北京市保障性住房建设投资中心
BEIJING PUBLIC HOUSING CENTER

2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书

发行人	北京市保障性住房建设投资中心
核准金额	人民币 50 亿元
本期发行金额	人民币 20 亿元
担保情况	无担保
主承销商/簿记管理人/债权代理人	海通证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体/债项信用评级	AAA/AAA

主承销商/簿记管理人/债权代理人：

海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年十一月

声明及提示

本企业发行本期债券已在国家发展与改革委员会核准，核准不代表国家发改委对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

目 录

第一章释义 4

第二章风险揭示及说明 7

一、本期债券的投资风险 7
二、与发行人相关的风险 8

第三章发行条款 15

一、主要发行条款 15
二、认购与托管安排 18
三、上市流通安排 19
四、认购人承诺 19

第四章募集资金用途 21

一、募集资金投向 21
二、发行人承诺 28
三、募集资金管理制度 29
四、偿债计划及偿债保障措施 30

第五章发行人基本情况 34

一、发行人概况 34
二、历史沿革 35
三、股东和实际控制人情况 39
四、公司治理和组织结构 39
五、发行人的重要权益投资情况 47
六、发行人领导成员情况 51
七、发行人主营业务情况 54
八、发行人所处行业状况 64
九、发行人的竞争优势 68
十、发行人地域经济情况 71
十一、发行人发展战略 72

第六章发行人财务情况 75

一、会计政策及会计估计变更以及差错更正情况 75
二、财务报表合并范围变动情况 77
三、发行人近三年及一期财务报表 78
四、发行人报告期内主要财务数据及财务指标 86
五、发行人财务分析 87
六、资产负债结构分析 94
七、或有事项情况分析 111
八、受限资产分析 111
九、关联方及关联交易情况 111

第七章发行人信用情况 114

一、本次发行信用评级报告概要 114

二、跟踪评级安排 115
三、发行人信用评级情况 116
四、发行人银行授信情况 116
五、已发行尚未兑付的直接债务融资工具 117
六、发行人及主要子公司信用记录情况 118

第八章担保情况 119

第九章税项 120

一、增值税 120
二、所得税 120
三、印花税 120

第十章信息披露安排 122

一、发行人信息披露机制 122
二、本次债券发行前的信息披露 124
三、定期财务报告披露安排 124
四、存续期内重大事项披露安排 125
五、本期债券本息兑付信息披露 127

第十一章投资者保护机制 128

一、违约事件及解决措施 128
二、债券持有人会议规则 130

第十二章债权代理人 143

一、债权代理人：海通证券股份有限公司 143
二、《债权代理协议》主要事项 143

第十三章本期债券发行的有关机构 156

一、发行人：北京市保障性住房建设投资中心 156
二、承销团： 156
三、托管机构： 157
四、审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙） 157
五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 158
六、发行人律师：北京大成律师事务所 158
七、簿记管理人、债权代理人：海通证券股份有限公司 159
八、账户及资金监管人：北京银行股份有限公司总行营业部 159

第十四章备查文件 160

一、备查文件 160
二、查询方式 160

第一章释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，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 20 亿元的 2021 年第一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《2021 年第一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《2021 年第一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。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第二章风险揭示及说明

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、本期债券的投资风险

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。

二、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

随着发行人保障房建设任务逐步增加，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。发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月筹资活动产生的现金流量净额分别为 112.50 亿元、-7.12 亿元、-10.35 亿元和 23.93 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。2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，分别为 252.40 亿元、175.64 亿元、149.54 亿元和 147.47 亿元，分别占同期资产总额的 22.27%、15.07%、12.47%和 11.85%。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

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 299.08 亿元、303.40 亿元、420.01 亿元和 433.13 亿元，在总资产中占比分别为 26.39%、26.03%、35.03%和 34.79%，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、经营性现金流量下降较大的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额-9.05 亿元、15.54 亿元、-11.67 亿元和 17.00 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逐年下降，主要是发行人保障房开发业务前期资金投入较大，导致发行人现金回流较慢。总体来看，在未来一段时间期间，经营活动获现能力将持续低于流出，且以租为主的业务模式，可能对偿债带来一定的风险。

5、期间费用较大的风险

2018 年、2019 年及 2020 年，公司期间费用总额分别为 1.40 亿元、4.15 亿元和 5.79 亿元，占营业总收入的比重分别为 8.61%、11.75%、

15.07%。2018 年-2020 年中心的费用规模持续增长，主要是由于建设及收购项目增加导致财务费用增加所致。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

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现净利润 3.41 亿元、1.68 亿元、2.54 亿元和 0.15 亿元，其中 2019 年净利润同比下降 50.74%，主要是由于发行人 2020 年利息收入为 15.88 亿元，发行人 2020 年财务费用为 3.82 亿元，营业成本降低净利润增加。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，对中心造成重大影响；中心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。

第三章发行条款

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2019〕190号文件批准公开发行。

发行人于2019年4月15日召开总经理办公会，讨论发行本次债券事宜，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次债券。

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北京市保障性住房建设投资中心公开发行20年长期限企业债券的请示》（京发改文〔2019〕230号），向国家发改委转报本次债券申请材料。

一、主要发行条款

1、发行人：北京市保障性住房建设投资中心。

2、债券名称：2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称“21京保障房债01”）。

3、发行总额：人民币20亿元整。

4、债券期限：本期债券期限为20年，存续期的第5个、第10个、第15个和第20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。

5、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5年票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记

建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。

6、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个、第10个、第15个和第20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5个、第10个、第15个和第20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。

7、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5个、第10个、第15个和第20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。

8、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

9、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。

10、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）。

11、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。

12、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月30日。

13、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年12月1日。

14、发行期限：3个工作日，自发行首日至2021年12月3日止。

15、起息日：自2021年12月3日开始计息，本期债券存续期内每年的12月3日为该计息年度的起息日。

16、付息日：本期债券存续期内每年的12月3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）。

17、兑付日：本期债券兑付日为2041年12月3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）。若在本期债券的某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

18、承销方式：承销团余额包销。

19、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为首创证券股份有限公司。

20、债券担保：本期债券无担保。

21、账户及资金监管人：北京银行股份有限公司总行营业部。

22、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。

23、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。

24、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。

二、认购与托管安排

1、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）公开发行。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《2021年第一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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

6、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。

三、上市流通安排

本次债券发行结束后，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。

四、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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

第四章募集资金用途

一、募集资金投向

本次债券获批规模为不超过人民币50亿元，25亿元用于保障性安居工程项目建设等符合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20亿元，拟4.30亿元用于北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块，1.40亿元用于北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块，4.30亿元用于北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块。10亿元用于补充营运资金。

北京城市副中心住房项目是经市政府同意列入北京市2018年第一批“一会三函”试点范围的政策性住房项目。经国务院批复，2016年8月5日北京市人民政府公开发布《北京市公共服务类建设项目投资审批改革试点方案》，推出“一会三函”制度，以有效推进公共服务类建设项目投资审批改革试点工作。

（一）“一会三函”制度情况

1、起源

一会三函制度首创于北京城市副中心建设过程中。2016年8月5日北京市人民政府发布《北京市公共服务类建设项目投资审批改革试点方案》，积极开展公共服务类建设项目投资审批改革试点，着力推进北京城市副中心建设，标志着一会三函制度的诞生。一会三函制度的初衷是为北京城市副中心的加速建设保驾护航，在审批手续上尽量简化，充分体现政策工具的优势。

2、具体内容

一会三函制度是为了加快项目投资及开工建设，将法定审批程序简化为一会三函制度四个环节的项目建设工作模式。

“一会”是指市政府召开会议集体审议决策。由北京城市副中心建设领导小组办公室牵头，于每年年初汇总相关方面意见后，制定拟纳入试点范围的公共服务类建设项目年度建设计划，报领导小组会议审定。

“三函”是指项目前期工作函、设计方案审查意见函与施工登记函。

其中，项目前期工作函，由发展改革部门向项目单位和有关审批部门制发，确定项目主体，对符合条件的建设项目，按规定拨付前期工作经费。

设计方案审查意见函，由规划国土部门会同相关单位先行审定建设项目设计方案，并出具审查意见，项目单位可依据审查意见到相关部门办理审批手续，并组织开展有关工作。规划国土部门出具建设项目设计方案审查意见，项目单位即可申请办理施工图审查、施工登记等手续。

施工意见登记函，在项目单位取得用地批准手续、规划国土部门出具的相应确认文件、公安消防机构出具的消防设计审查意见，依法确定施工单位、施工现场具备施工条件的前提下，由住房和城乡建设部门予以办理施工登记，项目即可先行实施。

3、意义

“一会三函”制度是北京市持续推进投融资体制改革和贯彻国务院投资体制改革决定的重大举措之一，成为公共服务类建设项目投资审批改革试点的一大亮点。“一会三函制度”创新性地实现了审批流程和工程流程的并行，有效的解决了项目前期手续办理缓慢的问题，能够快速推进项目开工建设，以更好的解决民生保障问题。

（二）本期债券募投项目情况

表：本期债券募集资金投向

单位：%、亿元

序号	项目名称	发行人持有项目实施主体股权比例	项目投资额	拟使用本期债券募集资金	拟使用募集资金占投资额比例
1	北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块	100.00	41.10	4.30	10.46
2	北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块	100.00	29.33	1.40	4.77
3	北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块	100.00	34.39	4.30	12.50
4	补充营运资金	-	-	10.00	-
	合计	**100.00**	**104.82**	**20.00**	**-**

