	353,683.72	162,489.25	268,505.25
利润总额	22,291.85	45,127.54	71,539.20
净利润	16,777.72	34,057.31	52,429.39
归属于母公司所有者的净利润	12,562.05	31,114.18	44,921.03

表 10-3：发行人 2017 至 2019 年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动产生的现金流量净额	155,360.39	-90,525.86	119,426.48
投资活动产生的现金流量净额	-508,468.97	42,904.61	-317,087.56
筹资活动产生的现金流量净额	-71,171.53	1,555,994.26	-119,197.64
现金及现金等价物净增加额	-424,280.12	1,077,395.87	-316,858.72

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表 10-4：发行人 2017 至 2019 年末主要偿债能力指标情况

项目	2019 年	2018 年	2017 年
资产负债率（%）	57.04	56.60	54.56
流动比率（倍）	1.97	2.57	3.18
速动比率（倍）	1.01	1.20	1.77
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.32	1.38	1.67

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100.00%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

从短期偿债能力来看，2017年、2018年和2019年发行人流动比率分别为3.18、2.57和1.97，速动比率分别为1.77、1.20和1.01。发行人的流动资产以货币资金、预付款项和存货为主，近三年呈波动趋势。发行人流动负债以应付票据及应付账款和预收款项为主，受近三年预收款项逐年增加较快影响，发行人流动负债增加相对较快，流动比率和速动比率均逐年下降。总体而言，发行人流动比率和速动比率在报告期内逐年下降，但整体水平较好，短期偿债能力良好。截至2019年末，发行人的流动比率为1.97，较年初下降0.60，主要由于焦化厂安置房项目确认收入和在建的公租房项目调整到在建工程核算导致存货下降，流动资产有所减少所致；速动比率为1.01，较年初下降0.19，主要由于货币资金减少导致速动资产减少所致。

从长期偿债能力来看，2017年-2019年发行人资产负债率分别为54.56%、56.60%和57.04%，近三年保持基本稳定。截至2019年末，发行人资产负债率较年初上升0.44个百分点至57.04%，主要系当年在建项目预收款项较多，负债规模增加相对较大。2017年-2019年发行人的EBITDA(息税折旧及摊销前利润)利息保障倍数分别为1.67、1.38和1.32，其数值近三年呈减小趋势，但始终大于1，表明发行人的息税折旧及摊销前利润足以覆盖利息支出。2017-2019年EBITDA利息保障倍数逐年减小主要由于利息支出增加较快所致。除此之外，发行人多年来与各商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银

行均拥有优良的信用记录，充足的银行授信和通畅的融资渠道对于发行人偿还负债有较强保障。

总体而言，发行人财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。发行人的盈利能力近年来保持稳定，对债务的保障能力较为良好。

2、营运能力分析

表10-5：发行人2017至2019年主要营运能力指标情况

项目	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率	4.36	32.30	56.66
存货周转率	0.13	0.05	0.10
总资产周转率	0.03	0.02	0.03

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2017年至2019年，发行人应收账款周转率分别为56.66、32.30和4.36，呈下降趋势。发行人应收账款主要由应收售房款以及公租房租金构成。2019年发行人应收账款周转率较上年显著下降27.94，主要因本年度焦化厂安置房商业地块土地流拍所致。

2017年至2019年，发行人的存货周转率分别为0.10、0.05和0.13。存货周转率相对较低，主要系发行人新开工及新收购的保障房项目存量金额较大且持续增加，但尚未完工或交付用于租售，使得存货金额保持在较高水平所致。

2017年至2019年，发行人的总资产周转率分别为0.03、0.02和0.03。总资产周转率相对较低，主要是发行人近年来因资本金投入、融资借款、自建或外购大量保障房项目等原因带来总资产规模较大且持续增长，但建设或外购项目完工投入运营的规模相对较小，主营业

务收入增长速度相对滞后。随着发行人在建项目及其他保障房项目陆续投入运营，发行人主营业务收入和总资产周转率有望提升。

3、盈利能力分析

表 10-6：发行人盈利状况指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	353,683.72	162,489.25	268,505.25
营业总成本	331,234.95	127,833.02	235,808.77
其中：财务费用	21,217.43	-4,572.33	21,121.96
营业利润	21,844.14	43,376.80	69,704.38
营业外收入	716.74	1,843.97	1,963.89
利润总额	22,291.85	45,127.54	71,539.20
净利润	16,777.72	34,057.31	52,429.39

2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 268,505.25 万元、162,489.25 万元和 353,683.72 万元，呈现波动趋势。2018 年发行人营业收入较上年减少 39.48%，其中营业收入的主要构成板块公租房租金收入较上年增加 50.75%，公租房租金的上升主要系发行人新投入租赁的公租房数量上升，收入增加所致；储备房销售收入较上年同期减少 75.68%，一方面是受当年部分储备房销售未结转确认收入影响，另一方面是受当年北京市政府的储备房销售计划对储备房销售进度的影响，签约销售收入减少所致。由于储备房销售收入减少金额相对较大，2018 年营业收入出现显著下滑。2019 年发行人营业收入较上年增加 117.67%，主要系发行人储备房销售收入大幅增加所致，其中主要为焦化厂安置房一期项目的销售收入。2017 年至 2019 年，发

行人分别实现净利润 52,429.39 万元、34,057.31 万元和 16,777.72 万元。2018 年，发行人净利润较上年减少 35.04%，一方面是由于营业收入下滑，受当年部分储备房销售未结转确认收入和当年北京市政府储备房销售计划对储备房销售进度的影响，签约销售收入减少；另一方面是由于发行人 2017 年实现购买理财产品持有到期取得的赎回收益 36,875.40 万元，2018 年相关投资收益仅 7,983.22 万元，导致 2018 年投资收益整体较上年减少 24,423.06 万元，减幅 73.92%。2019 年发行人净利润较上年度减少 50.74%，主要系随着公租房项目不断投入运营，借款利息费用化导致财务费用增加较多所致。

报告期内，发行人利润构成与收入构成相对应，主营业务利润主要来自于储备房销售业务、公租房租金业务、商业房地产经营业务和管理服务业务。除此之外，发行人还获得较多购买理财产品持有到期取得的投资收益。

表 10-7：发行人各业务板块利润情况

单位：万元，%

业务种类	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
储备房销售	17,759.91	8.46%	17,625.21	37.82%	61,589.51	32.14%
公租房租金	50,270.84	38.02%	38,094.17	35.70%	24,961.96	35.27%
商业房地产经营	3,397.96	40.79%	1,549.45	18.90%	823.11	16.95%
管理服务	2,274.79	73.56%	674.30	69.61%	577.61	93.95%
其他	1.61	8.23%	5.40	27.51%	624.05	100.74%
合计	73,705.10	20.84%	57,948.53	35.66%	88,576.25	32.99%

注：毛利润=营业收入-营业成本

毛利率=毛利润 / 营业收入

从毛利润结构来看,2017年储备房销售业务为发行人第一大利润来源,2018年及2019年公租房租金收入上升成为第一大利润来源;报告期内发行人公租房租赁业务毛利润逐年增加,主要系随着新投入租赁的公租房数量逐年上升,租金收入规模不断增加所致。报告期内,发行人商业房地产经营和管理服务业务产生的毛利润规模较小,近三年呈现持续增长态势。报告期内发行人其他业务的毛利润主要为当年产生的委托贷款收入。

从毛利率结构来看,报告期内,发行人的主营业务中公租房租金和管理服务毛利率较高,符合其行业特点;2019年储备房销售毛利率较2017年和2018年出现下降,主要由于焦化厂安置房一期项目主要是对接天坛南门简易楼腾退项目,政府按照盈亏平衡定价,导致销售毛利率较低;报告期内,商业房地产经营毛利率呈现逐年上升趋势,主要系随着商业房地产投入运营的项目增加,摊薄了运营成本所致。

2017年至2019年,发行人政府补助分别为1,214.72万元、2,067.79万元和66.38万元。主要包括海淀区发改委财政税收奖励、西城区发改委奖励金、政府税收奖励、北京市超低能耗建筑示范项目奖励金和公租房项目人脸识别系统拨款。因政府补助和具体的补助项目有关,故存在一定的波动。

2017年发行人的投资收益规模较大,对利润形成有力补充。发行人投资收益主要来自购买理财产品持有到期取得的投资收益,2018年和2019年投资收益显著减少,主要系因监管要求,发行人不能再利用存量资金购买理财产品,因此投资收益下降较多。

4、现金流量分析

表10-8: 发行人2017至2019年现金流量情况

单位: 万元

项目	2019年	2018年	2017年
经营活动产生的现金流量净额	155,360.39	-90,525.86	119,426.48
其中：现金流入小计	912,330.34	573,782.92	618,786.75
现金流出小计	756,969.95	664,308.78	499,360.27
投资活动产生的现金流量净额	-508,468.97	42,904.61	-317,087.56
其中：现金流入小计	379,591.96	1,216,641.75	5,285,268.19
现金流出小计	888,060.93	1,173,737.14	5,602,355.75
筹资活动产生的现金流量净额	-71,171.53	1,125,017.12	-119,197.64
其中：现金流入小计	1,013,268.21	1,555,994.26	669,191.52
现金流出小计	1,084,439.74	430,977.15	788,389.17

发行人经营活动现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的的现金和收到其他与经营活动有关的现金，2017-2018年发行人经营活动现金流入逐年减少，主要受发行人收到其他与经营活动有关的现金波动的影响；由于业务扩张带来的支出增长，发行人在业务开展过程向上游购买商品和劳务产生的现金支付逐年增加，发行人经营活动现金流出逐年增加。发行人2017年度、2018年度及2019年度分别实现经营活动产生的现金流量净额119,426.48万元、-90,525.86万元和155,360.39万元，波动较为明显，2018年经营活动产生的现金流量净额较上年减少209,952.34万元，主要原因系随着保障房运营项目的推进，相应的支出增加所致。2019年发行人经营活动产生的现金流净额由负转为正，主要系收到的其他与经营活动有关的现金增加所致。

发行人2017年度、2018年度和2019年度投资活动现金流量净额分别为-317,087.56万元、42,904.61万元和-508,468.97万元，波动较大。

2018年，投资活动现金流量净额为正，主要由于发行人赎回理财产品所致；2019年，投资活动现金流量净额为负，主要由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大于当年收回投资收到的现金所致。

发行人筹资活动现金净流入呈现较大波动，发行人2017年度、2018年度和2019年度筹资活动产生的现金流量净额分别为-119,197.64万元、1,125,017.12万元和-71,171.53万元，同期发行人筹资活动现金流入分别为669,191.52万元、1,555,994.26万元和1,013,268.21万元，主要包括下属企业吸收其他投资机构出资、取得银行借款收到的现金。发行人筹资活动现金流出主要系偿还债务及分配股利、利润或偿付利息所支付的现金所支付的现金。

（三）资产负债结构分析

表 10-9：发行人 2017 至 2019 年末资产负债结构情况

单位：万元

项目	2019年末金额	比例	2018年末金额	比例	2017年末金额	比例
货币资金	907,169.31	7.78%	1,302,249.42	11.49%	361,353.55	3.73%
应收票据及应收账款	157,589.92	1.35%	4,656.67	0.04%	5,404.03	0.06%
预付款项	679,576.89	5.83%	825,121.10	7.28%	1,147,747.46	11.85%
其他应收款	33,458.18	0.29%	32,816.01	0.29%	36,488.51	0.38%
存货	1,756,375.05	15.07%	2,523,983.61	22.27%	1,862,296.88	19.23%
其他流动资产	67,394.53	0.58%	42,135.03	0.37%	779,661.47	8.05%
流动资产合计	3,602,680.27	30.90%	4,730,961.86	41.74%	4,192,951.90	43.30%
可供出售金融资产	45,016.00	0.39%	47,777.84	0.42%	6,551.84	0.07%
长期应收款	3,141,409.00	26.95%	3,534,424.00	31.19%	3,231,224.00	33.37%
长期股权投资	851.14	0.01%	0.00	0.00%	-	0.00%