1、北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块项目

（1）项目法人单位

北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块项目，建设单位为北京市保障性住房建设投资中心。

（2）项目基本建设内容

北京城市副中心住房项目（0701街区）位于通州区07组团0701街区，南至通燕高速、西邻六环路、北至京榆旧线、东邻规划水系，总用地面积约112公顷。本项目已纳入北京市2018年第一批“一会三函”范围政策性住房项目，主要建设内容为住宅及配套。

其中，A#地块位于项目西北部，规划总用地面积约为28万平方米，其中建设用地面积约182,912.493平方米（其中二类居住用地约173,019.872平方米，基础教育用地4,015.354平方米，环卫设施用地1,800.409平方米，代征绿地11,932.276平方米，代征道路87,834.575平方米）。总建筑面积约为56万平方米，地上总建筑面积约33万平方米，包括住房建筑面积约为30万平方米，地下总建筑面积约23万平方米。

A#地块规划公租房住宅户数为2,774套，具备保障性住房性质，规划人口为6,796人，设有停车位数量为9,794辆。

（3）项目资金安排及建设进度

北京城市副中心住房项目全部地块已投资额为25.79亿元。A#地块项目总投资为41.10亿元，本期债券募集资金中的4.30亿元拟用于本项目建设，占项目总投资的10.46%。项目建设周期计划为3年，已于2020年12月开工建设。

（4）项目合规性文件

截至本募集说明书披露之日，本项目已经“一会”决策纳入审批改革试点，并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。该项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

表：北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块项目合规性文件

序号	合规性文件	出文部门	出文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入“一会三函”试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函〔2018〕382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）〔2018〕90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块规划设计方案的审查意见（京规自通函〔2020〕891号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年9月18日
4	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）A区项目用地情况的有关意见（京规自通函〔2020〕1199号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年12月29日
5	北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块第一标段施工登记意见函（2021施〔通〕意字010号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年9月15日
6	北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块第二标段施工登记意见函（2020施〔通〕意字044号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年12月31日

（5）项目收益来源

该项目规划公租房住宅户数为2,774套，具备保障性住房性质，项目收入来源主要为公租房的租金收入。

2、北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块项目

（1）项目法人单位

北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块项目，建设单位为北京市保障性住房建设投资中心。

（2）项目基本建设内容

北京城市副中心住房项目（0701街区）位于通州区07组团0701街区，南至通燕高速、西邻六环路、北至京榆旧线、东邻规划水系，总用地面积约112公顷。本项目已纳入北京市2018年第一批“一会三函”范围政策性住房项目，主要建设内容为住宅及配套。

其中，B#地块位于项目东北部，规划总用地面积约为10万平方米，包括住房建设用地面积约为9.3万平方米。总建筑规模约35万平方米，地上建筑面积约20万平方米，包括住房建筑面积30万平方米，增配商业建筑面积约为1万平方米，幼儿园建筑面积约为0.4万平方米。地下建筑面积约15万平方米。

B#地块规划公租房住宅户数为1,932户，具备保障性住房性质，规划人口为4,733人，设有停车位数量为6,501辆。

（3）项目资金安排及建设进度

北京城市副中心住房项目全部地块已投资额为25.79亿元。B#地块项目总投资为29.33亿元，本期债券募集资金中的1.40亿元拟用于本项目建设，占项目总投资的4.77%。项目建设周期计划为3年，已于2020年9月开工建设。

（4）项目合规性文件

截至本募集说明书披露之日，本项目已经“一会”决策纳入审批改革试点，并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。该项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

表：北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块项目合规性文件

序号	合规性文件	出文部门	出文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入“一会三函”试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函〔2018〕382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）〔2018〕90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块规划设计方案的审查意见（京规自通函〔2019〕542号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2019年9月18日
4	北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块第一标段施工登记意见函（2020施〔通〕意字032号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年9月24日
5	北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块第二标段施工登记意见函（2020施〔通〕意字033号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年9月24日

（5）项目收益来源

该项目规划公租房住宅户数为1,932套，具备保障性住房性质，项目收入来源主要为公租房的租金收入。

3、北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块项目

（1）项目法人单位

北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块项目，建设单位为北京市保障性住房建设投资中心。

（2）项目基本建设内容

北京城市副中心住房项目（0701街区）位于通州区07组团0701街区，南至通燕高速、西邻六环路、北至京榆旧线、东邻规划水系，总

用地面积约112公顷。本项目已纳入北京市2018年第一批“一会三函”范围政策性住房项目，主要建设内容为住宅及配套。

其中，D#地块规划总用地面积约19万平方米，包括住房建设用地面积约为12万平方米。D#地块总建筑面积约为46万平方米，其中地上总建筑面积约27万平方米，包括住房建筑面积约为24万平方米，工勤宿舍建筑面积约为1.6万平方米，增配商业建筑面积约为1.6万平方米，幼儿园建筑面积约为0.4万平方米。地下建筑面积约为18万平米。D地块规划公租房住宅户数为2,549户，具备保障性住房性质，规划人口为6,724人，设有停车位数量为3,121辆。

（3）项目资金安排及建设进度

北京城市副中心住房项目全部地块已投资额为25.79亿元。D#地块项目总投资为34.39亿元，本期债券募集资金中的4.30亿元拟用于本项目建设，占项目总投资的12.50%。项目建设周期计划为3年。已于2020年9月开工建设。

（4）项目合规性文件

截至本募集说明书披露之日，本项目已经“一会”决策纳入审批改革试点，并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。该项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

表：北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块项目合规性文件

序号	合规性文件	出文部门	出文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入“一会三函”试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函〔2018〕382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）〔2018〕90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日

3	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）D#、E#、F#地块规划设计方案相关意见的函（京规自通函〔2020〕1054号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年11月5日
4	北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块第一标段施工登记意见函（2021施〔通〕意字014号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年11月12日
5	北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块第二标段施工登记意见函（2021施〔通〕意字015号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年11月12日

（5）项目收益来源

该项目规划公租房住宅户数为2,549套，具备保障性住房性质，项目收入来源主要为公租房的租金收入。

（三）本期债券募投项目合法性文件后续安排

目前，发行人正在积极准备北京城市副中心住房项目其他项目合法性文件，主要包括立项核准批复、用地预审意见、项目用地规划许可证等。发行人预计于2022年一季度取得A#、B#、D#地块用地预审意见，于2022年二季度取得A#、B#、D#地块项目立项核准批复及项目用地规划许可证。

二、发行人承诺

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符合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。

三、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《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。

四、偿债计划及偿债保障措施

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，2018年至2020年发行人分别实现营业总收入162,489.25万元、353,683.72万元和384,079.96万元，同期分别实现净利润34,057.31万元、16,777.72万元和25,435.54万元。截至2020年末，发行人资产总计11,988,843.01万元，其中流动资产3,611,904.69万元，占资产总额比重为30.13%，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

1、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。

2、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。

3、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 2020 年 12 月末发行人获得的授信总额合计 682.42 亿元，未使用授信额度合计 136.35 亿元。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。

4、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。

第五章发行人基本情况

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 2020 年末，发行人注册资本已达 361.06 亿元。北京保障房中心在“十四五”时期的企业定位是：贯彻市委市政府战略部署，对标世界一流发达都市标准，打造代

表首都治理体系和治理能力的市级住房保障政策落地平台和实施平台，成为全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。经市国资委审核确认，保障房中心在“十四五”时期的企业主业为：保障性住房投融资与建设运营。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 1,198.88 亿元，所有者权益为 521.81 亿元，其中归属于母公司所有者权益 483.11 亿元。2018 年至 2020 年发行人分别实现营业总收入 16.25 亿元、35.37 亿元和 38.41 亿元，分别实现净利润 3.41 亿元、1.68 亿元和 2.54 亿元。

二、历史沿革

（一）发行人设立及历次变更情况

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 2021 年 6 月末，发行人实收资本 4,648,616.98 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。

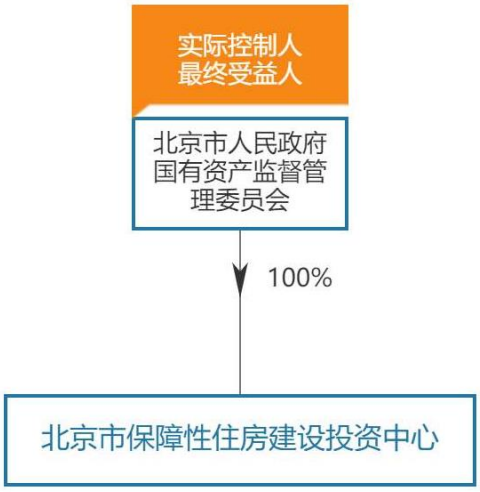
（二）发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、股东和实际控制人情况

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，持有发行人 100%的股权。截至 2020 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。

图5-1发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人所持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人治理情况

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；

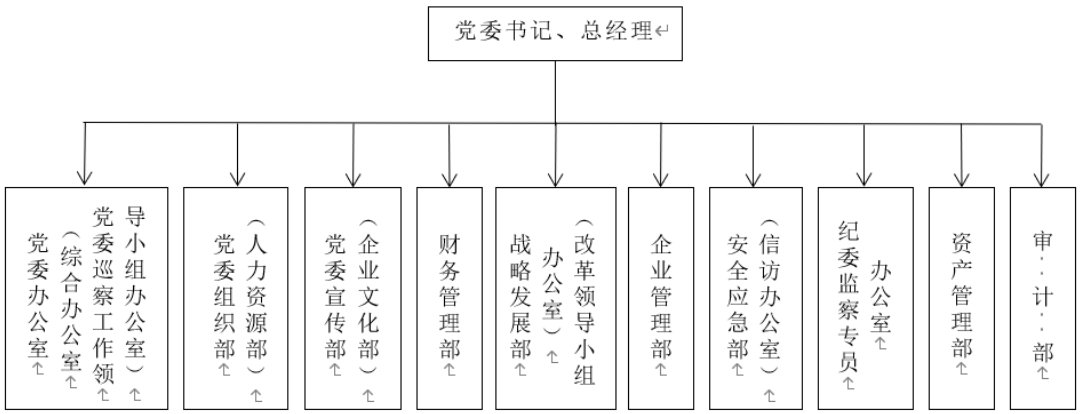
13、依照法定程序决定或参与决定本企业所投资子公司的相关事项；

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10个，包括党委办公室（综合办公室、党委巡察工作领导小组办公室）、党委组织部（人力资源部）、党委宣传部（企业文化部）、财务管理部、战略发展部（改革领导小组办公室）、企业管理部、安全应急部（信访办公室）、纪委监察专员办公室、资产管理部、审计部。发行人组织结构如下图：



各部门主要职责如下：

党委办公室（综合办公室、党委巡察工作领导小组办公室）作为保障房中心党委日常办公及综合行政机构，同时承担全面从严治党领导小组办公室和党委巡察工作领导小组办公室职能。负责拟定总部机关日常运转工作制度并组织实施；负责落实党中央、市委、市国资委党委和保障房中心党委决策部署；负责落实“三重一大”事项决策制度的执行和监督；负责总部文电、机要、会务、联络接待、督查督办、外事、信息、保密、档案、行政、后勤服务保障等工作；负责保障房中心 12345“接诉即办”的统筹、考评等工作。

党委组织部（人力资源部）作为保障房中心党的建设及组织人事管理机构，承担保障房中心党的建设工作领导小组（统一战线工作领导小组）办公室职责，负责基层党建工作、领导班子建设、干部管理与人才队伍建设、党员队伍建设工作；贯彻落实党的统一战线方针政策，落实市委关于统战工作的路线、方针、政策；指导人力资源事务中心开展人力资源管理相关工作。

党委宣传部（企业文化部）作为保障房中心党的思想建设、精神文明建设、企业文化建设和对外宣传的工作机构，负责思想政治教育工作，组织党委理论中心组学习，落实意识形态责任制，组织保障房中心精神文明建设，开展对外宣传和新闻工作，统筹企业文化建设、

企业品牌建设等工作；负责企业职工权益保障，组织开展职工相关活动；负责完善团组织机构设置和运行机制，切实做好团员青年工作；负责公租房社区志愿者的发展和管理工作。

财务管理部作为保障房中心财务综合管理的机构，负责组织和落实资金管理、融资管理、全面预算管理、财务分析、成本管理等工作；负责政策性股权投资事宜，做好财务管理和核算管理工作。

战略发展部（改革领导小组办公室）作为保障房中心战略管理及决策支持机构，履行战略与发展研究、规划分解与实施、承担改革领导小组办公室职责；负责保障房中心改革顶层设计相关方案制定、研究及推进工作；负责企业改革发展、年度经营计划管理等职能。

企业管理部作为保障房中心经济运行综合管理机构，负责全面质量管理体系的建设和管理，开展经济运行情况统计、分析及评价，实施经济指标绩效考核；承担保障房中心考核领导小组办公室职责；承担投委会秘书处工作，落实市国资委投资监管要求及相关事项报送；负责履行保障房中心对外股权投资出资人管理职能；承担“三降一减一提升”专项行动办公室职责；负责扶贫捐赠相关工作。

安全应急部（信访办公室）作为保障房中心安全管理与应急处置部门，负责建立健全保障房中心安全管理与应急处置体系；负责安全生产事故、突发事件应急处置、响应、追踪等工作；定期开展隐患排查及形势分析;负责信访接待与维稳负责国家安全人民防线建设工作；负责安全生产管理、平安建设综治管理工作；负责安全问题的协调处理及安全生产事故的应急救援工作。

纪委、监察专员办公室作为监督执纪的专责机构，协助保障房中心党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设工作，组织协调反腐败工作，协助做好保障房中心内部巡察工作；负责监督问责、综合协调、

廉洁宣传教育、信访受理、案件监督管理、案件审理、干部廉政档案，纪检监察干部监督管理以及专项检查、日常监督、问责调查，制发监督建议、纪律检查建议、监察建议等工作；履行执纪审查和依法调查处置职责。

资产管理部作为保障房中心资产综合管理机构,以实现资产安全、保值增值为目标，负责资产管理体系建设，负责资产流转、资产信息统计、资产评估、资产授权经营、资产使用及处置监督、资产盘点、违规经营投资责任追究等工作；开展房屋资产的产权管理、保险管理等工作。

审计部作为保障房中心独立的内部审计机构，承担审计工作领导小组办公室职责，负责组织落实审计工作领导小组的各项工作安排；负责开展经济责任审计、工程价款结算审计、内部控制审计与评价及其他专项审计工作；负责组织对接外部单位关于审计及内控监督检查相关工作。

（三）发行人主要内控制度

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进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

1、财务管理

为规范发行人的财务行为,加强财务管理和监督,提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《全民所有制企业法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《北京市保障性住房建设投资中心会计稽核制度》、《北京市保障性住房建设投资中心财务预算管理办法(试行)》、《北京市保障性住房建设投资中心会计核算办法》、《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》、《北京市保

障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的财务管理制度。

报告期内发行人财务管理制度运行良好。

2、关联交易

为加强发行人对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。发行人根据《全民所有制企业法》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

发行人规定,子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

3、内部审计管理制度

发行人制定了《北京市保障性住房建设投资中心内部审计管理办法》，设立审计部门，配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范管理。

4、担保制度

为加强发行人对外担保制度，规范担保制度管理。发行人根据《全民所有制企业法》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》等一系列的较为完善管理制度。

发行人原则上不对外提供担保，如果因为业务开展需要提供担保的，应符合法律、行政法规及保障房中心的规定，在报请总经理办公会批准后执行，重大担保业务需经领导小组批准。

发行人在充分掌握被担保单位的资信及偿债能力的基础上提供对外担保，采取保证金、保证反担保等多种有效的风险控制措施，设立备查账簿登记，实行跟踪监督，防止担保责任风险的产生，合理避免和减少可能发生的损失。

5、募集资金管理制度

为规范公司债券募集资金的管理和运用,保护投资者的合法权益,提高募集资金使用效益，发行人根据《全民所有制企业法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》，结合发行人实际情况，制定了《北京市保障性住房建设投资中心公司债券募集资金管理与使用制度》。制度对公司债券募集资金的存储、使用、管理、变更、监督和责任追究等内容作出了明确规定。发行人应严格按照披露的用途使用募集资金，募集资金的使用要履行企业审批程序。企业应根据相关法律法规的规定，及时披露募集资金使用情况，履行信息披露义务。

（四）发行人独立情况

1、业务独立情况

发行人及其所属子公司具有独立完整的业务及自主经营能力，拥有独立的生产、采购和销售系统，公司直接拥有或通过协议获得与主营业务相关的资产所有权或使用权。

2、人员独立情况

公司拥有完全独立于实际控制人的组织架构、劳动、人事及薪酬管理体系以及生产经营场所。实际控制人按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

3、资产独立情况

公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与实际控制人之间的产权关系明确，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动,未受到其他任何限制。

4、机构独立情况

公司拥有独立、完整的机构设置。公司董事会、经理层、经营管理机构均与实际控制人机构在不同场所办公，公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立情况

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在实际控制人干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于实际控制人。

五、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2020年12月31日，纳入合并报告范围内的二级子公司共计13家、纳入合并报告范围内的三级子公司共计3家。发行人子公司其与发行人之间的投资关系如下：

表：发行人纳入合并报表范围内子公司情况

序号	企业名称	级次	业务性质	实收资本	持股比例
1	北京市燕保投资有限公司	2	保障性住房投资	119,129.08	100.00%
2	北京燕欣商业投资管理有限公司	3	投资管理	2,000.00	100.00%
3	北京燕枫工程项目管理有限责任公司	3	项目管理	1,000.00	100.00%
4	北京燕广置业有限责任公司公司	2	保障性住房开发与经营	160,000.00	62.50%

5	北京天利人房地产开发有限公司	3	房地产开发	4,500.00	100.00%
6	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	200,000.00	51.00%
7	北京燕华投资有限责任公司	2	保障性住房投资	160,000.00	62.50%
8	北京市保障性住房交换服务中心有限公司	2	房地产经纪业务	2,000.00	100.00%
9	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	104,627.91	51.00%
10	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	60,000.00	58.30%
11	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	50,000.00	65.00%
12	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	50,000.00	80.00%
13	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	51,020.00	51.00%
14	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	13,732.44	66.00%
15	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	20,000.00	60.00%
16	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	2	资产管理	100.00	100.00%