投资性房地产	3,034,032.36	26.03%	2,990,801.46	26.39%	2,226,867.65	22.99%
固定资产净额	26,434.32	0.23%	22,892.52	0.20%	25,351.46	0.26%
在建工程	1,794,389.90	15.39%	0.00	0.00%	-	0.00%
无形资产	3,242.52	0.03%	3,223.82	0.03%	1,439.27	0.01%
商誉	15.57	0.00%	15.57	0.00%	15.57	0.00%
长期待摊费用	972.60	0.01%	79.68	0.00%	-	-
递延所得税资产	8,674.95	0.07%	3,071.18	0.03%	-	0.00%
其他非流动资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	8,055,038.35	69.10%	6,602,286.07	58.26%	5,491,449.78	56.70%
资产总计	11,657,718.62	100.00%	11,333,247.92	100.00%	9,684,401.68	100.00%
短期借款	0.00	0.00%	229,657.26	3.58%	-	0.00%
应付票据及应付账款	359,765.62	5.41%	487,237.85	7.60%	455,595.29	8.62%
预收款项	1,324,436.49	19.92%	1,060,072.88	16.53%	785,422.66	14.86%
应付职工薪酬	196.49	0.00%	201.15	0.00%	422.53	0.01%
应交税费	26,859.45	0.40%	16,164.44	0.25%	32,882.90	0.62%
其中：应交税金	26,509.44	0.40%	16,090.49	0.25%	32,741.94	0.62%
其他应付款	113,288.59	1.70%	47,183.29	0.74%	44,350.74	0.84%
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-	0.00%
其他流动负债	32.02	0.00%	12.48	0.00%	-	0.00%
流动负债合计	1,824,578.66	27.44%	1,840,529.35	28.69%	1,318,674.12	24.96%
长期借款	4,513,257.98	67.87%	4,168,115.10	64.98%	3,595,741.95	68.05%
应付债券	247,487.89	3.72%	248,060.45	3.87%	247,931.67	4.69%
长期应付款	64,135.25	0.96%	157,574.96	2.46%	121,684.97	2.30%
递延所得税负债	5.10	0.00%	2.11	0.00%	-	0.00%
非流动负债合计	4,824,886.22	72.56%	4,573,752.62	71.31%	3,965,358.58	75.04%
负债合计	6,649,464.87	100.00%	6,414,281.96	100.00%	5,284,032.71	100.00%

1、资产结构分析

报告期内，随着发行人项目建设规模的逐步增加，资产规模保持增长。2017年至2019年末，发行人总资产分别为9,684,401.68万元、11,333,247.92万元和11,657,718.62万元。截至2019年末，发行人流动资产和非流动资产分别为3,602,680.27万元和8,055,038.35万元，占总资产比例分别为30.90%和69.10%，非流动资产占比较高，因发行人长期应收款和投资性房地产占比较高所致。

发行人总资产主要由发行人本部构成，下属子公司资产规模较小。截至2019年末，发行人本部总资产10,441,769.29万元，占合并口径总资产的89.57%。

（1）流动资产

发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、存货和其他流动资产等构成。

①货币资金

报告期内，发行人货币资金主要由银行存款构成，2017年末、2018年末和2019年末分别为361,353.55万元、1,302,247.60万元和907,167.66万元。

2018年末发行人货币资金较上年大幅增加260.38%，主要系发行人当年对外借款规模融资规模大幅增加，取得借款所收到的现金流入增加所致。2019年末发行人货币资金较上年末减少30.34%，主要因投资增加，货币资金减少。

②应收票据及应收账款

截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人应收票据及应收账款余额分别为5,404.03万元、4,656.67万元和157,589.92万元，在总资产中占比分别为0.06%、0.04%和1.35%，占比较低，报告期内应收票

据余额均为0万元，应收账款主要来自公租房项目租户应付的租金。

表 10-10：发行人 2019 年末应收账款中欠款金额前 5 名情况

单位：万元

债务人名称	入账科目	入账价值 (万元)	账龄	性质	是否政 府应收	形成原因	回款情况
朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目	应收账款	142,002.58	1年以内 (含1年)	售房款	否	经营产生	尚未回款
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	应收账款	10,749.08	1年以内 (含1年)	售房款	否	经营产生	尚未回款
建工双合家园公租房租户	应收账款	922.63	1年以内 (含1年)	租金	否	经营产生	尚未回款
青秀城租户	应收账款	592.99	1年以内 (含1年)	租金	否	经营产生	尚未回款
京原路7号公租房项目租户	应收账款	544.59	1年以内 (含1年)	租金	否	经营产生	尚未回款
合计		154,811.87					

③预付款项

报告期内，发行人预付款项主要系预付上游房地产开发建筑企业的工程款项，在报告期内呈现波动。截至2017年末、2018年末和2019年末分别为1,147,747.46万元、825,121.10万元和679,576.89万元，2018年末发行人预付款项较上年减少28.11%，2019年末发行人预付款项较上年末减少17.64%，主要系新增完工项目较多，预付款项转为存货所致。

表 10-11：发行人 2019 年末预付款项中欠款金额前 5 名情况

单位：万元

债务人名称	2019年12月31日	占比 (%)
北京市科教住宅合作社	242,939.37	35.75
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	123,629.54	18.19

债务人名称	2019年12月31日	占比(%)
北京城建房地产开发有限公司	71,584.70	10.53
北京鑫博泰来房地产开发有限公司	56,017.02	8.24
北京首开中晟置业有限责任公司	25952.54	3.82
合计	520123.16	76.53

④存货

报告期内发行人存货存在波动，2017年末、2018年末和2019年末分别为1,862,296.88万元、2,523,983.61万元和1,756,375.05万元，2018年末较2017年末增加36.56%，主要是由于存货中的保障房项目的开发成本增加较多所致；2019年末较上年减少30.41%，主要由于焦化厂安置房项目确认收入和在建的公租房项目调整到在建工程核算所致。

发行人开发成本和开发产品项目均为自建。发行人开发成本和开发产品项下的土地主要为无偿划拨土地，无需缴纳出让金，不进行会计入账核算，但部分保障房项目的商业配建土地性质为协议出让土地，需缴纳出让金并入账，但金额较小。发行人存货开发成本和开发产品主要包括项目开发支出的补偿款、建安支出等。

表10-12：发行人2019年末主要存货明细

单位：万元

开发项目名称	2019年末	会计科目	项目类型	是否为政府代建
(建)朝阳区焦化厂公租房及安置房项目	7,522.76	开发成本	自建项目	否
(售)焦化厂安置房项目(一标段)	245.84	开发成本	自建项目	否
(售)焦化厂安置房项目(二标段)	108,667.66	开发成本	自建项目	否

(特殊)平乐园一级开发项目	38,313.57	开发成本	自建项目	否
(特殊)焦化厂商业地块一级开发项目	23,671.98	开发成本	自建项目	否
(售)朝阳区百子湾安置房项目	230,923.11	开发成本	自建项目	否
(建)焦化厂剩余地块项目(一期)	20,821.31	开发成本	自建项目	否
(建)焦化厂剩余地块项目(二期)	6,308.63	开发成本	自建项目	否
(建)百子湾公租房及安置房项目	1,113.79	开发成本	自建项目	否
(售)焦化厂安置房项目(三标段)	8,870.13	开发成本	自建项目	否
(建)焦化厂棚户区改造安置房项目(综合)	35,522.12	开发成本	自建项目	否
(建)焦化厂剩余用地污染治理项目	148,853.98	开发成本	自建项目	否
(腾退)宣西风貌协调区北地块项目	3,483.59	开发成本	腾退项目	否
(售)宣西北安置房项目	37,094.17	开发成本	腾退项目	否
开发成本小计	671,412.66			
(售)佰嘉安置房项目(武警学院)	587.43	开发产品	安置房项目	否
(售)金隅景和园安置房项目(朝新嘉园))	9.85	开发产品	安置房项目	否
(售)同馨家园安置房项目(小屯西路96号院)	628.41	开发产品	安置房项目	否
(售)溪城家园安置房项目(陈家营西路)	10,072.74	开发产品	安置房项目	否
(售)丰体时代花园安置房项目	51.05	开发产品	安置房项目	否
(售)奥运5号地安置房项目	281,899.49	开发产品	安置房项目	否
(售)定福家园安置房项目	45.02	开发产品	安置房项目	否
(售)回龙观五期安置房项目	155.83	开发产品	安置房项目	否

(售) 宋家庄家园安置房项目	156.73	开发产品	安置房项目	否
(售) 郭庄家园安置房项目	1,455.80	开发产品	安置房项目	否
(售) 瑞旗家园安置房项目	317.69	开发产品	安置房项目	否
(售) 鸿业兴园安置房项目	249.36	开发产品	安置房项目	否
(售) 金隅美和园安置房项目	133.28	开发产品	安置房项目	否
(售) 富力阳光安置房项目	2,730.29	开发产品	安置房项目	否
(售) 丰台区小瓦窑东里危旧房改造(汇锦苑)项目	470.85	开发产品	安置房项目	否
(售) 金隅泰和园安置房项目	4,345.83	开发产品	安置房项目	否
(售) 宣西北安置房项目	100.63	开发产品	安置房项目	否
(售) 西大望路政策性住房项目	1,697.75	开发产品	安置房项目	否
(售) 双桥嘉园 20 套储备房项目	1,480.62	开发产品	安置房项目	否
(售) 盛悦家园项目	11,967.66	开发产品	安置房项目	否
(售) 高井二号地安置房项目	730.23	开发产品	安置房项目	否
(售) 建工双合家园 60 套限价房项目	3,820.23	开发产品	安置房项目	否
(划) 北京市财政局划转 32 处房项目	10,447.22	开发产品	财政局划转项目	否
(共有产权) 武夷花园共有产权房项目	216.63	开发产品	共有产权项目	否
开发产品小计	333,770.62			
合计	1,005,183.27			

⑤其他应收款

报告期内，发行人2017年末、2018年末和2019年末其他应收款分别为36,488.51万元、32,816.01万元和33,458.18万元，呈现波动趋势，

发行人其他应收款主要包括应收利息和贷垫房款、保证金等应收款，其中应收利息主要由发行人进行统借统还的棚改贷款产生的应收利息。发行人2018年末其他应收款较上年末减少10.06%，主要系到期收回部分应收款项及棚改贷款利息。2019年末其他应收款较上年末增加1.96%，主要系应收棚改贷款利息有所增加。

表10-13：发行人2019年末其他应收款中欠款金额前5名情况

债务人名称	入账科目	入账价值	账龄	性质	是否政府应收	形成原因	回款情况
应收天坛周边筒 易楼腾退项目款 项	其他应收款	70.44	1年以内 (含1年)	垫款	否	经营产生	尚未回款
		41.12	1-2年(含 2年)				
		4,859.95	2-3年(含 3年)				
		21,866.37	3年以上				
北京土地整理储 备中心	其他应收款	1,000.00	4-5年	保证金	否	经营产生	尚未回款
王宗果(北京城 市副中心职工周 转房(北区)项 目)	其他应收款	507.18	1年以内	垫付款	否	经营产生	尚未回款
北京联拓汽车租 赁有限公司	其他应收款	184.29	5年以上	租车押金	否	经营产生	尚未回款
北京君合百年房	其他应收款	66.00	1-2年	保证金	否	经营产生	尚未回款

地产开发有限公司							
合计		28,595.36					

⑥其他流动资产

报告期内，发行人2017年末、2018年末和2019年末其他流动资产分别为779,661.47万元、42,135.03万元和67,394.53万元，呈波动趋势，2017年末发行人其他流动资产主要系购买银行理财产品余额，2018年发行人其他流动资产余额大幅减小，主要系银行理财产品到期，2018年末其他其他流动资产为待抵扣的应交增值税进项税额和应退企业所得税。2019年末，发行人其他流动资产为67,394.53万元，较2018年末增加59.95%，主要系随着在建项目投资的增加导致待抵扣的进项税增加。

(2) 非流动资产

发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期应收款、投资性房地产和固定资产。

①可供出售金融资产

发行人2017年末、2018年末、2019年末可供出售金融资产分别为6,551.84万元、47,777.84万元和45,016.00万元。发行人可供出售金融资产主要为公司参投公司的股权。发行人2018年末可供出售金融资产较上年末大幅增加629.23%，主要系当年新增持有北京北控建设发展有限公司股权和北京农村商业银行股权。截至2019年末，发行人可供出售金融资产余额45,016.00万元，较上年末减少5.78%，主要系当年减少持有北京市房地产交易市场有限公司股权和北京北控建设发展有限公司股权。

表10-14：发行人2019年末可供出售金融资产情况

单位：万元、%

项目	年末余额	持股比例(%)
北京市住宅产业化集团股份有限公司股权	5,000.00	19.23
北京农村商业银行股权	40,016.00	0.68
合计	45,016.00	

②长期应收款

发行人2017年末、2018年末、2019年末长期应收款分别为3,231,224.00万元、3,534,424.00万元和3,141,409.00万元，主要为统借统还借款，发行人作为北京市级保障房项目建设主体，同各区县保障性住房建设单位达成融资意向，由发行人统一对外借款并分配给各项目单位使用。截至2018年末，发行人长期应收款余额3,534,424.00万元，较上年末增加9.38%；截至2019年末，发行人长期应收款余额3,141,409.00万元，较上年末减少11.12%，报告期长期应收款呈现波动，主要系当年对区县级保障房建设单位的年末借款余额变动所致。

表10-15：截至2019年末发行人长期应收款明细

单位：万元

债务人名称	入账科目	入账价值	账龄	性质	是否政府应收	形成原因	回款情况
北京广安融盛投资有限公司	长期应收款	631,300.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款
北京市丰台区房屋经营管理中心	长期应收款	303,360.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款
北京市门头沟区采空棚户区改造	长期应收款	669,174.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款

建设中心							
北京腾利达房地产开发经营公司	长期应收款	90,100.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款
北京天街集团有限公司	长期应收款	310,000.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款
北京小月河科技园有限责任公司	长期应收款	378,475.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款
中铁建置业有限公司	长期应收款	759,000.00	1年以内 (含1年)	统借统还 借款	否	棚改项目通 借通还	按照还款计划正常 回款
合计	-	3,141,409.00	-	-	-	-	-