发行人主要子公司情况如下：

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 91100005923968 61M，企业法定代表人为付思。截至 2020 年 12 月 31 日，北京市燕保投资有限公司的实收资本 119,129.08 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2020年12月31日，燕保投资资产总计14.10亿元，负债合计0.57亿元，所有者权益合计13.52亿元。2020年燕保投资实现营业收入0.66亿元，净利润0.30亿元。

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2020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62.50%；北京广安置业投资公司出资60,000万元，持股比例37.50%。

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2020年12月31日，燕广置业资产总计49.72亿元，负债合计30.03亿元，所有者权益合计19.69亿元。2020年燕广置业实现营业收入2.06亿元，净利润0.43亿元。

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2020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 62.50%，北京佳源投资经营有限责任公司出资 60,000 万元，持股比例 37.50%，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 2020 年 12 月末，燕华投资资产总计 48.50 亿元，负债合计 31.52 亿元，所有者权益合计 16.97 亿元。2020 年燕华投资实现营业收入 0.67 亿元，净利润 0.27 亿元。

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 2020 年 12 月末，燕顺保障房公司资产总计 68.06 亿元，负债合计 47.55 亿元，所有者权益合计 20.50 亿元。2020 年燕顺保障房公司实现营业收入 1.54 亿元。

（二）参股公司情况

截至 2020 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 2 家，情况如下：

企业名称	注册地	注册资本	持股比例（%）	业务性质
1、合营企业	-	-	-	-
2、联营企业	-	-	-	-
北京北控建设发展有限公司	北京市	5000 万人民币	20.00	房屋建筑业
北京建保原资产管理有限公司	北京市	2000 万人民币	30.00	商务服务业

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。发行人经营管理层成员情况列表如下：

表：发行人领导成员名单

序号	姓名	职务	任职	是否存在重大违纪违法情况
1	金焱	党委书记、总经理	2011 年 6 月至今	否
2	王磊	党委副书记、工会主席	2014 年 8 月至今	否
3	李持缨	副总经理	2011 年 8 月至今	否
4	彭湘晖	副总经理	2021 年 2 月至今	否
5	王春河	党委委员、纪委书记、监察专员	2015 年 9 月至今	否
6	沈怡宏	党委委员、副总经理	2011 年 6 月至今	否
7	孙洁	党委委员、副总经理	2011 年 9 月至今	否

（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。

李持缨先生：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。

彭湘晖先生：1973年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大

队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处做处长工作。2021 年 2 月至今，任北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

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、党委常委、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。

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。

七、发行人主营业务情况

（一）经营模式及经营状况

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。保障房中心的经营范围包括：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。）

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。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：发行人 2020 年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位：万元、%

项目	2020 年		
	收入	成本	毛利率
储备房销售	222,559.05	171,015.44	23.16
公租房租赁	148,386.85	102,929.81	30.63
商业房地产经营	9,983.44	7,125.28	28.63
管理服务	3,078.14	195.76	93.64
主营业务小计	**384,007.48**	**281,266.29**	**26.75**
其它	72.48	18.91	73.91
合计	**384,079.96**	**281,285.20**	**26.76**

表：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	8,330.50	4,931.99	40.80
管理服务	3,092.60	817.81	73.56
主营业务小计	**353,664.22**	**279,960.17**	**20.84**
其它	19.50	17.90	8.21
合计	**353,683.72**	**279,978.07**	**20.84**

表：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	27.53
合计	**162,489.25**	**104,540.72**	**35.66**

中心营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务，2018-2020 年，中心分别实现营业总收入 162,489.25 万元、353,683.72 万元及 384,079.96 万元，近三年整体呈增长趋势，主要来源于储备房销售和公租房租赁板块。其中，发行人 2019 年营业收入较 2018 年增加 191,194.47 万元，增幅 117.67%，主要是出储备房销售大幅增加所致，主要原因为焦化厂安置房一期项目的销售收入。2020 年度较 2019 年度，营业收入增加 30,396.23 万元，增幅为 8.59%。

近三年，发行人综合毛利率为 35.66%、20.84%、26.76%，整体呈波动趋势。其中，2019 年发行人综合毛利率较低，主要是储备房销售中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，导致当年储备房销售板块毛利润较低。

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。

（二）主要业务板块

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。

（1）业务模式

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。

（2）销售、待售情况

截至 2020 年末，发行人储备房销售情况如下：

表：截至 2020 年末发行人储备房销售情况

单位：元/平方米、万元

序号	项目名称	销售均价	2020 年销售收入确认金额
1	焦化厂棚户区改造安置房项目	-	110,156.72
2	奥运 5 号地安置房项目	30,000	72,960.76
3	西城区丰台南苑保障性住房项目	16,800	20,482.32
4	双合家园项目	13,020	5,944.66
5	其他	-	13,014.54
合计		-	**222,559.00**

截至 2020 年末，发行人持有待售的储备房合计 4.97 万平方米，共 505 套，具体情况如下：

表：截至 2020 年末发行人待售储备房项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	待售建筑面积	套数
1	林奥嘉园	22,311.28	180
2	富力阳光	4,630.84	53
3	朝新嘉园、双桥嘉园、保利嘉园、住欣家园等朝阳区零散房源	3,689.45	47
4	溪城家园	10,959.72	136
5	国仕汇	1,145.69	9

序号	项目名称	待售建筑面积	套数
6	龙跃苑、龙锦苑、领秀慧谷、瑞旗家园等昌平区零散房源	1,114.95	11
7	中信新城、兴康家园、首座御园等大兴区零散房源	731.61	8
8	康泽佳苑、北潞芳家园等房山区零散房源	238.03	4
9	郭庄子家园、同馨家园等丰台区零散房源	3,333.20	38
10	美和园西区、上庄三嘉信苑等海淀区零散房源	587.87	8
11	宏仁家园、雅颂居、京洲园等通州区零散房源	761.06	9
12	裕华园一区、新马家园等怀柔区、顺义区零散房源	161.14	2
合计		**49,664.84**	**505**

（3）收购情况

2020 年，发行人新增储备房收购项目 1 个，总收购套数为 1,604 套，总收购金额为 29.12 亿元，资金来源主要系自有资金，已支付 28.67 亿元，未来尚需支付 0.45 亿元。

表：发行人 2020 年主要储备房收购情况

项目名称	套数（套）	总收购金额（亿元）	已支付金额（亿元）
大兴区美澜湾项目（燕华）	1,604	29.12	28.67
合计	**1,604**	**29.12**	**28.67**

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。

（1）业务模式

发行人公租房租赁主要有两种业务模式：

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。

（2）经营情况

在公租房经营管理上，截至2020年末，保障房中心投入运营的公租房项目102个，可运营房屋总套数约9.03万套，入住户数逾7万户。保障房中心配租公租房在北京市总量中占比较高，是全市最大的公租房持有和运营主体。由于公租房出租涉及到租户资格审核、区县摇号以及政府审批后分批分次入住等问题，保障房中心已投入运营的公租房项目暂时存在一定的空置情况。租金价格方面，根据住房城乡建设部发布的《公共租赁住房管理办法》规定：“市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租赁水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。”根据此规定，保障房中心现行租金标准为按照同地

段住房市场租赁平均价格的 80~90%左右收取。保障房中心与租户签订合同以三年为期，合同期内租金不做调整。

表：发行人 2020 年收入前十大公租房项目经营情况

单位：间、平方米、元/平方米 月、%、万元

序号	项目名称	房间数	建筑面积	租金单价	出租率	2020 年租金收入
1	郭公庄家园公租房（南区）	3,310	152,858.07	45	91.69	7,826.85
2	燕保马泉营家园公租房	3,143	175,093.19	42	95.93	7,535.45
3	望泉西里公租房	4,685	249,246.02	23	97.76	7,004.96
4	石景山区京原家园公租房（景阳东街）	2,436	119,566.00	40	92.57	4,725.95
5	海淀区馨瑞嘉园公租房(上庄 C14)	1,888	154,357.18	32	75.21	4,701.04
6	燕保大学城家园公租房	2,447	131,894.40	30	98.81	4,693.66
7	燕保常营家园公租房	2,004	99,576.84	42	94.41	4,688.04
8	阜盛家园公租房	2,900	132,111.98	31	95.72	4,645.91
9	海淀区文龙家园公租房（清河小营 D1）	1,396	76,452.79	52	92.83	4,098.55
10	朝阳区双合家园公租房	1,746	94,373.84	36	87.33	3,835.52

（3）收购情况

2020 年，发行人新增公租房收购项目 7 个，总收购套数为 1,833 套，总收购金额为 11.74 亿元，资金来源主要系自有资金，已支付 8.93 亿元，未来尚需支付 2.81 亿元。

表：发行人 2020 年主要公租房收购情况

单位：套、亿元

序号	项目名称	套数	总收购金额	已支付金额
1	大兴区首创团河（美澜湾）项目	703	6.20	5.45
2	石景山区金隅滨和园（燕山水泥厂限价商品住房）项目	100	0.75	0.68
3	房山五矿铭品项目	117	0.89	0.53

序号	项目名称	套数	总收购金额	已支付金额
4	房山天资华府项目	368	1.77	0.79
5	延庆天成家园45套增量房项目	45	0.20	0.18
6	京西景园	412	1.55	1.04
7	南宫嘉园17号院	88	0.38	0.26
合计		**1,833**	**11.74**	**8.93**

（4）在建、拟建情况

截至2020年末，发行人在建项目总投资695.10亿元，资金来源主要系自有资金，已完成投资147.36亿元，未来尚需投资547.74亿元，发行人面临一定的资本支出压力。

表：截至2020末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	总投资	已完成投资	项目性质
1	通州区台湖项目	57.41	49.05	38.82	公租房及其配套商业
2	通州区公租房项目（1）	238.52	420.59	4.13	公租房及其配套商业
3	朝阳区平乐园项目	15.98	8.99	-	公租房及其配套商业
4	丰台区西局项目	5.82	4.70	1.99	公租房及其配套商业
5	通州区丁各庄项目	30.76	28.33	8.41	公租房及其配套商业
6	通州区公租房项目（2）	97.45	62.94	54.63	公租房及其配套商业
7	顺义新城第18街区SY00-0018-6015~6017地块公租房项目	24.61	22.50	2.32	公租房及其配套商业
8	大兴新城海户新村项目	71.00	98.00	37.06	公租房及储备房
合计		**541.54**	**695.10**	**147.36**	**-**

注：表中通州区公租房项目（1）（2）项目暂未确定对外名称。

截至2020年末，发行人拟建项目主要为丰台南苑李家庄4号地项目、平乐园公租房项目（北区）、焦化厂旧址园项目及焦化厂剩余用地保障房项目，具体情况如下：

表：截至2020末发行人拟建项目情况

单位：万平方米

序号	项目名称	建筑面积/可出租面积	项目性质
1	丰台南苑李家庄4号地项目	5.77	公租房及其配套商业
2	平乐园公租房项目（北区）	-	公租房及其配套商业
3	焦化厂旧址园项目	6.49	公租房及其配套商业
4	焦化厂剩余用地保障房项目	46.49	公租房及其配套商业
合计		**58.75**	-

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常营家园（公租房及其配套商业）、双桥家园（公租房及其配套商业）等，2018-2020年及2021年1-6月，发行人分别实现商业房地产经营收入0.82亿元、0.83亿元、1.00亿元和0.61亿元，毛利率分别为18.90%、40.80%、28.63%和10.96%。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，发行人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。2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现管理服务收入 0.10 亿元、0.31 亿元、0.31 亿元和 0.08 亿元，毛利率分别为 69.61%、73.56%、93.64%和-2.96%。

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。近年来发行人委贷业务已逐渐去化。

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。

八、发行人所处行业状况

（一）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。截止至 2020 年底，全国已累计建设各类保障性住房和棚改安置住房 8,000 多万套，帮助 2 亿多困难群众改善了住房条件。

“十三五”期间，棚户区改造作为保障性住房建设的重心，是支撑整个房地产市场保持快速增长的重要因素。随着“去库存”任务的基本完成和城镇化进程的深入推进，棚户区改造开始向老旧小区改造转变。与棚户区改造的“征收——拆迁——建设”模式不同，老旧小区改造是在保留现有小区的基础上，通过改造完善小区配套和市政设施，提升社区的养老、托育、医疗等公共服务水平，改善居民居住条件，构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系。城市老旧小区改造不仅不会派生出住房需求，反而会因为小区生活环境的提升而吸引部分住房需求进入，对新建住房市场形成挤出，预计新增房地产需求会稳中有落。

十九届五中全会公报指出，推动金融、房地产同实体经济均衡发展，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。在调控思路上，会更加重视保障性租赁住房建设，土地供应向租赁住房建设倾斜，集体建设用地和企事业单位自有闲置土地也将积极探索建设租赁住房。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场

体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

根据《2021年国务院政府工作报告》，李克强总理提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

（二）北京市保障性住房行业现状

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，“十三五”期间，北京市各类保障性住房新开工41.4万套，累计建设筹集164万套;发放公租房补贴和市场租房补贴23.33亿元。累计分配公租房18.79万套，基本实现应保尽保。累计推出共有产权住房项目76个、房源约7.9万套，实行以区为主、精准分配，促进产城融合、职住平衡。

2020年，全市建设筹集各类政策性住房68,279套，完成全年4.5万套任务的151%，其中集体土地租赁住房10,469套，公租房3,206套，转化、改建租赁住房1,583套，定向安置房40,552套，共有产权住房12,469套。新增实施装配式建筑的保障房项目289万平方米，房源3.1万套，累计达3,545万平方米，房源43.2万套。

全市竣工各类政策性住房98,201套,完成9万套年度任务的109%，其中公租房20167套，定向安置房59,658套，经适房6,508套，限价商品房5210套，共有产权住房6,658套。实现棚户区改造1.08万户，完成0.87万户年度任务的124%，“十三五”时期累计完成棚户区改

造14.9万户，一批涉及户数多、改造难度大的“硬骨头”项目得以启动。

2020年全年各类保障性住房新增申请4.05万户，通过审核备案3.4万户，同比分别增长21.3%、1.52%；其中公租房实物申请2.1万户、通过审核备案1.97万户，同比分别减少14.2%、20.55%；市场租房补贴申请1.36万户、通过审核备案8916户，同比分别增长179.45%、137%。

2020年全年公租房新增分配量1.29万套，累计分配总量达18.79万套，低保、低收入、重残、大病四类家庭依申请实现“应保尽保”。疫情期间为物流快递企业续租公租房2,100套，解决城市基本公共服务人员住房问题。全年公租房补贴和市场租房补贴发放4.78万户、6.24亿元，其中公租房补贴发放2.72万户、3.66亿元；市场租房补贴发放2.06万户、2.58亿元。全年共有产权住房启动网申项目18个、房源2.2万套，其中面向非京籍家庭房源约6,600套；累计推出共有产权住房项目76个、房源约7.9万套。

九、发行人的竞争优势

（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。

（二）发行人的竞争优势

1、区域经济优势

北京市第七次全国人口普查结果显示，2020 年全市常住人口为 2,189.3 万人，与 2010 年第六次全国人口普查数据相比，十年增加 228.1 万人，年平均增长 1.1%。全市常住人口中，男性人口为 1,119.54 人，占 51.1%；女性人口为 1,069.77 人，占 48.9%;0-14 岁人口为 259.15 万人，占 11.9%；15-59 岁人口为 1,500.30 万人，占 68.5%；60 岁及以上人口为 429.86 万人，占 19.6%，其中 65 岁及以上人口为 291.21 万人，占 13.3%。常住人口的总体呈稳定上升趋势，带来了旺盛的住房需求。

在面对新冠肺炎疫情冲击下，2020 年的北京经济先抑后扬、逐步复苏，在第三季度实现经济增速由负转正。2020 年，全市实现地区生产总值 36,102.6 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.2%。2020 年，全市市居民人均可支配收入 69,434 元，比上年增长 2.5%。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2020年末，中心实收资本464.86亿元。

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，北京市将加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道筹集公租房房源，增加保障性租赁住房有效供给，不断完善共有产权住房制度。优化住房保障分配机制，优先保障特殊困难家庭，重视解决新市民、青年人特别是从事城市运行基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，不断提高保障房运营管理水平，严格落实保障房退出机制。

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。

十、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2020年国民经济和社会发展统计公报，2020年全年实现地区生产总值36,102.6亿元，按可比价格计算，比上年增长1.2%。其中，第一产业增加值107.6亿元，下降8.5%；第二产业增加值5,716.4亿元，增长2.1%；第三产业增加值30,278.6亿元，增长1.0%。三次产业构成为0.4∶15.8∶83.8。

图：2016~2020年北京市GDP及增长速度

资料来源：北京市2020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2020年国民经济和社会发展统计公报，全市2020年完成一般公共预算收入5,483.9亿元，比上年下降5.7%。其中，增值税1,653.1亿元，下降9.2%；企业所得税1,182.5亿元，下降3.7%；个人所得税611.9亿元，增长12.5%。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。

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。2020年北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长2.2%。分产业看，第一产业投资下降22.8%；第二产业投资增长28.0%，其中，制造业投资增长66.6%；第三产业投资增长1.0%，其中，科学研究和技术服务业投资增长57.0%，教育投资增长34.9%，卫生和社会工作投资增长22.7%，文化、体育和娱乐业投资增长1.1%。基础设施投资下降12.3%。

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。

十一、发行人发展战略

发行人在“十四五”时期的企业主业为:保障性住房投融资与建设运营。发行人将贯彻市委市政府战略部署，对标世界一流发达都市标准，打造代表首都治理体系和治理能力的市级住房保障政策落地平台和实施平台，成为全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。

发行人将以实现首都人民“住有所居”为使命，以高质量发展为主题，依据“高点定位”、“需求引领”、“创新驱动”以及“问题导向”四大发展原则，构建“三大类六大板块”的业务布局，聚焦“一核、一主、一副、多点”进行空间布局，进一步强化在全市基本住房保障体系中的主体地位；进一步发挥市级住房保障政策落地平台和实施平台作用；进一步增强产品与服务的创新力和品牌影响力；进一步提升企业治理现代化水平与可持续发展的竞争力。