③ 投资性房地产

报告期内，发行人2017年末、2018年末、2019年末投资性房地产分别为2,226,867.65万元、2,990,801.46万元和3,034,032.36万元，在总资产中占比分别为22.99%、26.39%和26.03%。发行人投资性房地产全部为房屋、建筑物，近三年逐年增加。发行人投资性房地产明细见表10-21。

④ 固定资产

报告期内，发行人2017年末、2018年末、2019年末固定资产净额分别为25,351.46万元、22,892.52万元和26,434.32万元，在总资产中占比分别为0.26%、0.20%和0.23%。发行人固定资产主要以房屋及建筑物为主，房屋及建筑物为燕保大厦发行人办公楼层，包括燕保大厦5层、11层、15层一半区域、16层、18层、19层，均已办理权证。截至2019年末房屋及建筑物账面金额为24,346.30万元，在固定资产中占比92.10%。2019年末，发行人固定资产为26,434.32万元，较2018年末增

加15.47%，主要为发行人办公楼自用面积增加。

表 10-16：截至 2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元

类别	年末余额	占比
土地资产	0.00	0.00%
房屋及建筑物	24,346.30	92.10%
机器设备	1.19	0.00%
运输工具	20.77	0.08%
电子设备	901.10	3.41%
办公设备	37.85	0.14%
其他	1,127.12	4.26%
账面价值合计	26,434.32	100.00%

2、负债结构分析

2016-2018年末，发行人负债总额分别为5,284,032.71万元、6,416,281.96万元和6,649,464.87万元，呈逐年上升的趋势。发行人负债主要由预收款项和长期借款构成，截至2018年末，发行人总负债较上年末增加21.39%，主要系当年预收款项和长期借款增加所致；截至2019年末，发行人总负债较上年末增加3.67%，主要系当年长期借款增加所致。

（1）流动负债

发行人的流动负债主要是短期借款、应付票据及应付账款、预收款项和其他应付款构成。

① 短期借款

发行人 2017 年末、2018 年末和 2019 年末的短期借款分别为 0.00

万元、229,657.26万元和0.00万元，2018年末短期借款为子公司北京市保障性住房交换服务中心有限公司的银行借款，由发行人提供担保。2019年末，发行人短期借款余额为0.00万元，因短期借款已偿还。

② 应付票据及应付账款

发行人2017年末、2018年末和2019年末的应付票据及应付账款分别为455,595.29万元、487,237.85万元和359,765.62万元，报告期内发行人实际业务中未使用票据结算，报告期末应付票据余额为0。2018年末发行人应付账款较上年末增加31,642.56万元，增幅为6.95%，变化不大；2019年末，应付账款较上年末减少26.16%，主要系部分项目结算完毕所致。

表 10-17：报告期内应付账款账龄结构

单位：万元

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内（含 1 年）	120,571.10	247,227.90	304,012.55
1-2 年（含 2 年）	125,819.27	105,128.56	84,629.91
2-3 年（含 3 年）	58,359.36	68,288.42	12,472.62
3 年以上	55,015.90	66,592.97	54,480.21
合计	359,765.62	487,237.85	455,595.29

③ 预收账款

发行人2017年末、2018年末和2019年末的预收账款分别为785,422.66万元、1,060,072.88万元和1,324,436.49万元，呈逐年上升趋势。发行人预收账款主要为预收尚未完工交房的项目对应的房款。截至2018年末发行人预收账款较上年末增加34.97%，截至2019年

未预收账款较上年末增加 24.94%，发行人预收账款逐年增长主要系预售安置房等项目，在尚未完工交房前产生的预收款项。

表 10-18：截至 2019 年末发行人主要 1 年以上预收账款情况

单位：万元

债权单位/项目名称	2019 年末	占比
奥运 5 号地安置房项目	470,334.20	35.51%
共有产权房售房款	162,274.67	12.25%
仁悦居限改自住房项目	148,715.50	11.23%
悦溪汇限改自住房项目	48,625.62	3.67%
亚林西项目	48,499.75	3.66%
高井二号地安置房项目	35,127.32	2.65%
盛悦家园项目	15,909.91	1.20%
焦化厂安置房项目（一标段）	13,313.06	1.01%
门头沟区龙泉家园公租房项目	12,442.06	0.94%
定向安置房售房款	9,245.38	0.70%
溪城家园安置房项目（陈家营西路）	7,454.29	0.56%
双合家园项目	6,615.47	0.50%
金隅泰和园安置房项目	6,402.45	0.48%
合计	984,959.68	74.37%

④ 其他应付款

发行人 2017 年末、2018 年末和 2019 年末的其他应付款分别为 44,350.74 万元、47,183.29 万元和 113,288.59 万元。发行人其他应付款主要包括房租押金、购房定金、保证金和应付利息。发行人 2018 年其他应付款较上年末增加 6.39%，主要系应付房租押金增加所致。

2019年其他应付款较上年末增加140.10%，主要系代收对接房源款和保证金增加所致。

(2) 非流动负债

发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。2017年末、2018年末和2019年末非流动负债分别为3,965,358.58万元、4,573,752.62万元和4,824,886.22万元。

① 长期借款

2017年末、2018年末和2019年末发行人长期借款分别为3,595,741.95万元、4,168,115.10万元和4,513,257.98万元，占总负债的比例分别为68.05%、64.98%和67.87%，主要是由于发行人所经营的保障房项目周期长，为保证融资期限与项目周期相匹配，发行人有息负债以长期借款为主，报告期内均保持较大规模。报告期发行人长期借款呈现波动，2018年末，发行人长期借款余额较上年末增加15.92%，主要系随着新增项目投入增加，发行人向银行融资增加所致。发行人的长期借款主要为质押借款，质押物均为在建或收购项目的收益权，如公租房租金收益权等。2019年末，发行人长期借款余额较上年末增加8.28%，变化不大。

表 10-19：发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	3,141,409.00	3,534,424.00	3,231,224.00
保证借款	28,350.00	-	-
信用借款	1,142,841.71	605,167.10	364,517.94
合计	4,513,257.98	4,168,115.10	3,595,741.95

② 应付债券

2017年末、2018年末、2019年末发行人应付债券分别为247,931.67万元、248,060.45万元和247,487.89万元。发行人报告期内应付债券均为发行人2014年发行的14京保障房债，报告期内应付债券余额略有变动，主要为利息调整。

③ 长期应付款

2017年末、2018年末和2019年末发行人长期应付款分别为121,684.97万元、157,574.96万元和64,135.25万元，全部为专项应付款，主要由北京市腾退项目和市政工程的专项拨款构成。2018年末，发行人长期应付款较上年末增加29.49%，主要系新增市政工程专项拨款所致；2019年末发行人长期应付款较上年末减少59.30%，主要系支付天坛周边简易楼腾退项目款项所致。

二、资产情况分析

（一）土地使用权

发行人的土地使用权主要在存货和投资性房地产科目项下，无形资产科目项下无土地使用权。由于发行人保障房项目土地主要为政府无偿划拨土地，无需缴纳土地出让金，无需会计入账（即划拨地账面价值为0）。存货项目和投资性房地产项目明细，详见表10-12和表10-21。

除政府划拨土地外，保障房项目部分商业配建土地为出让地。

表 10-20：发行人土地使用权分类汇总情况

单位：万元

类型	账面价值	宗数	出让金缴纳	权证获取	抵质押情

			情况	情况	况
出让地	13,622.75	27	已缴纳	已取得	无
其中：自建项目	13,622.75	6	已缴纳	已取得	无
收购项目	/	21	已缴纳	已取得	无
划拨地	/	49	/	已取得	无
储备地	/	/	/	/	/

（二）投资性房地产

发行人的投资性房地产均以成本法入账并采用成本模式进行后续计量，截至 2019 年末，尚未办理完成产权证的房产合计约 228.15 亿元，主要为收购开发商配建的保障房项目。发行人的房产中自建部分均已取得产权证。由外部开发商建设的项目，通常首先由开发商办理产权证，然后发行人缴纳契税或对满足条件的项目申请契税减免，然后再进行产权过户，最终由发行人取得产权证，整个流程耗时较长，发行人预计将在 2021-2022 年集中完成相关产权证办理。