1、全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局

（1）聚焦主体地位，坚持优先发展公租房。夯实前期研究，加强分区引导，优化规划布局；多渠道筹集房源，推进重点项目建设，提升供给规模。

（2）聚焦职住平衡，加快发展保障性租赁住房。以需求为导向做好项目选址和统筹布局；多渠道探索筹集保障性租赁住房；抓好重点项目的建设和运营。

（3）聚焦职能发挥，推动发展产权型政策住房。深化共有产权住房实践，推动形成“北京经验”；加大探索研究力度，推动产权型政策住房创新发展。

（4）聚焦疏解提升，积极融入城市更新行动。搭建城市更新市级平台，积极发挥房源筹集和对接安置等平台职能；推进城市更新项目实施，积极落实北京市城市更新行动计划。

2、全面提升住房保障产品与服务质量，实施“双轮驱动”创新战略

（1）创新住房保障产品体系。优化提升公租房产品经济适用性；高标准供给机构公租房和商层次人才公租房产品；加快形成基于住宅产业化技术、支撑城市更新实践的产品体系。

（2）创新住房保障技术和质量标准。坚定引领装配式住宅发展方向。增加保障性住房绿色投资，助力北京碳中和先锋城市建设；加快技术创新成果在重点项目转化应用；贯彻全生命周期管理（BLM）理念，完善产品评价标准和质量管理体系。

（3）践行“小居大家”理念，打造代表新时代首都治理水平的新型社区。推动社区各实体空间融合治理；按照平台化思路，重塑项目运营模式；聚焦住房公共性目标，深化党建引领的社区治理；建设均

衡便利共享的租赁社区服务体系；探索多元化投资、一体化运营、市场化运作的城市治理新模式。

3、全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势

（1）加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，提升经营效率和效益。扎实推进企业数字化转型；构建“大资产”管理经营体系；持续深化降本增效工作。

（2)提高资本运作水平,优化资本布局,打造保障房产业生态圈。加大资本运作力度，多措并举开展融资创新；优化股权投资布局与管理，培育产业生态圈主体。

（3）加强党的全面领导，深化体制机制改革，推动企业治理体系和治理能力现代化。加强党的全面领导，完善企业法人治理结构，深化市场化机制改革，加强集团化管控。

第六章发行人财务情况

本募集说明书披露的申报财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度、2019年度及2020年度财务报表进行了审计，分别出具中喜审字【2019】第0479号无保留意见的审计报告、中喜审字【2020】第00587号无保留意见的审计报告和中喜审字【2021】第01183号的审计报告。发行人出具了未经审计的2021年半年度报告。

除非特别说明，本募集说明书正文中引用的财务数据均摘自发行人财务报告，其中2018年的财务数据均采用2019年度审计报告的期初数；2019年的财务数据均采用2020年度审计报告的期初数；2021年6月30日的资产负债表及2021年1-6月的利润表和现金流量表摘自未经审计的2021年半年报。

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、会计政策及会计估计变更以及差错更正情况

1、发行人2018-2020年度应披露的会计政策变更事项

（1）2018年度，发行人会计政策变更情况如下：

①合并财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收利息	39,983,398.07	其他应收款	364,885,066.02
其他应收款	324,901,667.95		
应付票据	72,551,776.31	其他应付款	443,507,370.23
应付账款	370,955,593.92		

②母公司财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收利息	39,983,398.07	其他应收款	364,885,066.02
其他应收款	324,901,667.95		
应付票据	72,551,776.31	其他应付款	443,507,370.23
应付账款	370,955,593.92		

（2）2019年度，发行人会计政策变更情况如下：

本企业根据《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》》（财会【2019】6号）规定的财务报表格式编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。涉及调整的主要报表项目如下：

①合并财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	46,566,742.08	应收票据	-
		应收账款	46,566,742.08
应付票据及应付账款	4,872,378,451.25	应付票据	-
		应付账款	4,872,378,451.25

②母公司财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	40,852,864.73	应收票据	-
		应收账款	40,852,864.73
应付票据及应付账款	3,591,942,658.12	应付票据	-
		应付账款	3,591,942,658.12

（3）2020年度，发行人无会计政策变更。

2、发行人2018-2020年度应披露的会计估计变更事项

（1）2018年度，发行人无会计估计变更。

（2）2019年度，发行人无会计估计变更。

（3）2020年度，发行人无会计估计变更。

3、发行人2018-2020年应该披露的会计差错更正

（1）2018年度，发行人会计差错更正如下：

①合并财务报表

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
应交税费	334,606,548.71	-5,777,508.89	328,829,039.82
其中：应交税金	333,196,953.80	-5,777,508.89	327,419,444.91
盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
其中：法定盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
未分配利润	1,350,638,327.92	5,199,758.00	1,355,838,085.92
所得税费用	186,969,990.85	-5,777,508.89	181,192,481.96

②母公司财务报表

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
应交税费	263,511,333.37	-5,777,508.89	257,733,824.48
其中：应交税金	262,477,203.97	-5,777,508.89	256,699,695.08
盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
其中：法定盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
未分配利润	1,095,277,146.53	5,199,758.00	1,100,476,904.53
所得税费用	112,402,071.71	-5,777,508.89	106,624,562.82

（2）2019年度，发行人无会计差错更正。

（3）2020年度，发行人无会计差错更正。

二、财务报表合并范围变动情况

1、2018年财务报表合并范围变动情况

报告期内，无不再纳入合并范围的原子公司；新纳入北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司、北京市燕怀保障性住房投资有限公司和北京市燕安保障性住房建设投资有限公司，其年末净资产、本年净利润情况如下：

单位：元

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	605,313,947.60	5,313,947.50
2	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	276,927,520.12	1,927,520.12
3	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	301,211,375.67	1,211,275.67

2、2019年财务报表合并范围变动情况

报告期内，无不再纳入合并范围的原子公司；新纳入北京燕房保障性住房建设投资有限公司和北京市燕北保障性住房建设投资有限公司。其年末净资产、本年净利润情况如下：

单位：元

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京燕房保障性住房建设投资有限公司	358,691,195.52	-1,308,804.48
2	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	58,869,245.90	49,245.90

3、2020年财务报表合并范围变动情况

报告期内，无不再纳入合并范围的原子公司；新纳入北京市燕景保障性住房建设投资有限公司和北京市燕保沁山水资产管理有限公司。其年末净资产、本年净利润情况如下：

单位：元

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	199,185,069.88	-814,930.12
2	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	58,869,245.90	282,769.72

三、发行人近三年及一期财务报表

发行人近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	907,997.89	732,540.91	907,169.31	1,302,249.42
应收票据及应收账款	273,214.08	291,906.30	157,589.92	4,656.67
其中：应收票据				
应收账款	273,214.08	291,906.30	157,589.92	4,656.67
预付款项	1,270,052.53	1,027,180.53	679,576.89	825,121.10
其他应收款	37,283.98	36,533.65	33,458.18	32,816.01
存货	1,474,702.77	1,495,371.07	1,756,375.05	2,523,983.61
划分为持有待售的资产			1,116.40	
其他流动资产	48,494.99	28,372.22	67,394.53	42,135.03
流动资产合计	**4,011,746.23**	**3,611,904.69**	**3,602,680.27**	**4,730,961.86**
非流动资产：				
债权投资	5,400.00			

可供出售金融资产		45,016.00	45,016.00	47,777.84
其他权益工具投资	45,016.00			
长期应收款	2,379,925.36	2,515,571.74	3,141,409.00	3,534,424.00
长期股权投资	735.38	722.63	851.14	
投资性房地产	4,331,253.83	4,200,118.92	3,034,032.36	2,990,801.46
固定资产	22,376.50	26,483.12	26,434.32	22,892.52
在建工程	1,629,514.45	1,567,510.83	1,794,389.90	
无形资产	5,902.61	6,266.87	3,242.52	3,223.82
商誉	15.57	15.57	15.57	15.57
长期待摊费用	3,177.11	1,287.43	972.60	79.68
递延所得税资产	14,017.41	13,945.22	8,674.95	3,071.18
非流动资产合计	**8,437,334.22**	**8,376,938.33**	**8,055,038.35**	**6,602,286.07**
资产总计	**12,449,080.45**	**11,988,843.01**	**11,657,718.62**	**11,333,247.92**
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00		229,657.26
应付票据及应付账款	549,785.01	627,401.98	359,765.62	487,237.85
其中：应付票据				
应付账款	549,785.01	627,401.98	359,765.62	487,237.85
预收款项	1,349,780.85	1,310,597.28	1,324,436.49	1,060,072.88
应付职工薪酬	205.10	178.19	196.49	201.15
应交税费	19,125.03	15,457.65	26,859.45	16,164.44
其他应付款	94,671.96	81,839.14	113,288.59	47,183.29
一年内到期的非流动负债	191,000.00	200,657.26		
其他流动负债	154.64	1,154.25	32.02	12.48
流动负债合计	**2,224,722.59**	**2,257,285.75**	**1,824,578.66**	**1,840,529.35**
非流动负债：				
长期借款	4,051,986.20	3,918,680.20	4,513,257.98	4,168,115.10
应付债券	847,356.17	547,138.49	247,487.89	248,060.45
长期应付款	45,389.57	47,550.82	64,135.25	157,574.96
递延所得税负债	219.19	122.46	5.10	2.11
其他非流动负债	234.15			
非流动负债合计	**4,945,185.28**	**4,513,491.97**	**4,824,886.22**	**4,573,752.62**
负债合计	**7,169,907.87**	**6,770,777.71**	**6,649,464.87**	**6,414,281.96**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	4,648,616.98	4,648,616.98	4,471,768.18	4,452,320.97
其它综合收益	1.12			
盈余公积金	22,620.61	22,620.61	19,924.76	17,655.41

未分配利润	163,118.58	159,831.18	147,466.72	160,275.93
归属于母公司所有者权益合计	4,834,357.30	4,831,068.77	4,639,159.66	4,630,252.31
少数股东权益	444,815.28	386,996.53	369,094.09	288,713.65
所有者权益合计	**5,279,172.58**	**5,218,065.30**	**5,008,253.75**	**4,918,965.96**
负债及股东权益总计	**12,449,080.45**	**11,988,843.01**	**11,657,718.62**	**11,333,247.92**

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**145,238.24**	**384,079.96**	**353,683.72**	**162,489.25**
营业收入	145,238.24	384,079.96	353,683.72	162,489.25
二、营业总成本	**140,515.32**	**356,418.31**	**331,234.95**	**128,033.02**
营业成本	89,582.65	281,285.20	279,978.07	104,540.72
税金及附加	8,238.59	17,243.29	9,715.73	9,294.85
销售费用	209.68	546.41	962.94	1,618.96
管理费用	10,853.23	18,881.11	18,995.62	16,950.82
研发费用	193.76	257.83	365.16	
财务费用	31,437.41	38,204.47	21,217.43	-4,572.33
其中：利息费用	90,299.02	196,876.47	201,152.75	183,474.75
减：利息收入	58,790.28	158,767.34	180,176.52	188,117.56
加：其他收益	107.14	4,579.90	49.40	302.45
投资净收益	-48.75	1,334.95	418.49	8,618.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-128.51	-707.86	
资产减值损失	-23.74	242.73	-1,072.52	-200.00
三、营业利润	**4,757.56**	**33,819.22**	**21,844.14**	**43,376.80**
加：营业外收入	263.73	38.18	716.74	1,843.97
减：营业外支出	18.39	280.81	269.03	93.22
四、利润总额	**5,002.90**	**33,576.59**	**22,291.85**	**45,127.54**
减：所得税	3,464.20	8,141.05	5,514.13	11,070.24
五、净利润	**1,538.70**	**25,435.54**	**16,777.72**	**34,057.31**
持续经营净利润	1,538.70	25,435.54	16,777.72	34,057.31
减：少数股东损益	-1,922.91	3,632.05	4,215.67	2,943.13
六、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的净利润	3,461.61	21,803.49	12,562.05	31,114.18
七、综合收益总额		**25,435.54**	**16,777.72**	**34,057.31**
减：归属于少数股东的综合收益总额		3,632.05	4,215.67	2,943.13
归属于母公司普通股东综合收益总额		21,803.49	12,562.05	31,114.18

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度

一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	205,670.43	253,553.13	522,240.46	439,720.94
收到的税费返还	34.04	1,227.55	2,500.86	1,767.79
收到其他与经营活动有关的现金	181,345.37	189,865.00	387,589.02	132,294.19
经营活动现金流入小计	**387,049.84**	**444,645.68**	**912,330.34**	**573,782.92**
购买商品、接受劳务支付的现金	138,913.66	415,410.42	434,516.01	484,633.91
支付给职工以及为职工支付的现金	15,706.07	24,324.23	27,621.84	24,743.27
支付的各项税费	39,005.96	57,381.05	29,287.58	47,431.94
支付其他与经营活动有关的现金	23,374.20	64,243.29	265,544.53	107,499.67
经营活动现金流出小计	**216,999.89**	**561,359.00**	**756,969.95**	**664,308.78**
经营活动产生的现金流量净额	**170,049.95**	**-116,713.32**	**155,360.39**	**-90,525.86**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	148,040.00	661,948.00	378,550.00	1,043,615.02
取得投资收益收到的现金	25.11	1,460.76	1,031.44	9,589.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.44			
收到其他与投资活动有关的现金	69.65	16,815.66	10.52	163,437.55
投资活动现金流入小计	**148,143.20**	**680,224.42**	**379,591.96**	**1,216,641.75**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	376,018.09	599,675.55	858,511.93	694,747.14
投资支付的现金	5,400.00	35,000.00	29,549.00	478,990.00
支付其他与投资活动有关的现金	1.39	1.32		
投资活动现金流出小计	**381,419.48**	**634,676.87**	**888,060.93**	**1,173,737.14**
投资活动产生的现金流量净额	**-233,276.28**	**45,547.55**	**-508,468.97**	**42,904.61**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	12,000.00	184,848.80	36,000.00	488,192.00
取得借款收到的现金	491,298.00	830,913.71	977,268.21	1,021,107.26
收到其他与筹资活动有关的现金				46,695.00
筹资活动现金流入小计	**503,298.00**	**1,015,762.51**	**1,013,268.21**	**1,555,994.26**
偿还债务支付的现金	172,451.26	904,734.23	847,298.63	219,076.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,537.00	214,490.91	237,141.11	197,429.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			2,048.47	1,573.30
支付其他与筹资活动有关的现金				14,471.07
筹资活动现金流出小计	**263,988.26**	**1,119,225.14**	**1,084,439.74**	**430,977.15**
筹资活动产生的现金流量净额	**239,309.74**	**-103,462.63**	**-71,171.53**	**1,125,017.12**
四、汇率变动对现金的影响	**-626.43**			
五、现金及现金等价物净增加额	**175,456.98**	**-174,628.39**	**-424,280.12**	**1,077,395.87**
期初现金及现金等价物余额	732,540.91	877,969.31	1,302,249.42	224,853.55
期末现金及现金等价物余额	907,997.89	703,340.91	877,969.31	1,302,249.42

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	479,601.32	353,548.82	403,533.52	686,735.95
应收票据及应收账款	267,885.93	266,209.04	146,094.72	4,085.29
其中：应收票据				
应收账款	267,885.93	266,209.04	146,094.72	4,085.29
预付款项	230,292.54	247,923.75	215,562.35	378,842.16
其他应收款	26,152.36	55,380.51	7,053.50	5,718.13
存货	1,070,408.49	1,082,101.80	1,174,336.69	2,366,016.25
其他流动资产	45,580.62	27,832.36	64,279.36	30,528.78
流动资产合计	**2,119,921.26**	**2,032,996.28**	**2,010,860.14**	**3,471,926.55**
非流动资产：				
债权投资	5,400.00			
长期应收款	2,378,866.64	2,515,571.74	3,141,409.00	3,534,424.00
长期股权投资	753,339.05	632,468.47	585,054.08	527,672.08
投资性房地产	3,766,424.87	3,682,112.24	2,583,814.11	2,637,068.82
固定资产	2,194.03	2,346.72	2,511.29	2,107.93
在建工程	1,450,519.49	1,390,492.04	1,800,625.93	
无形资产	5,804.66	6,162.86	3,158.30	3,193.93
长期待摊费用	1,063.28	413.58	827.16	
递延所得税资产	1,300.95	1,295.01	209.27	50.00
其他非流动资产	264,000.00	264,000.00	313,300.00	140,000.00
非流动资产合计	**8,628,912.97**	**8,494,862.67**	**8,430,909.15**	**6,844,516.77**
资产总计	**10,748,834.23**	**10,527,858.95**	**10,441,769.29**	**10,316,443.31**
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00		
应付票据及应付账款	478,301.67	549,685.71	296,988.80	359,194.27
其中：应付票据				
应付账款	478,301.67	549,685.71	296,988.80	359,194.27
预收款项	1,043,403.83	1,059,319.54	1,065,470.08	862,503.13
应付职工薪酬	39.10	91.16	78.53	107.68
应交税费	15,594.25	8,927.41	20,535.38	13,809.15
其他应付款	45,738.09	35,173.36	49,959.98	44,482.11
其他流动负债	62.76	52.65	32.02	12.48
流动负债合计	**1,603,139.71**	**1,673,249.84**	**1,433,064.79**	**1,280,108.82**
非流动负债：				
长期借款	3,470,966.50	3,492,721.50	4,135,332.50	4,152,670.50
应付债券	653,655.17	547,138.49	247,487.89	248,060.45
长期应付款	192,639.71		8,318.91	37,077.07

递延所得税负债	119.72	119.72		
其他非流动负债	234.15			
非流动负债合计	**4,317,615.25**	**4,039,979.71**	**4,391,139.31**	**4,437,808.03**
负债合计	**5,920,754.95**	**5,713,229.55**	**5,824,204.10**	**5,717,916.85**
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	4,648,616.98	4,648,616.98	4,471,768.18	4,452,320.97
盈余公积金	22,620.61	22,620.61	19,924.76	17,655.41
未分配利润	156,841.68	143,391.80	125,872.25	128,550.08
所有者权益合计	**4,828,079.28**	**4,814,629.40**	**4,617,565.19**	**4,598,526.46**
负债及股东权益总计	**10,748,834.23**	**10,527,858.95**	**10,441,769.29**	**10,316,443.31**