表 10-21：发行人投资性房地产情况

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万 元)	权证情况	是否 已出 租	抵押 情况
1	西大望路政策性住房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区八棵杨北街 2 号院 3 号楼	28,349.75	2,103.10	京(2019)朝不动产权第 0044605 号	是	无
2	通州区梨园家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	通州区梨园镇	42,820.88	38,071.67	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
3	顺义新城12街区西马坡政策性住房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区马坡镇	17,807.81	13,355.86	正在办理	是	无
4	钱粮北路3号院公共租赁住房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区仁和镇	1,400.52	425.39	京(2017)顺不动产权第0027686号	是	无
5	双裕南小街一号院公共租赁住房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区后沙峪镇	30,051.12	13,523.00	京(2018)顺不动产权第0015200号	是	无
6	望泉西里公租房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区仁和镇	249,246.02	277,237.98	正在办理	是	无
7	澜西园公共租赁住房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区仁和镇	3,363.58	10,620.3	正在办理	是	无
8	裕安路18号院公租房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区后沙峪镇	966.17	3,597.65	正在办理	是	无
9	顺和花园公租房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区仁和镇	4,156.57	2,909.60	正在办理	是	无
10	望泉西里公租房配套商业项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区仁和镇	11,629.25	12,332.44	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
11	畅顺园公共租赁住房项目	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	顺义区李桥镇	1843.16	1,388.76	正在办理	是	无
12	燕保大厦 401	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,386.27	4,011.71	京(2016)石景山区不动产权第 0031347 号	是	无
13	燕保大厦 601	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,386.27	4,002.14	京(2016)石景山区不动产权第 0031348 号	是	无
14	燕保大厦 701	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,386.27	4,002.14	京(2016)石景山区不动产权第 0031349 号	是	无
15	燕保大厦 801	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,387.78	4,006.51	京(2016)石景山区不动产权第 0031350 号	是	无
16	燕保大厦 901	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,387.78	4,006.51	京(2016)石景山区不动产权第 0031351 号	是	无
17	燕保大厦 1001	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,387.22	4,004.90	京(2016)石景山区不动产权第 0031352 号	是	无
18	燕保大厦 1201	北京市燕保投资管理有限公司	石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼	1,196.66	3,454.75	京(2016)石景山区不动产权第 0031354 号	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出 租	抵押 情况
19	馨瑞家园(燕保)	北京市燕保投资管理有限公司	海淀区上庄馨瑞嘉园7号楼1层3单元101	72.95	194.67	京(2017)海不动产权第0060770号	是	无
20	温泉凯盛家园(燕保)	北京市燕保投资管理有限公司	海淀区温泉凯盛家园二区2号楼1层107	141.24	609.65	京(2018)海不动产权第0013124号	是	无
21	通州区西集运潮馨苑公租房项目	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	通州区仪府路12号院9号楼8层810等	5,205.56	3,686.58	京(2019)通不动产权第0015831号	是	无
22	首开缙香郡公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	通州区新月里21号楼8层5单元804等	12,078.26	4,831.30	京(2019)通不动产权第0037160号	是	无
23	通瑞嘉苑公租房项目	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	通州永顺镇潞苑五街通瑞嘉苑9号楼	18,956.25	16,672.02	京(2018)通不动产权第0050887号	是	无
24	方恒东景(制线厂)公租房项目	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	通州梨园镇临河里路103、104号楼	2,368.67、 2,380.68	3,619.95	京(2018)通不动产权第0035504号、0035508号	是	无
25	商务园(新地国际家园)公租房	北京市燕东保障性住房建设	通州区永顺镇愉东一街以北新地国际3、8、9	-	31,335.93	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
	项目	投资有限公司	号楼					
26	朝阳区大羊坊公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区双营路11号院5号楼	5,018.63	2,258.38	正在办理	是	无
27	通州区光机电公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	通州区兴光三街9号院20号楼	29,420.81	17,275.46	京(2018)通不动产权第0058869号	是	无
28	丰台区未山苑公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	丰台区马官营南路6号院4号楼	2,604.57	1,302.29	X京房权证丰字第438581号	是	无
29	石景山区远洋沁山水公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	石景山区玉泉西里一区25号楼	30,184.77	24,902.45	京(2018)石不动产权第0011906、0011905、0011925、0011922、0011917、0011916、0011936、0011934、0011961、0011931、0011929、0011926、0011921、0011920、0011919、0011918、0011956、0011914、0011913、0011899、0011959、0011895、0011889、0011875号	是	无
30	丰台区彩虹家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	丰台区程庄路20号院8号楼	20,320.14	16,442.11	京(2017)丰不动产权第0046967号	是	无
31	丰台区青秀雅	北京市保障性	丰台区马家楼1号院西	57,659.00	46,842.21	X京房权证丰字第449201号、X	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
	苑公租房项目	住房建设投资中心	区 23 号楼、24 号楼			京房权证丰字第 449438 号		
32	石景山区京原家园公租房项目(景阳东街)	北京市保障性住房建设投资中心	石景山区京原路 7 号 1-8 号楼	123,027.15	105,153.57	正在办理	是	无
33	海淀区上庄三嘉信苑公租房项目(B09)	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区上庄三嘉信苑 8 号楼	6,643.04	2,918.65	京(2018)海不动产权第 0058993 号	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
34	昌平区龙锦苑 公租房项目	北京市保障性 住房建设投资 中心	昌平区东小口镇龙锦苑 东二区6、8、17号楼, 龙锦苑东四区3、6、11、 16、18号楼	17,356.81	5,873.58	正在办理	是	无
35	房山区朗悦嘉 园公租房项目 (良乡大学城)	北京市保障性 住房建设投资 中心	房山区卓盛东街58号院 2号楼、4号楼	30,031.62	12,916.65	京(2017)房不动产权第0053281、 0053282号	是	无
36	朝阳区双合家 园公租房项目	北京市保障性 住房建设投资 中心	双合南街1号楼;双合 南街2号院1号、2号楼; 双合中路9号院3号、4 号、5号楼	94,499.17	54,441.30	共575个产权证	是	无
37	丰台区同馨家 园公租房项目 (小屯馨城)	北京市保障性 住房建设投资 中心	丰台区小屯西路96号院 1号楼	46,692.41	44,052.27	京2018丰不动产权第0040113号	是	无
38	大兴区盛悦家 园公租房项目	北京市保障性 住房建设投资	大兴区旧忠路10号院1 号楼、4号楼	30,288.18	11,967.29	京(2017)大不动产权第0038158、 0038160号	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
	(旧官)	中心						
39	海淀区温泉凯盛家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区温泉凯盛家园一区1号、3-7号、9-10号、12-14号楼,海淀区温泉凯盛家园二区1号、3号、5-6号、8号、10-15号、17-19号、21号、23-25号楼	54,117.38	44,910.75	京(2018)海不动产权第0048229号、0049463号、0049464号、0056956号、0056979号、0056959号、0056995号、0057006号、0057009号、0057003号、0058636号、0058535号、0058548号、0064799号、0063962号、0063952号、0064230号、0068654号、0067208号、0067733号、0068585号、0068520号、0067726号、0067202号、0064411号、0066044号、0067191号、0067405号、0067217号	是	无
40	海淀区苏家坨公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区同泽园西里1-6号、8-14号、16号、19号、21-23号、27-29号楼,海淀区同泽园东里13-14号、16-22号楼	135,902.31	70,326.04	京(2018)海不动产权第0048030号、0048096号、0057000号、0057014号、0058648号、0058672号、0058556号、0058573号、0058614号、0064809号、0064569号、0063964号、0064831号、0064833号、0068840号、0068157号、0067060号、0066225号、0066085号、0066036号、0066033	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
						号、0066246号、0067138号。 京(2019)海不动产权第0012884号		
41	昌平区溪城家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	昌平区陈家营西路2号院12、13号楼	20,055.58	9,025.47	正在办理	是	无
42	海淀区馨瑞嘉园公租房项目(上庄C14)	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区上庄馨瑞家园1号、2号、3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号楼	154,357.18	125,177.68	京(2018)海不动产权第0055754号、0058319号、0057059号、0058323号、0058321号、0057022号、0058483号、0057025号、0058478号、0055756号、0058558号、0056951号、0055774号、0057017号、0058879号	是	无
43	海淀区辛店家园公租房项目(B08)	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区西北旺镇辛店村2、4、5、7、8、9、10、11号楼	86,359.60	84,179.28	正在办理	是	无
44	昌平区保利芳园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	昌平区沙阳路32号院7号楼	10,059.10	6,345.67	京(2018)昌不动产权第0043900号	是	无
45	宣武区广安门铁路住宅小区廉租房项目(京铁和园)	北京市保障性住房建设投资中心	西城区广安门车站西街2号院18号楼	5,063.16	3,158.91	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
46	京原家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	石景山区京原路7号配套公建A、B	2,872.33	2,583.37	正在办理	是	无
47	苏家坨商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区苏家坨同泽园西里1、10号楼,东里2、3、4、14号楼	8,468.80	18,902.36	正在办理	是	无
48	龙泉家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	门头沟区城子中路15号院4号楼101	1,002.14	2,401.24	正在办理	是	无
49	高米店家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	大兴区景明路	4,778.92	3,017.69	正在办理	是	无
50	辛店家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区西北旺镇辛店村	3,591.29	3,341.64	正在办理	是	无
51	常营家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区朝阳北路6、7、14、15、16、17、18号楼	19,479.19	17,971.04	正在办理	是	无
52	岳各庄五期商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	丰台区悦园四区1号楼、2号楼	271.04	236.34	京(2019)丰不动产权第0012451号、0012454号	是	无
53	马泉营家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区容慧路1号院9、10、13、15、16号楼	11,538.80	13,644.84	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
54	双桥家园商业项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区双桥中路12号院1、2、3、4、5号楼	29,847.04	29,646.62	正在办理	是	无
55	海淀区文龙家园公租房项目(清河小营D1)	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼	76,564.72	49,993.87	京(2017)海不动产权第0054068、0054065、0054075、0054074、0054071号	是	已抵押
56	燕保高米店家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	大兴区高米店3、4、5、6、7、8号楼	91,709.60	63,037.71	正在办理	是	无
57	燕保常营家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	瑞朝阳区朝阳北路1、3、4、5、6、7号楼	99,576.84	84,247.68	正在办理	是	无
58	燕保龙泉家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	门头沟区城子中路15号院1-5号楼	75,239.66	52,195.94	京(2020)门不动产权第0002544号,京(2020)门不动产权第0002569号-京(2020)门不动产权第0002572号	是	无
59	燕保双桥家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区双桥中路12号院2、3、4、5号楼	67,909.44	68,643.31	正在办理	是	无
60	燕保马泉营家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区容慧路1号院1-6号、10-16号楼	175,093.19	167,170.67	京(2019)朝不动产权第0008650号、0008653号、0008615号、0008625号、0008640号、0008605	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
						号、第 0008606 号、0008567 号、 0008511 号、0008575 号、0008526 号、0008554 号、0008610 号		
61	燕保温泉家园 公租房项目	北京市保障性 住房建设投资 中心	燕保温泉家园 1、2、3、 4、6 号楼	45,588.22	59,824.05	正在办理	是	无
62	燕保马驹桥家 园公租房项目	北京市保障性 住房建设投资 中心	通州区兴贸一区 2、3、5、 7、8、9、10、13、14、 15 号楼	138,266.86	138,520.17	正在办理	是	无
63	燕保大学城家 园公租房项目	北京市保障性 住房建设投资 中心	高教园项目西区、东区	131,894.42	160,285.70	正在办理	是	无
64	大兴区亦庄新 城公租房项目 (B03R1-1 地 块)	北京市保障性 住房建设投资 中心	大兴区鹿华路 5 号院 4 号楼、12 号楼	33,178.14	16,129.37	京(2017)大不动产权第 0055535 号	是	无
65	管庄北二里公 租房项目	北京市保障性 住房建设投资 中心	朝阳区常营南路 43 号院 1、2 号楼	24,924.53	14,643.60	正在办理	是	无
66	阅园四区公租 房项目(岳各 庄)	北京市保障性 住房建设投资 中心	丰台区悦园四区 1 号楼、 2 号楼	35,554.11	34,580.78	京(2019)丰不动产权第 0012451 号、0012454 号	是	无
67	熙悦诚郡公租 房项目(旧官绿	北京市保障性 住房建设投资	大兴区德贤东路 2 号院 1 号楼	10,779.27	4,482.91	京(2018)大不动产权第 0061678 号	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
	隔 A2-1)	中心						
68	冠芳园公租房项目(七里渠)	北京市保障性住房建设投资中心	昌平区定泗路15号院1号楼	12,721.49	5,891.54	京(2017)昌不动产权第0013949号	是	无
69	怡景名苑公租房项目(亦庄新城-2)	北京市保障性住房建设投资中心	大兴区鹿华路8号院4号楼、14号楼	67,922.53	34,225.46	京(2018)大不动产权第0041341、0041345号	是	无
70	领峰四季园公租房项目(长阳)	北京市保障性住房建设投资中心	房山区长悦路7号院3号楼、8号楼、14号楼, 8号院3号楼、9号楼	51,519.09	21,359.36	京(2018)房不动产权第0015282、0015286、0015303、0015306、0015289号	是	无
71	燕保银地家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	丰台区银地西路15号院1、3、6号楼	46,026.60	46,816.77	正在办理	是	无
72	拾景园公租房项目(台湖B03)	北京市保障性住房建设投资中心	通州区台湖镇嘉创二路1号院1号楼、2号楼、3号楼、5号楼	73,651.74	44,884.92	京(2018)通不动产权第0018971、0018989、0018996、0018981号	是	无
73	燕保郭公庄一期公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	丰台区郭公庄北街二号院1-12号楼	64,516.08	53,513.78	正在办理	是	无
74	漫缇家园公租房项目(窦店)	北京市保障性住房建设投资中心	房山区于瓦北路18号院1号楼、12号楼	21,479.71	9,013.83	京(2018)房不动产权第0029813、0029808号	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
75	乐活雅苑公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	房山区兴安路31号院4、5、16号楼	55,276.04	22,762.63	正在办理	是	无
76	燕保汇鸿家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区常营南路1、2、3、4、5、6	68,864.82	73,239.16	正在办理	是	无
77	远山嘉园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	平谷区平谷南街69号院6号、20号、31号楼	33,573.91	13,429.56	京(2018)平不动产权第0015263号、0015267号、0015268号	是	无
78	康润家园公租房项目(高立庄)	北京市保障性住房建设投资中心	丰台区新村街道康润家园G1、G2、G3、G4、G5、G6、G7、G8、G9、G10	111,136.57	98,037.94	正在办理	是	无
79	燕保·郭公庄家园公租房项目(南区)	北京市保障性住房建设投资中心	郭公庄中街16号院、15号院、87号院	225,250.61	103,561.72	正在办理	是	无
80	台湖银河湾(东区)	北京市保障性住房建设投资中心	通州区海盛四街10号院1、2、3、5号楼	30,230.27	15,159.40	京(2019)通不动产权第0003877号、第0003878号、第0003203号、第0003879号	是	无
81	天成家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	延庆区沈家营镇天成中路2号院21、22、23、24、25号楼	39,808.12	20,764.51	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
82	盛达嘉园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	通州区东石东五路2号院4号、8号楼	32,135.61	14,644.13	京(2018)通不动产权第0043571号、0043575号	是	无
83	璟秀欣苑公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	通州区东石东三路7号院2号、3号、4号楼,通州区东石东三路6号院3号楼	79,801.63	35,948.67	京(2018)通不动产权第0043562号、0043559号、0043568号、0043564号	是	无
84	怡景园公租房项目(豆各庄)	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区黄厂路4号院6、7、8、18号楼	51,393.47	49,697.87	正在办理	是	无
85	紫南华苑公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	大兴区德贤东路6号院3号楼	4,792.86	2,060.70	京(2018)大不动产权第0067419号	是	无
86	悦府家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	昌平区龙锦一街37号院二区6、7、8、9、10号楼	70,193.79	43,088.15	正在办理	是	无
87	瑞湾家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区西甸路6号院6、7号楼	32,976.30	20,783.36	正在办理	是	无
88	上悦家园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	门头沟区何各庄西街2号院6号楼8层一单元809等	17,988.18	11,036.92	京(2019)门不动产权第0009505号	是	无
89	台湖银河湾(西区)	北京市保障性住房建设投资中心	通州区海盛四街14号院1、2、3、4、5号楼	75,618.40	37,807.44	京(2019)通不动产权第0003880号、第0003874号、第0003872	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
		中心				号、第 0003873 号、第 0003869 号		
90	熙悦尚郡公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼、2 号楼	36,231.58	25,631.42	京(2019)朝不动产权第 0008105 号、第 0008101 号	是	无
91	昆玉嘉园公租房项目	北京市保障性住房建设投资中心	海淀区玲珑路 9 号院东区 7 号楼	20,053.66	16,401.05	京(2018)海不动产权第 0062416 号	是	无
92	通州区武夷花园项目	北京市保障性住房建设投资中心	通州区通州新城 0505 街区	-	76,366.13	正在办理	是	无
93	京原家园车库项目	北京市保障性住房建设投资中心	石景山区京原路 7 号车库	5,696.37	2,904.06	正在办理	是	无
94	龙泉家园车库项目	北京市保障性住房建设投资中心	门头沟区城子中路 15 号院 8 号楼	8,933.76	4,020.19	正在办理	是	无
95	燕保常营家园车库项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区朝阳北路 1、2、3、地下车库	19,455.15	9,818.49	正在办理	是	无
96	高米店家园车库项目	北京市保障性住房建设投资中心	大兴区景明路 16 号院	4,499.72	1,916.10	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
97	双桥家园车库项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区双桥中路12号院1-5号楼地下室	27,825.21	13,198.09	正在办理	是	无
98	燕保·马泉营车库项目	北京市保障性住房建设投资中心	朝阳区容慧路1号院17幢	5,999.89	2,699.95	正在办理	是	无
99	密云区云北小区一区	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	密云区云秀路1号院	6,591.30	2,542.92	正在办理	是	无
100	清水湾二期	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	密云区站西路南侧	32,857.94	16,428.97	正在办理	是	无
101	平谷区天成开元公租房项目	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	平谷大街	5,758.01	3,401.64	京(2019)平不动产第0002395号	是	无
102	平谷区慧谷嘉园公租房项目	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	北京市平谷区马坊镇小屯北路	30,271.35	12,108.54	京(2019)平不动产第0001193号	是	无
103	平谷区悦如汇公租房项目	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	北京市平谷区大兴庄镇白各庄村	88.23	104.35	京(2019)平不动产第0000671号	否	无
104	怀柔区张各长村(东区20号地)限价商品	北京市燕怀保障性住房建设投资有限公司	怀柔区怀柔镇张各长村	10,451.02	10,941.14	正在办理	是	无

序号	资产名称	产权单位	坐落	面积 (m ²)	期末账面 原值(万元)	权证情况	是否 已出租	抵押 情况
	房项目							
105	青春路6号院配 建经适房	北京市燕怀保 障性住房建设 投资有限公司	怀柔区怀柔镇兴怀大街 青春路六号院	792.77	492.06	正在办理	是	无

（四）在建工程

2017年末和2018年末，发行人在建工程项目余额为0元，2019年末，发行人在建工程项目余额为1,794,389.90万元，在建工程项目增加主要系由开发成本核算的公租房调整到在建工程项目核算所致。

（五）应收款项

发行人应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款，以长期应收款为主。截至2019年末，发行人应收账款金额为157,589.92万元，在总资产占比为1.35%，均为经营性占款，主要包括应收公租房租户房租和应收售房款。其中应收公租房租户房租的产生主要系租户拖欠房租所致，发行人按照合同约定对其进行催收，未来回款计划主要根据催收情况而定；应收售房款则按照合同约定付款条件到期收回。截至2019年末，发行人其他应收款余额为33,458.18万元，在总资产中占比0.29%，主要为应收向其他企业支付的代垫款、保证金等，为非经营性应收款，账龄集中在1-3年，报告期内其他应收款均按时回款，预计未来仍将按照合同约定时间及条件回款。截至2019年末，发行人长期应收款余额3,534,424.00万元，在总资产中占比31.20%，均为发行人作为北京市棚户区改造和环境整治项目统贷平台产生的统借统还贷款，债务人均为各棚户区改造项目的实施主体，报告期内均按照贷款合同约定时间和条件回款。

发行人涉及非经营性往来占款和资金拆借的应收款项主要为统借统还业务产生的长期应收款。外部授权方面，依据《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发[2014]18号文），北京市政府授权北京市保障性住房建设投资中心作为承接棚户区改造专项贷款的市级平台，负责将批准纳入统贷平台贷款的项目向国家开发银行申报贷款，按照市政府确定的统贷统还模式统筹做好

贷款资金的拨付、还本付息等工作。发行人向国开行统贷利率（与发行人应收债务人的利率一致）在中国人民银行同期贷款基准利率的基础上，根据实际项目情况，在上浮 10% 和下浮 15% 区间内最终确定。

内部制度方面，发行人制定了《北京市保障性住房建设投资中心资金支付审批管理办法》对于统借统还类业务实行预算管理及授权审批制度，发行人统借统还类业务首先纳入年度预算，经总经理办公会及党委会审议通过后执行，纳入预算范围的重要事项在开展前，主办部门应就业务事项是否可以开展起草书面请示，报主管领导审批。

发行人的统借统还业务开展及相应涉及的非经营性资金占用，经北京市人民政府的授权，并经总经理办公会审批通过，不存在违反法律法规和规章制度的情况。

发行人的应收类款项债务人均为企业，不存在应收政府的款项。

表10-22：截至2019年末发行人主要应收款项明细

单位：万元

债务人名称	入账科目	入账价值	账龄	性质	是否政府应收	形成原因	回款情况
朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目	应收账款	142,002.58	1年以内 (含1年)	经营性	否	经营产生	尚未回款
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	应收账款	10,749.08	1年以内 (含1年)	经营性	否	经营产生	尚未回款
建工双合家园公租房租户	应收账款	922.63	1年以内 (含1年)	经营性	否	经营产生	尚未回款
青秀城租户	应收账款	592.99	1年以内 (含1年)	经营性	否	经营产生	尚未回款
京原路7号公租房项目租户	应收账款	544.59	1年以内 (含1年)	经营性	否	经营产生	尚未回款
应收天坛周边简易楼腾退项目款项	其他应收款	70.44	1年以内 (含1年)	非经营性	否	经营产生	尚未回款
		41.12	1-2年(含2年)				
		4,859.95	2-3年(含				

			3年)				
		21,866.37	3年以上				
北京土地整理储备中心	其他应收款	1,000.00	4-5年	非经营性	否	经营产生	尚未回款
王宗果(北京城市副中心职工周转房(北区)项目)	其他应收款	507.18	1年以内	非经营性	否	经营产生	尚未回款
北京联拓汽车租赁有限公司	其他应收款	184.29	5年以上	非经营性	否	经营产生	尚未回款
北京君合百年房地产开发有限公司	其他应收款	66.00	1-2年	非经营性	否	经营产生	尚未回款
北京广安融盛投资有限公司	长期应收款	631,300.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
北京市丰台区房屋经营管理中心	长期应收款	303,360.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	长期应收款	669,174.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
北京腾利达房地产开发经营公司	长期应收款	90,100.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
北京天街集团有限公司	长期应收款	310,000.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
北京小月河科技园有限责任公司	长期应收款	378,475.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
中铁建置业有限公司	长期应收款	759,000.00	1年以内(含1年)	统借统还借款	否	棚改项目通借通还	按照还款计划正常回款
合计							

三、负债情况分析

(一) 有息负债明细

截至2019年末,发行人有息负债合计507.38亿元,包括银行借款和债券融资,其中以银行借款为主,截至2019年末发行人银行借款余额482.66亿元,全部有息债务情况如下:

表10-23:截至2019年末发行人有息负债明细

单位:万元

序号	债务类型	债务规模
1	银行贷款	4,826,557.98
2	债券融资	247,487.89

	合计	5,074,045.87
--	----	---------------------

表10-24：截至2019年末发行人金额前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款起始日	借款到期日
1	国家开发银行北京分行	银行贷款	759,000.00	759,000.00	5.00%	2014.12.20
2	国家开发银行北京分行	银行贷款	631,300.00	631,300.00	4.15%	2015.5.20
3	国家开发银行北京分行	银行贷款	378,475.00	378,475.00	5.00%	2015.4.14
4	国家开发银行北京分行	银行贷款	310,000.00	310,000.00	5.00%	2014.11.31
5	国家开发银行北京分行	银行贷款	303,360.00	303,360.00	5.00%	2014.12.8
6	14京保障房债投资人	企业债券	250,000.00	247,270.43	3.99%	2014.10.14
7	北京银行德外支行	银行贷款	200,657.26	200,657.26	人行同期基准利率下浮10%	2018.4.17
8	国家开发银行北京分行	银行贷款	128,314.68	128,314.68	4.25%	2015.6.18
9	国家开发银行北京分行	银行贷款	126,500.00	126,500.00	LPR5Y-35.5BP	2018.7.10
10	国家开发银行北京分行	银行贷款	117,036.58	117,036.58	4.25%	2015.6.18
	合计		3,201,913.96			

(二) 债务偿还压力测算

按照申报发行额度为50亿元测算，假设2019年额度全部发行，债券期限为20年，存续期为2019年至2038年。保守测算采用5年以上贷款基准利率4.90%作为本期债券票面利率，压力测算如下：

表10-25：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	50.71	73.53	54.46	52.86	58.50	80.08	28.44	28.02	24.90	30.50

其中：银行借款偿还规模	49.39	72.20	53.14	51.54	57.17	78.75	27.11	26.70	23.58	29.17
已发行债券偿还规模	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
本期债券偿付规模	0.00	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45
合计	50.71	75.98	56.91	55.31	60.95	82.53	30.89	30.47	27.35	32.95

(续表 10-25)

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
有息负债当年偿付规模	44.91	30.99	3.28	2.97	21.15	1.50	1.50	1.50	1.75	1.75
其中：银行借款偿还规模	18.59	30.99	3.28	2.97	21.15	1.50	1.50	1.50	1.75	1.75
已发行债券偿还规模	26.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	52.45
合计	47.36	33.44	5.73	5.42	23.60	3.95	3.95	3.95	4.20	54.20

发行人 2019-2024 年偿债压力较大，主要因到期需兑付的银行借款金额较大所致，其余债券存续期有息负债压力较小，考虑到发行人良好的经营状况和融资渠道畅通，整体偿债压力较小。

四、发行人对外担保和提供差额补偿情况

截至 2019 年末，发行人不存在对外担保情况，发行人不存在为其他债券提供差额补偿情况。

五、受限资产情况

截至 2019 年末，发行人不存在受限资产情况。

六、关联交易情况

(一) 关联方

1、发行人的母公司

表10-26：发行人母公司情况

出资人名称	注册地	业务性质	出资人对本企业的持股比例(%)	出资人对本企业的表决权比例(%)
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	北京	国有资产监督管理	100.00	100.00

2、发行人的子公司

发行人的子公司参见第八条表8-1。

3、发行人的合营联营企业

截至2019年末，发行人无合营联营企业。

(二) 关联方交易情况

截至2019年末，发行人无关联方交易。

(三) 关联方往来款情况

截至2019年末，发行人无关联方往来。

七、发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并财务报表(见附表二、三、四)

八、其他重要事项

(一) 重大期后事项说明

自本次债券取得发行核准后至本说明出具日，发行人重大事项情况如下：

序号	内容	是否发生所述情况
1	发行人生产经营状况(包括但不限于名称、经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等)发生重大变化	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
3	发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组	否
4	发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
6	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项,受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分	否
7	发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序	否

序号	内容	是否发生所述情况
8	发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动	否
9	发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更	否
10	发行人主体或者债券信用评级发生变化	否
11	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	否

(二) 关于发行人仍然符合发行条件

发行人仍然符合以下发行条件：

1、发行人截至 2019 年 12 月 31 日经审计的合并口径净资产为 5,008,253.75 万元，符合《企业债券管理条例》（以下简称“管理条例”）、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（以下简称“工作通知”）的规定。

2、截至本说明出具之日，发行人及直接或间接控股子公司已于境内公开发行尚未兑付的公司债券余额为 40 亿元，本期企业债券全部发行后，发行人境内公开发行累计公司债券余额为 55 亿元，占发行人截至 2019 年未经审计的净资产（含少数股东权益）的比例未超过 40%，符合《管理条例》、《工作通知》的规定。

3、根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜审字【2019】第 1570 号 2016 年-2018 年三年连审《审计报告》、中喜审字【2020】第 00587 号 2019 年《审计报告》，发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度的净利润分别为 52,429.39 万元、34,057.31 万元和 16,777.72 万元，发行人最近三年连续盈利，近三年合并报表中的平均净利润为 34,421.47 万元，预计足以支付本期债券一年的利息，符合《证券法》、《管理条例》、《工作通知》的规定。

4、发行人近三年不存在违法和重大违规行为，符合《工作通知》

的相关规定。

5、发行人承诺本次债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的领域。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺发行条件持续满足合法合规性要求。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募说明书披露之日，发行人境内发行的债券余额为 40 亿元，为 2014 年发行的 25 亿元企业债“14 京保障房债”及 2020 年发行的 15 亿元企业债“20 京保障房债 01”。发行人最近三年发行的债券或其他债务融资工具履约情况良好，不存在违约或延期支付本息的情况。有关情况如下列示：

表 11-1 发行人已发行债券和债务融资工具统计

单位：万元

名称	发行日期	期限	票面利率	发行金额	期末余额
2011 年度第一期非公开定向债务融资工具	2011-12-22	5 年	5.45%	200,000.00	0
2012 年度第一期非公开定向债务融资工具	2012-3-21	5 年	5.20%	600,000.00	0
2012 年度第二期非公开定向债务融资工具	2012-11-24	3 年	5.18%	230,000.00	0
2013 年度第一期非公开定向债务融资工具	2013-5-11	5 年	5.22%	350,000.00	0
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2014-10-15	15 年	3.99%	250,000.00	250,000.00
北京市保障性住房建设投资中心 2015 年度第一期短期融资券	2015-11-20	1 年	3.4%	150,000.00	0
2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2020-04-16	20 年	3.19%	150,000.00	150,000.00
合计	-	-	-	1,930,000.00	400,000.00

除上述列表情况外，截至本期债券发行前，发行人及下属全资及控股子公司无其他已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、超短期融资券、企业债券、公司债券、信托计划、保险债权计划、理财产品、

资产证券化产品、其他各类私募债权品种，融资租赁等方式融资情况。

截至目前，发行人及其下属全资或控股子公司不存在高利融资。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途

发行人拟公开发行不超过50亿元企业债券，拟将募集资金中的25亿元用于保障性安居工程项目建设等国家产业政策的项目，25亿元用于补充营运资金，满足相关法律、法规规定。本期债券发行规模为15亿元，全部拟用于补充营运资金。

发行人承诺本次债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的领域。

发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定，履行相关手续，确保项目合法合规开展，项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本次债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，其中所筹资金用于项目投资的，其募集资金应投向保障性安居工程项目建设等国家产业政策的项目。

发行人承诺项目收入优先用于偿还本次债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。

发行人承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集资金投资项目资金预算情况统一纳入其年度投资计划中管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

其次，发行人安排财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

最后，发行人聘请了北京银行股份有限公司总行营业部作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券账户及资金监管协议》，协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账和募集资金使用专项账户内本期债券募集资金是否按照最终核准的用途进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

在各期债券发行前，发行人将公开披露募集资金拟投资的项目清单和偿债保障措施。

发行人将按照募集说明书披露的募集资金投向使用发债资金，如存续期内变更募集资金用途或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，应符合相关法律法规和政策要求，按照有关规定或约定履行程序，并及时公告。

发行人将做好债券资金管理，认真落实偿债保障措施，确保债券本息按期兑付。债券存续期内，发行人和主承销商将于每年4月30日

前，向国家发改委报送上一年度募集资金使用和项目进展情况，以及本年度债券本息兑付资金安排和偿付风险排查情况，并由律师事务所对项目的合规性发表法律意见。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目开发收入、自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。作为北京市属大型国有企业，发行人强大的融资能力及资产变现能力也为本期债券本息偿付提供了重要支持。

一、发行人自身偿付能力

发行人作为北京市国资委所属的大型国有企业，是北京总结之前住房保障经验，以市场化、专业化方式发展公租房的成功探索。同时，通过多项机制创新对北京保障房中心予以支持。市财政按规定提取的专项用于公租房的土地出让净收益和公积金增值收益，直接作为资本金注入北京保障房中心，为国内首创；划拨供地支持集中建设公租房，并形成先收储、后定向供应的市场化供地方式；在千人配套建设指标基础上，增配15%商业面积，缓解公租房持有资金压力。中心是北京市保障性住房建设领域最重要的主体，具备较强的竞争实力和发展潜力。中心良好的经营状况是本期债券本息偿付的重要基础。

发行人盈利能力较强，2017-2019年度，发行人分别实现营业总收入268,505.25万元、162,489.25万元和353,683.72万元，同期分别实现净利润52,429.39万元、34,057.31万元和16,777.72万元，2018年度及2019年度净利润下降幅度较大。截至2019年末，发行人资产总计

11,657,718.62万元，其中流动资产3,602,680.27万元，占资产总额比重为30.90%，资产具有较好的流动性。

未来随着发行人产业的多元化发展和资产结构的进一步优化，发行人的盈利能力将进一步得到提升，本期债券本息偿付将得到有力保障。

二、其他偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全付息及兑付的内部机制。

1、偿债计划的人员安排

从本期发行起，发行人将成立工作小组负责管理付息工作。该小组由发行人财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。

自本期债券付息兑付日之前的7个工作日（T-7日）起至付息兑付日结束，偿债工作小组全面负责本期债券的本息偿付，并在需要的情况下继续处理付息日后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于付息，并根据实际情况进行调整。

同时，发行人在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集付息兑付资金，具体包括：其一，充

分调动中心自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（二）偿债保障制度性安排

1、聘请债权代理人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请海通证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。根据该协议及债券持有人会议规则，债权代理人代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

2、聘请账户及资金监管银行

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人聘请北京银行股份有限公司总行营业部作为本期债券账户及资金监管银行，并签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管银行开立募集资金使用专户、偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管银行的监管。

（三）应急保障措施

发行人拥有较强的融资能力，多年来与各商业银行和金融机构保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了很高的综合授信额度，即使在本期债券本息偿付遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行和其他金融机构融资予以解决。

截至2019年12月末发行人获得的授信总额合计7,262,209.50万元，未使用授信额度合计1,804,922.52万元。截至本募集说明书出具

之日，发行人未发生银行贷款以及其他非银行金融机构债券融资违约或延期支付本金的情形。

（四）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

第十四条 风险揭示

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

与本次企业债券相关的投资风险：

1、利率风险

在本次企业债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本次企业债券的收益造成一定程度的影响。

2、流动性风险

发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所挂牌转让，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本次债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本次债券，投资者也可能无法获得与活跃二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

3、偿付风险

在本次企业债券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，北京保障房中心可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本次企业债券的按期足额兑付。

4、本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致

目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而对本次债券持有人的利益产生不利影响。

5、资信风险

北京保障房中心目前资信状况良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且北京保障房中心在最近两年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，中心亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于中心自身的相关风险或不可控因素导致中心资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

与发行人相关的风险：

（一）行业风险

1、政策风险

保障性住房政策的确定和调整由政府决定，发行人自主权较小。国家宏观经济、产业、环保和税收等相关政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对保障性住房建设经营主体的经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

保障性住房建设行业属于房地产业，受经济周期影响较大。在我国宏观经济进入深入调整期的大背景下，经济的周期性波动将体现得更为明显。在经济环境不利的情况下，保障性住房建设的原材料、人工、资金成本将可能波动，市场对保障性住房的需求可能下降，对发行人的经营业绩产生不利影响。

3、建设风险

保障性住房项目总体投资规模大、涉及因素较多，是受到多方

面不可预见因素影响的系统工程。如果在项目的建设中出现原材料价格以及劳动力成本上升，拆迁进度不顺利影响施工等问题，有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

（二）财务风险

1、未来资本需求持续增长的风险

近年来，随着发行人业务转变，有保障房建设逐渐转向住房租赁业务，导致资金需求持续扩大，发行人持续通过债务等方式实施融资，融资活动产生的现金流量为发行人提供了主要资金支持。2017-2019年，发行人筹资活动现金流量净额分别为-11.92亿元、112.50亿元和-7.12亿元。根据发行人规划，发行人保障性住房业务在未来五年内对资金的需求将大幅增加，资本需求将持续增长，将面临较大的资本注入压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

2、存货占总资产比例较高且未计提存货跌价准备的风险

发行人的主营业务主要为保障性住房建设。保障房项目建设规模大，周期长，开发过程中的项目开发成本形成了发行人的期末存货。2017-2019年，发行人存货分别为186.23亿元、252.40亿元和175.64亿元，分别占同期资产总额的19.23%、22.27%和15.07%。未来随着发行人保障房项目建设的加大，发行人存货占总资产的比例将在一定时期内保持较高比例，目前发行人各项目均处于正常的在建、出租及待销售状态，其可变现净值均高于存货成本部分，因此发行人未计提存货跌价准备。如果国内房地产市场出现大幅度滑坡，发行人可变现净值可能低于存货成本，将影响发行人的资产总额。

3、投资性房地产公允价值波动风险

截至 2017-2019 年末，投资性房地产分别为 222.69 亿元、299.08 亿元和 303.40 亿元，在总资产中占比分别为 22.99%、26.40% 和 26.03%，投资性房地产金额较大，增长较快且占比较高。目前北京市房地产政策不确定性较大，受房地产政策影响，房地产市场景气度一般，未来发行人投资性房地产存在公允价值下降的风险，可能对发行人的资产价值造成影响。

4、经营性现金流量波动较大的风险

发行人 2017-2019 年经营活动产生的现金流量净额分别为 11.94 亿元、-9.05 亿元和 15.54 亿元。发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动相关的现金；而发行人经营活动现金流出主要包括新建项目资金投入、支付的员工费用和各项税费及其他与经营活动相关的现金。近三年，发行人经营性现金流量净额波动较大，2018 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系随着保障房运营项目的推进，相应的支出增加所致，2019 年发行人经营活动产生的现金流净额由负转为正，获现能力有所好转。由于发行人保障房开发业务前期资金投入较大，且发行人业务转变为“以租为主”，导致发行人现金回流较慢。总体来看，在未来一段时间期间，如果未来发行人经营活动现金流净额出现较大不利波动，可能对偿债带来一定的风险。

5、期间费用较大的风险

2017-2019 年度，发行人期间费用分别为 3.68 亿元、1.40 亿元、4.15 亿元。2017 年-2019 年中心的费用规模有所波动，主要是由于建设及收购项目增加导致财务费用变动所致。随着发行人未来保障性住房项目陆续上马，贷款规模将不断上升，财务费用也将相应增加。若期间费用继续以较大幅度增长，将对发行人营业利润产生一定的

负面影响。

6、盈利能力下滑的风险

2017年-2019年，发行人分别实现净利润 52,429.39 万元、34,057.31 万元和 16,777.72 万元，近三年净利润呈现下降趋势。2018年净利润较去年下降 35.04%，一方面是由于营业收入下滑，受当年部分储备房销售未结转确认收入和当年北京市政府储备房销售计划对储备房销售进度的影响，签约销售收入减少；另一方面是由于发行人 2017 年实现购买理财产品持有到期取得的赎回收益 36,875.40 万元，2018 年相关投资收益仅 7,983.22 万元，导致 2018 年投资收益整体较上年减少 24,423.06 万元，减幅 73.92%。2019 年净利润同比下降 50.74%，主要由于随着公租房项目不断投入运营，借款利息费用化导致财务费用增加较多所致。由于储备房销售收入受政策及需求影响较大，购买及赎回理财产品产生的投资收益为非经常性损益，若两项收入来源出现较大不利变动，发行人存在盈利能力持续下滑的风险。

（三）经营风险

1、宏观经济风险

发行人的保障房开发建设业务与宏观经济环境，特别是房地产相关行业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人主营业务盈利产生负面影响。

2、经营模式风险

发行人致力于对保障性住房建设开发业务。发行人保障房开发建设存在投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，经营性现金流入与相应建设现金支出在短期内不能完全配比，从而

对发行人的筹资能力提出了较高的要求，如发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对发行人保障房持续性开发建设带来相关经营风险。

3、项目回收周期较长的风险

保障性住房项目建设一般需要 2-3 年，工期较长，对发行人资金占用时间较长。对于安置房，发行人在安置房销售后即可收回款项；对于公租房，发行人每年收到租金，款项回收周期覆盖整个公租房运营期。发行人现有的几种业务模式项目回收周期均较长，项目回收周期较长可能会影响发行人资金的使用及回收，给发行人带来一定流动性风险。

4、保障房建设成本波动的风险

发行人的主营业务为保障房开发建设，土地成本对发行人进行保障房建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，发行人保障性住房项目的土地，主要通过划拨方式取得。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。未来，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的土地取得成本将上涨，盈利能力将受影响。

5、建筑施工安全风险

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

6、不可抗力因素和行业特点导致的风险

保障房建设属于敏感性行业，易受国家宏观政策、经济环境的影响和制约，经济环境里任何一种不利条件都可能使保障房开发建设受到制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等，都会带来全面或局部的风险。近年来，受蔓延全球的贸易摩擦以及近期的物价上涨、人民币升值等政治、经济事件、地震、全球性流感等一些不可抗力事件影响，国内外经济发展速度放缓，可能使发行人保障房开发建设的可持续发展存在一定的不确定性。如自然灾害等一些不可抗力事件发生，可能给发行人的业务经营带来不利影响。

7、销售情况不确定的风险

发行人保障性住房销售主要指定向安置房的销售，对于对接拆迁客户的安置房源，不排除部分客户放弃购买安置房，从而导致发行人销售定向安置房数量及金额下降，可能会影响发行人营业收入。

8、突发事件引发的经营风险

发行人面临的由突发事件引发的经营风险主要包括中心管理层出现较大的决策失误；经营及财务状况严重恶化；相关建筑企业遭受重大安全事故等，若发生上述突发事件，将对发行人的经营产生重大不利影响。

9、突发事件引发的公司治理结构突然变化风险

发行人面临的由突发事件引发的公司治理结构风险主要包括股东单位出现重大政策变化，对公司造成重大影响；公司高管人员涉及重大违规甚至违法行为等，若发生上述突发事件，将对发行人的公司治理结构产生重大不利影响。

（四）管理风险

发行人通过自主投资建设及收购保障房项目实现保障房租金收

入。发行人持有的用于出租的保障房项目能否正常运作、能否保持高效率，或者发行人自身能否保持较高的管理水平，均可能对发行人开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的效益。

（五）政策风险

1、宏观和地区政策风险

在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

2、政策调整风险

发行人的保障房开发建设业务始终得到北京市政府的大力支持，但并不排除未来国家宏观政策或北京市有关政策调整的可能性。若未来政策变化影响保障房开发进度，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。

3、房地产及保障房政策风险

发行人保障房开发建设业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策或保障房政策发生变化，可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告内容概要及跟踪评级安排

中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券”的信用等级为 AAA。主体信用 AAA 评级含义为受评对象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。债券信用 AAA 评级含义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（一）评级报告内容概要

1、基本观点

中诚信国际评定北京市保障性住房建设投资中心的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券”的信用等级为 AAA。

。考虑到北京市极强的经济实力，为中心持续发展创造良好外部环境；中心作为北京市最重要的保障性住房投融资、建设收购和运营管理主体，战略地位极为重要；中心每年收到北京市财政增资，支持力度极强。但是，中诚信国际亦关注到中心项目投资规模较大且资金回收周期较长，未来面临一定的资本支出压力；主营业务安置房销售项目受政策、市场等因素影响较大，或将影响中心经营性业务盈利能力的稳定性。

2、优势

（1）极强的区域经济实力

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，总部经济、服务经济特征进一步凸显。2019年，北京市实现地区生产总值 35,371.3 亿元，同比增长 6.1%。持续增强的区域经济实力为中心发展提供了良

好的外部支持。

（2）重要的战略定位支撑

中心作为北京市最重要的保障性住房投融资、建设收购和运营管理主体，在民生保障、内城疏解、产融结合和职住平衡等领域扮演重要角色，战略地位极为重要。

（3）强有力的政府支持

强有力的政府支持。北京市财政每年对中心进行增资，资金来源为北京市财政按规定提取的专项用于公共租赁住房的土地出让净收益、公积金增值收益以及北京市政府专项用于保障房建设的资金。2017~2019年，中心分别收到增资款40.61亿元、43.57亿元和1.94亿元，截至2019年末，中心实收资本增至447.18亿元，资本实力雄厚。

3、关注

（1）未来资本支出压力较大

中心以自建和收购相结合的方式开展公租房项目建设，项目投资规模较大，资金回收周期较长，未来中心存在一定的资本支出压力。

（2）安置房销售业务易受市场及政策影响。

中心主营业务安置房销售项目受政策、市场等因素影响较大，或将影响中心经营性业务盈利能力的稳定性。

（二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及

相关信息。发行人如发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人历史信用评级情况

发行人在境内发行了2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券。发行人委托大公国际资信评估有限公司就上述债券进行了主体评级和债项评级。根据大公国际资信评估有限公司就上述债券出具的信用评级报告和2019年7月26日出具的最近一次跟踪评级报告，发行人主体评级均为AAA，债项评级均为AAA，与本次评级结果没有差异。

发行人在境内发行了2020年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券。发行人委托中诚信国际信用评级有限责任公司就上述债券进行了主体评级和债项评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司就上述债券出具的信用评级报告，发行人主体评级均为AAA，债项评级均为AAA，与本次评级结果没有差异。

发行人报告期内存续的债券信用等级均维持为AAA，与本次评级结果没有差异。

三、发行人银行授信情况

公司多年来与各商业银行和金融机构保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了很高的综合授信额度。截至2019年12月末，发行人获得的授信总额合计7,262,209.50万元，未使用授信额度合计1,804,922.52万元。截至本募集说明书出具之日，发行人未发生银行贷款以及其他非银行金融机构债券融资违约或延期支付本金的情形。

表 15-1：截至 2019 年 12 月末北京保障房中心获得授信情况

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用授信额	未使用授信额度
中国银行	188,920.00	120,254.50	68,665.50
农业银行	198,800.00	185,600.00	13,200.00
北京农商银行	187,000.00	127,142.00	59,858.00
北京银行	373,000.00	158,100.00	214,900.00
邮储银行	80,090.50	19,700.00	60,390.50
交通银行	173,800.00	32,100.00	141,700.00
工商银行	239,600.00	169,000.00	70,600.00
招商银行	113,850.00	33,750.00	80,100.00
国家开发银行	5,424,149.00	4,564,640.48	859,508.52
建设银行	283,000.00	47,000.00	236,000.00
总计	7,262,209.50	5,457,286.98	1,804,922.52

四、发行人信用记录

发行人在最近三年与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。发行人最近三年及一期未曾出现发行的企业债券或其他债务违约或延期支付本息的事实。

第十六条 法律意见

发行人聘请北京大成律师事务所担任本期债券发行人律师。北京大成律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人就 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事宜，已履行必要的授权与批准程序。

二、发行人具备发行 2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券的主体资格。

三、2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券满足本期发行的实质性条件要求。

四、发行人的设立和股东情况。

发行人设立过程合法合规，产权关系清晰，发行人出资人系北京市国资委，行使对发行人的出资人权利。

五、发行人的独立性。

发行人的业务独立于出资人及其他关联方，发行人的资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信情况。

1、发行人经营范围和经营方式符合相关法律、法规的规定，未发现影响发行人持续经营存在法律障碍。

2、中诚信国际信用评级有限责任公司（下称“中诚信”）出具的信用评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，评定本期债券的信用等级为 AAA。

七、发行人不存在关联交易与同业竞争情形。

发行人出资人及实际控制人系北京市国资委，据此，发行人并不存在持有期 5%以上出资、股权或股份的其他关联方，也不存在关联交易或同业竞争情形。

八、发行人的主要财产。

1、发行人取得主要财产所有权或使用权的方式合法有效，除由外部开发商建设的项目外，均已获得相应的权属证书或其他权属证明文件。发行人的房屋所有权、土地使用权等财产不存在重大产权纠纷或其他潜在纠纷。

2、截至2019年12月31日，发行人资产不存在对本期债券发行构成重大不利影响的受限情况。

九、发行人的重大债权债务。

1、发行人将要履行、正在履行的重大合同已经根据《合同法》及相关法律、法规及其他规范性文件签署，未发现其存在重大潜在法律风险和纠纷，未对本次发行构成实质性障碍。

2、发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身损害等原因产生的重大侵权之债。

3、报告期内，发行人金额较大的其他应收款、应付款均系发行人正常生产经营活动发生，未违反法律法规的强制性规定，合法、有效。

综上，发行人的重大债权债务关系对本期债券发行不构成实质性法律障碍。

十、发行人重大资产变化。

发行人历次注册资本增加事宜，均获得了相关政府部门的批准，且已办理工商变更登记手续，合法有效；发行人设立至今无合并、分立、减少注册资本等重大资产变化行为；发行人目前并不存在拟进行的金额较大的重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十一、发行人的税务。

发行人执行的税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求。

发行人近三年遵守法律、法规和规范性文件的要求，依法从事经营活动，依法纳税，无偷税、漏税、抗税和拖欠税款等税务方面重大违法行为，不存在被税务行政主管部门处罚的情形。

十二、发行人的环境保护。

发行人近三年不存在因违反环境保护相关法律、法规和规范性文件被环境保护行政主管部门处罚而影响本期债券发行的情形。

十一、发行人募集资金的运用。

1、本期发行拟募集资金 15 亿元人民币，拟全部用于补充营运资金。发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目。本次发行的募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

2、发行人已发行的债券按时还本付息，未发现发行人已发行的企业债券或者其他债券处于违约或者延迟支付本息的状况或者其他重大债务存在违约或者延期支付本息的情形。发行人存续的企业债券余额 40 亿元，募集资金已经按照核准文件和募集说明书的约定使用，不存在违反相关法律规定，改变公开发行企业债券所募集资金的用途的情形。

综上，发行人前次募集资金实际用途与国家发改委核准的用途及募集说明书披露的用途相一致，不存在变更募集资金用途的情形。据此，发行人前次募集资金使用符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十二、诉讼、仲裁或行政处罚。

发行人不存在可能影响本次发行的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

十三、对发行人募集说明书法律风险的评价。

本所律师已审阅本期债券发行的《募集说明书》及《募集说明书摘要》，并着重审阅了其中发行人引用本法律意见书的相关内容。《募集说明书》及《募集说明书摘要》不存在对有关法律问题的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险。

十四、其他事项。

1、海通证券股份有限公司系依法成立的公司，具备作为本期债券发行的主承销商的主体资格。

2、中诚信国际信用评级有限责任公司是依法成立的企业，经合法批准具有企业债券信用评级业务资格，具备为本期债券发行提供信用评级业务服务的相关资质。

3、本期发行的审计单位中喜会计师事务所（特殊普通合伙）是依法成立的企业，经合法批准具有会计师事务所执业资格和证券相关业务资格，具备为本期债券发行提供审计业务服务的相关资质。

十五、结论性意见。

1、发行人系依法设立且合法存续的企业法人，具有本次发行的主体资格。

2、发行人已取得本次发行必需的批准和授权。

3、本次发行具备《证券法》、《企业债券管理条例》规定的企业债券发行的各项实质条件。

4、本期债券募集资金投向符合国家产业政策及有关主管部门的规定，符合《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》规定，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

5、本次发行相关的文件的形式合法，内容不违反法律、行政法规的强制性规定。

6、发行人本次发行已经具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》等有关法律、法规等有关规定要求的主体资格和各项实质条件，本次发行不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、信息披露

发行人、主承销商、审计机构、信用评级机构和律师事务所等中介机构承诺，将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露。

第十八条 备查文件

一、备查文件

(一) 国家发改委对本期债券发行的核准文件

(二) 《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》

(三) 《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》

(四) 发行人2016年、2017年、2018年合并财务报表，经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中喜审字[2019]第1570号无保留意见三年连审审计报告。

(五) 发行人2019年合并财务报表，经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中喜审字【2020】第00587号标准无保留意见的审计报告。

(六) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券信用评级报告》

(七) 北京大成律师事务所为本期债券出具的《关于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事宜的法律意见书》

(八) 本期债券《债权代理协议》

(九) 本期债券《债券持有人会议规则》

(十) 本期债券《账户及资金监管协议》

二、查阅地点、方式及联系人

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、北京市保障性住房建设投资中心

办公地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室

联系人：黄宁、王诗语

联系电话：010-88611935

传真：010-68157166

邮政编码：100039

2、海通证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系人：夏坤、范明、李忠明、田萌、张天歆

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100029

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列网站查阅本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》全文：

1、国家发展和改革委员会

www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《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《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》的一部分。

如对上述备

查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

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网点表

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部▲	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	傅璇	010-88027267 021-63083032
2	东亚前海证券有限责任公司	固定收益部	深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第一座23层	黄安頔	021-38175665
3	申港证券股份有限公司	资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659

附表二：发行人2016年至2018年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018年末金额	2017年末金额	2016年末金额
流动资产：			
货币资金	13,022,494,232.32	3,613,535,506.29	6,782,122,729.82
结算备付金			
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			
应收票据及应收账款	46,566,742.08	54,040,330.01	40,741,576.77
应收票据	-	-	-
应收账款	46,566,742.08	54,040,330.01	40,741,576.77
预付款项	8,037,260,701.66	11,477,474,586.18	10,460,355,924.91
其他应收款	328,160,147.09	364,885,066.02	288,534,691.35
买入返售金融资产			
存货	25,432,071,806.13	18,622,968,793.87	17,464,705,243.39
其中：原材料			
库存商品（产成品）	4,556,510,504.48	1,555,097,012.26	348,508,333.83
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	421,350,343.52	7,796,614,673.81	9,465,106,205.13
流动资产合计	47,287,903,972.80	41,929,518,956.18	44,501,566,371.37
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	477,778,362.50	65,518,362.50	65,518,362.50
持有至到期投资			
长期应收款	35,344,240,034.50	32,312,240,034.50	34,786,814,800.00
长期股权投资			18,962,333.36
投资性房地产	29,908,014,640.35	22,268,676,452.29	11,825,144,437.69
固定资产净额	228,925,195.69	253,514,596.36	263,064,793.84
在建工程			4,237,076.00
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	32,238,249.82	14,392,719.65	8,357,961.28
开发支出			
商誉	155,669.79	155,669.79	155,669.79
长期待摊费用	796,759.30	-	
递延所得税资产	500,000.00		
其他非流动资产			290,000,000.00
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	65,992,648,911.95	54,914,497,835.09	47,262,255,434.46

资产总计	113,280,552,884.75	96,844,016,791.27	91,763,821,805.83
流动负债：			
短期借款	2,296,572,647.80		
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	4,904,609,686.75	4,555,952,873.06	2,166,232,058.93
应付票据			
应付账款	4,872,378,451.25	4,555,952,873.06	2,166,232,058.93
预收款项	10,600,728,756.46	7,854,226,604.98	4,841,022,264.34
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	2,011,541.53	4,225,314.40	2,679,283.66
应交税费	148,157,932.65	328,829,039.82	185,737,228.01
其中：应交税金	147,418,491.79	327,419,444.91	185,514,855.08
其他应付款	471,832,906.48	443,507,370.23	1,105,178,364.73
代理买卖证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			300,000,000.00
其他流动负债	124,784.83		
流动负债合计	18,424,038,256.50	13,186,741,202.49	8,600,849,199.67
非流动负债：			
长期借款	41,681,150,984.80	35,957,419,459.00	38,129,273,766.20
应付债券	2,480,604,520.39	2,479,316,700.50	2,478,082,815.61
长期应付款	1,575,749,577.12	1,216,849,688.83	3,338,890,900.28
长期应付职工薪酬			
专项应付款			3,338,890,900.28
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	21,072.79		
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	45,737,526,155.10	39,653,585,848.33	43,946,247,482.09
负债合计	64,161,564,411.60	52,840,327,050.82	52,547,096,681.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	44,523,209,666.33	40,166,289,666.33	36,105,586,554.87
国有资本	44,523,209,666.33	40,166,289,666.33	36,105,586,554.87
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
盈余公积	176,554,122.86	147,721,600.49	110,510,161.41

减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
一般风险准备			
未分配利润	1,547,260,450.89	1,355,838,085.92	1,027,888,241.21
归属于母公司所有者权益合计	46,247,024,240.08	41,669,849,352.74	37,243,984,957.49
*少数股东权益	2,871,964,233.07	2,333,840,387.71	1,972,740,166.58
所有者权益（或股东权益）合计	49,118,988,473.15	44,003,689,740.45	39,216,725,124.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	113,280,552,884.75	96,844,016,791.27	91,763,821,805.83

附表三：发行人经追溯重述的2016年度、2017年度及2018年度合并利润表

单位：元

项目	2018年度金额	2017年度金额	2016年度金额
一、营业总收入	1,624,892,509.21	2,685,052,495.81	2,324,056,813.64
其中：营业收入	1,624,892,509.21	2,685,052,495.81	2,324,056,813.64
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,282,372,525.03	2,358,087,746.03	1,876,475,162.49
其中：营业成本	1,047,449,524.85	1,799,290,025.88	1,538,768,537.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
税金及附加	92,948,454.36	190,482,430.17	61,011,094.53
销售费用	16,189,562.72	9,638,682.34	4,125,945.27
管理费用	169,508,248.96	147,457,043.44	99,549,268.71
其中：研究与开发费			
财务费用	-45,723,265.86	211,219,564.20	173,020,316.62
其中：利息支出	1,895,174,319.46	1,640,293,392.63	1,656,311,097.74
利息收入	1,881,175,629.11	1,429,710,012.10	1,483,806,623.24
汇兑净损失（净收益以“—”号填列）			
资产减值损失	2,000,000.00		
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）	86,181,175.38	370,034,394.74	226,345,540.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			40,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	3,024,451.53	44,701.70	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	431,725,611.09	697,043,846.22	673,927,191.96
加：营业外收入	18,439,735.41	19,638,860.57	12,331,536.67
其中：政府补助	17,677,900.00	12,147,232.39	12,051,269.00
债务重组利得			
减：营业外支出	932,241.86	1,290,678.85	1,977,057.28
其中：债务重组损失			

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	449,233,104.64	715,392,027.94	684,281,671.35
减：所得税费用	125,658,284.28	191,098,142.34	176,448,457.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	323,574,820.36	524,293,885.60	507,833,213.37
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	323,574,820.36	524,293,885.60	507,833,213.37
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.归属于母公司所有者的净利润	294,717,938.80	449,210,283.79	437,222,042.84
*2.少数股东损益	28,856,881.56	75,083,601.81	70,611,170.53
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	323,574,820.36	524,293,885.60	507,833,213.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	294,717,938.80	449,210,283.79	437,222,042.84
*归属于少数股东的综合收益总额	28,856,881.56	75,083,601.81	70,611,170.53

附表四：发行人经追溯重述的2016年度、2017年度及2018年度合并现金流量表

单位：元

项目	2018年度金额	2017年度金额	2016年度金额
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	4,397,209,440.01	5,568,500,152.24	5,331,473,948.90
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还	17,677,900.00	207,951.73	12,133,147.36
收到其他与经营活动有关的现金	1,322,941,883.38	619,159,436.26	2,064,815,063.32
经营活动现金流入小计	5,737,829,223.39	6,187,867,540.23	7,408,422,159.58
购买商品、接受劳务支付的现金	4,846,339,052.94	3,318,107,683.07	635,378,725.11
客户贷款及垫款净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	247,432,712.28	182,555,401.78	111,113,426.90
支付的各项税费	474,319,381.88	329,887,589.28	357,847,648.94
支付其他与经营活动有关的现金	1,074,996,651.24	1,163,052,032.39	3,279,633,256.21
经营活动现金流出小计	6,643,087,798.34	4,993,602,706.52	4,383,973,057.16
经营活动产生的现金流量净额	-905,258,574.95	1,194,264,833.71	3,024,449,102.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	9,071,150,174.72	51,066,254,765.50	48,619,946,837.11
取得投资收益收到的现金	95,891,834.37	391,395,080.56	240,999,174.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关	1,634,375,517.62	1,395,032,027.12	1,441,095,225.87

的现金			
投资活动现金流入小计	10,801,417,526.71	52,852,681,873.18	50,302,041,237.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,947,471,395.75	9,457,196,319.36	6,713,836,330.05
投资支付的现金	4,789,900,000.00	46,566,260,000.00	54,601,200,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		101,188.50	1,958,890.34
投资活动现金流出小计	11,737,371,395.75	56,023,557,507.86	61,316,995,220.39
投资活动产生的现金流量净额	-935,953,869.04	-3,170,875,634.68	-11,014,953,982.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	4,881,920,000.00	3,088,350,000.00	5,164,536,741.34
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	525,000,000.00	300,000,000.00	980,000,000.00
取得借款所收到的现金	10,211,072,647.80	3,603,565,247.40	11,512,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	466,950,000.00		1,272,353,111.46
筹资活动现金流入小计	15,559,942,647.80	6,691,915,247.40	17,948,889,852.80
偿还债务所支付的现金	2,190,768,474.20	6,075,419,554.60	6,459,759,700.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,974,292,286.72	1,808,472,115.36	2,073,516,184.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,733,036.20	13,983,380.68	1,743,942.07
支付其他与筹资活动有关的现金	144,710,716.86		462,570,617.11
筹资活动现金流出小计	4,309,771,477.78	7,883,891,669.96	8,995,846,501.86
筹资活动产生的现金流量净额	11,250,171,170.02	-1,191,976,422.56	8,953,043,350.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	9,408,958,726.03	-3,168,587,223.53	962,538,470.82
加：期初现金及现金等价物余额	3,613,535,506.29	6,782,122,729.82	5,819,584,259.00
六、期末现金及现金等价物余额	13,022,494,232.32	3,613,535,506.29	6,782,122,729.82

附表五：发行人2019年合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,071,693,067.09	13,022,494,232.32
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	-	-
应收票据及应收账款	1,575,899,179.67	46,566,742.08
预付款项	6,795,768,878.81	8,251,210,955.90
其他应收款	334,581,788.27	328,160,147.09
存货	17,563,750,483.51	25,239,836,131.95
其中：原材料	-	-
库存商品(产成品)	7,076,452,919.08	4,610,456,320.04
合同资产	-	-
持有待售资产	11,163,998.40	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	673,945,274.66	421,350,343.52
流动资产合计	36,026,802,670.41	47,309,618,552.86
非流动资产：		
债券投资	-	-
可供出售金融资产	450,160,000.00	477,778,362.50
其他债券投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	31,414,090,034.50	35,344,240,034.50
长期股权投资	8,511,380.74	-
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	30,340,323,555.21	29,908,014,640.35
固定资产	264,343,159.40	228,925,195.69
在建工程	17,943,899,034.33	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	32,425,178.12	32,238,249.82
开发支出	-	-
商誉	155,669.79	155,669.79
长期待摊费用	9,726,038.56	796,759.30
递延所得税资产	86,749,473.12	30,711,763.95
其他非流动资产	-	-
其中：特准储备物资	-	-

非流动资产合计	80,550,383,523.77	66,022,860,675.90
资产总计	116,577,186,194.18	113,332,479,228.76
流动负债：		
短期借款	-	2,296,572,647.80
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	-	-
应付票据及应付账款	3,597,656,243.80	4,872,378,451.25
预收款项	13,244,364,914.13	10,600,728,756.46
合同负债	-	-
应付职工薪酬	1,964,872.54	2,011,541.53
其中：应付工资	-	-
应付福利费	-	-
应交税费	268,594,470.83	161,644,386.54
其中：应交税金	265,094,358.48	160,904,945.68
其他应付款	1,132,885,872.27	471,832,906.48
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	320,196.20	124,784.83
流动负债合计	18,245,786,569.77	18,405,293,474.89
非流动负债：		
长期借款	45,132,579,799.20	41,681,150,984.80
应付债券	2,474,878,938.23	2,480,604,520.39
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	641,352,483.26	1,575,749,577.12
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	50,953.17	21,072.79
其他非流动负债	-	-
其中：特准储备基金	-	-
非流动负债合计	48,248,862,173.86	45,737,526,155.10
负债合计	66,494,648,743.63	64,142,819,629.99
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	44,717,681,838.34	44,523,209,666.33
国有资本	44,717,681,838.34	44,523,209,666.33
实收资本（或股本）净额	44,717,681,838.34	44,523,209,666.33
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-

减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	199,247,553.86	176,554,122.86
其中：法定公积金	199,247,553.86	176,554,122.86
任意公积金	-	-
未分配利润	1,474,667,166.69	1,602,759,315.87
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计	46,391,596,558.89	46,302,523,105.06
少数股东权益	3,690,940,891.66	2,887,136,493.71
所有者权益(或股东权益) 合计	50,082,537,450.55	49,189,659,598.77
负债和所有者权益(或股东 权益)总计	116,577,186,194.18	113,332,479,228.76

附表六：发行人2019年合并利润表

单位：元

项目	本期金额	上年金额
一、营业总收入	3,536,837,231.98	1,624,892,509.21
其中：营业收入	3,536,837,231.98	1,624,892,509.21
二、营业总成本	3,312,349,502.24	1,278,330,181.55
其中：营业成本	2,799,780,718.39	1,045,407,181.37
税金及附加	97,157,316.83	92,948,454.36
销售费用	9,629,379.57	16,189,562.72
管理费用	189,956,174.15	169,508,248.96
研发费用	3,651,580.34	-
财务费用	212,174,332.96	-45,723,265.86
其中：利息费用	2,011,527,539.84	1,834,747,498.22
利息收入	1,801,765,165.63	1,881,175,629.11
汇兑净损益	958.46	-
资产减值损失	-10,725,169.02	-2,000,000.00
信用减值损失	-	-
其他	-	-
加：其他收益	493,968.83	3,024,451.53
投资收益（损失以“-”号填列）	4,184,902.14	86,181,175.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,078,619.26	-
净敞口套期收益	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	218,441,431.69	433,767,954.57
加：营业外收入	7,167,412.99	18,439,735.41
其中：政府补助	663,809.00	17,677,900.00
债务重组利得	-	-
减：营业外支出	2,690,328.36	932,241.86
其中：债务重组损失	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	222,918,516.32	451,275,448.12
减：所得税费用	55,141,293.45	110,702,365.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	167,777,222.87	340,573,082.44
（一）按所有权归属分类：	-	-
归属于母公司所有者的净利润	125,620,481.82	311,141,791.77
少数股东损益	42,156,741.05	29,431,290.67
（二）按经营持续性分类：	-	-
持续经营净利润	167,777,222.87	340,573,082.44
终止经营净利润	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-

归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	167,777,222.87	340,573,082.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	125,620,481.82	311,141,791.77
归属于少数股东的综合收益总额	42,156,741.05	29,431,290.67

附表七：发行人2019年合并现金流量表

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,222,404,640.29	4,397,209,440.01
收到的税费返还	25,008,550.46	17,677,900.00
收到的其他与经营活动有关的现金	3,875,890,220.97	1,322,941,883.38
经营活动现金流入小计	9,123,303,411.72	5,737,829,223.39
购买商品、接受劳务支付的现金	4,345,160,097.47	4,846,339,052.94
支付给职工以及为职工支付的现金	276,218,377.47	247,432,712.28
支付的各项税费	292,875,787.42	474,319,381.88
支付其他与经营活动有关的现金	2,655,445,282.81	1,074,996,651.24
经营活动现金流出小计	7,569,699,545.17	6,643,087,798.34
经营活动产生的现金流量净额	1,553,603,866.55	-905,258,574.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,785,500,000.00	10,436,150,174.72
取得投资收益收到的现金	10,314,394.52	95,891,834.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	105,235.73	1,634,375,517.62
投资活动现金流入小计	3,795,919,630.25	12,166,417,526.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,585,119,332.24	6,947,471,395.75
投资支付的现金	295,490,000.00	4,789,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支持的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	8,880,609,332.24	11,737,371,395.75
投资活动产生的现金流量净额	-5,084,689,701.99	429,046,130.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	360,000,000.00	4,881,920,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	525,000,000.00
取得借款收到的现金	9,772,682,117.00	10,211,072,647.80
收到其他与筹资活动有关的现金	-	466,950,000.00
筹资活动现金流入小计	10,132,682,117.00	15,559,942,647.80
偿还债务支付的现金	8,472,986,308.48	2,190,768,474.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,371,411,138.31	1,974,292,286.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、	20,484,668.51	15,733,036.20

利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-	144,710,716.86
筹资活动现金流出小计	10,844,397,446.79	4,309,771,477.78
筹资活动产生的现金流量净额	-711,715,329.79	11,250,171,170.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-4,242,801,165.23	10,773,958,726.03
加：期初现金及现金等价物余额	13,022,494,232.32	2,248,535,506.29
六、期末现金及现金等价物余额	8,779,693,067.09	13,022,494,232.32

(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募集说明书》之盖章页)



北京市保障性住房建设投资中心

2020年7月20日