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	**137,926.41**	**350,145.33**	**325,656.46**	**154,413.20**
营业收入	137,926.41	350,145.33	325,656.46	154,413.20
营业总成本	**123,030.86**	**319,044.83**	**300,397.34**	**125,660.69**
营业成本	78,244.54	250,796.40	247,537.03	92,411.60
税金及附加	7,779.52	14,138.29	6,733.22	8,638.88
销售费用			29.13	546.68
管理费用	6,514.70	10,665.82	10,541.97	10,442.31
研发费用	193.76	257.83	365.16	
财务费用	30,298.34	43,186.50	35,190.84	13,421.23
其中：利息费用	87,153.24	188,477.98	199,100.69	187,177.65
减：利息收入	56,883.79	145,375.62	164,141.76	173,816.67
加：其他收益	91.32	786.77	37.65	
投资净收益	1,635.44	3,115.80	3,857.26	7,140.60
资产减值损失	-23.74	243.79	-637.08	-200.00
营业利润	**16,598.57**	**35,246.87**	**28,516.95**	**35,893.12**
加：营业外收入	9.03	0.46	628.70	1,843.97
减：营业外支出	18.19	242.98	169.81	50.66
利润总额	**16,589.42**	**35,004.35**	**28,975.83**	**37,686.43**
减：所得税	3,139.53	8,045.77	6,282.40	8,853.90
净利润	**13,449.88**	**26,958.58**	**22,693.43**	**28,832.52**
持续经营净利润	13,449.88	26,958.58	22,693.43	28,832.52
综合收益总额	**13,449.88**	**26,958.58**	**22,693.43**	**28,832.52**

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年度	2019 年度	2018 年度

	1-6 月			
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	115,825.43	220,151.39	409,735.36	237,332.39
收到的税费返还	6.67	1,212.25	2,288.70	1,767.79
收到其他与经营活动有关的现金	556,357.28	183,142.49	362,394.68	103,022.72
经营活动现金流入小计	**672,189.38**	**404,506.13**	**774,418.74**	**342,122.90**
购买商品、接受劳务支付的现金	25,016.19	87,443.12	41,206.67	59,124.46
支付给职工以及为职工支付的现金	9,224.48	14,635.19	17,332.19	16,078.59
支付的各项税费	32,342.88	46,952.86	21,239.90	35,371.72
支付其他与经营活动有关的现金	171,348.82	102,496.89	200,452.03	93,332.56
经营活动现金流出小计	**237,932.37**	**251,528.06**	**280,230.78**	**203,907.33**
经营活动产生的现金流量净额	**434,257.01**	**152,978.07**	**494,187.95**	**138,215.57**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	148,040.00	710,248.00	505,250.00	494,415.02
取得投资收益收到的现金	1,635.44	3,115.80	3,857.26	7,762.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.44			
收到其他与投资活动有关的现金	7,895.65	16,815.66	10.52	163,437.55
投资活动现金流入小计	**157,579.53**	**730,179.46**	**509,117.78**	**665,615.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,862.98	528,820.73	711,399.58	687,202.83
投资支付的现金	8,400.00	35,000.00	329,200.00	325,427.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	120,870.58	40,577.00	57,382.00	89,236.63
支付其他与投资活动有关的现金	1.39			
投资活动现金流出小计	**366,134.96**	**604,397.73**	**1,097,981.58**	**1,101,866.47**
投资活动产生的现金流量净额	**-208,555.43**	**125,781.73**	**-588,863.80**	**-436,251.03**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	176,848.80	9,000.00	435,692.00
取得借款收到的现金	140,100.00	579,500.00	805,900.00	744,550.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00			46,695.00
筹资活动现金流入小计	**140,100.00**	**756,348.80**	**814,900.00**	**1,226,937.00**
偿还债务支付的现金	161,855.00	888,411.00	808,754.04	150,328.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,894.08	196,682.30	223,872.55	188,673.81
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00			9,617.93
筹资活动现金流出小计	**239,749.08**	**1,085,093.30**	**1,032,626.58**	**348,620.14**
筹资活动产生的现金流量净额	**-99,649.08**	**-328,744.50**	**-217,726.58**	**878,316.86**
现金及现金等价物净增加额	**126,052.50**	**-49,984.70**	**-312,402.43**	**580,281.40**
期初现金及现金等价物余额	353,548.82	374,333.52	686,735.95	106,454.55
期末现金及现金等价物余额	479,601.32	324,348.82	374,333.52	686,735.95

四、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

（一）发行人主要财务数据

项目	2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
总资产（亿元）	1,244.91	1,198.88	1,165.77	1,133.32
总负债（亿元）	716.99	677.08	664.95	641.43
全部债务（亿元）	426.30	413.93	451.33	439.78
所有者权益（亿元）	527.92	521.81	500.83	491.90
营业收入（亿元）	14.52	38.41	35.37	16.25
利润总额（亿元）	0.50	3.36	2.23	4.51
净利润（亿元）	0.15	2.54	1.68	3.41
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.35	2.18	1.26	3.11
经营活动产生现金流量净额（亿元）	17.00	-11.67	15.54	-9.05
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-23.33	4.55	-50.85	4.29
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	23.93	-10.35	-7.12	112.50

（二）发行人主要财务指标

项目	2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
流动比率	1.80	1.60	1.97	2.57
速动比率	1.14	0.94	1.01	1.20
资产负债率（%）	57.59	56.48	57.04	56.60
债务资本比率（%）	49.19	47.32	48.73	48.57
营业毛利率（%）	38.32	26.76	20.84	35.66
平均总资产回报率（%）	0.78	1.96	1.94	2.18
EBITDA（亿元）	-	31.80	28.49	28.17
EBITDA 全部债务（%）	-	6.74	5.98	6.06
EBITDA 利息倍数	-	1.48	1.32	1.38
应收账款周转率	0.51	1.71	4.36	32.30
存货周转率	0.06	0.17	0.13	0.05

注：上表中指标的计算均以公司合并财务报表的数据为基础。财务指标计算公式如下：

（1）流动比率=流动资产÷流动负债

（2）速动比率=速动资产÷流动负债，其中速动资产=流动资产-存货
（3）资产负债率=总负债÷总资产
（4）应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额
（5）存货周转率=营业成本÷存货平均余额
（6）总资产周转率=营业收入÷平均资产总额
（7）毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入
（8）总资产报酬率=息税前利润÷平均资产总额，其中息税前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出
（9）EBITDA=利润总额＋计入财务费用的利息支出＋折旧＋摊销
（10）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

五、发行人财务分析

（一）财务概况

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产总额分别为 1,133.32 亿元、1,165.77 亿元、1,198.88 亿元和 1,244.91 亿元，所有者权益合计分别为 491.90 亿元、500.83 亿元、521.81 亿元和 527.92 亿元，资产负债率分别为 56.60%、57.04%、56.48%和 57.59%。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业总收入分别为 16.25 亿元、35.37 亿元、38.41 亿元和 14.52 亿元，净利润分别为 3.41 亿元、1.68 亿元、2.54 亿元和 0.15 亿元。

（二）偿债能力分析

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
资产负债率（%）	57.59	56.48	57.04	56.60
流动比率（倍）	1.80	1.60	1.97	2.57
速动比率（倍）	1.14	0.94	1.01	1.20

注：1、资产负债率＝负债总额/资产总额×100%

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 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

从短期偿债能力来看，2018 年-2020 年，发行人流动比率分别为 2.57、1.97 和 1.60，速动比率分别为 1.20、1.01 和 0.94。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期内逐年下降，但整体水平较好，短期偿债能力良好。截至 2021 年 6 月末，发行人的流动比率和速动比率分别为 1.80 和 1.14，分别较年初增长 0.20。

从长期偿债能力来看，2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 56.60%、57.04%、56.48%和 57.59%，近三年及一期保持基本稳定。截至 2021 年 6 月末，发行人资产负债率较年初上升 1.12 个百分点至 57.59％，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。2016 年-2018 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 5.07、1.67 和 1.44，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。2018 年-2020 年，EBITDA 利息保障倍数 1.38、1.32 和 1.48，整体呈小幅增长趋势。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。

（三）营运能力分析

表：报告期发行人主要营运能力指标

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	1.03	1.71	4.36	32.30
存货周转率（次/年）	0.12	0.17	0.13	0.05
总资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.03	0.02

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 32.30、4.36、1.71 和 1.03，呈下降趋势。发行人应收账款主要由尚未收到的公租房租金构成，各年末尚未收回的余额较少，因此该项指标较行业平均偏高较多。2019 年发行人应收账款周转率较上年显著下降 27.94 ，主要因为发行人 2019 年度应收账款大幅增加所致。2020 年发行人应收账款周转率较上年下降 2.65，主要因为发行人 2020 年度应收账款大幅增加所致.

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人的存货周转率分别为 0.05、0.13、0.17 和 0.12。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。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人的总资产周转率分别为 0.02、0.03、0.03 和 0.02。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。

（四）盈利能力分析

表：发行人近三年盈利能力

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	145,238.24	384,079.96	353,683.72	162,489.25
其中：营业收入	145,238.24	384,079.96	353,683.72	162,489.25
营业总成本	140,515.32	356,418.31	331,234.95	128,033.02
其中：营业成本	89,582.65	281,285.20	279,978.07	104,540.72
销售费用	209.68	546.41	962.94	1,618.96

管理费用	10,853.23	18,881.11	18,995.62	16,950.82
研发费用	193.76	257.83	365.16	
财务费用	31,437.41	38,204.47	21,217.43	-4,572.33
营业利润	4,757.56	33,819.22	21,844.14	43,376.80
利润总额	5,002.90	33,576.59	22,291.85	45,127.54
净利润	1,538.70	25,435.54	16,777.72	34,057.31

2018 年-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司分别实现营业总收入 162,489.25 万元、353,683.72 万元、384,079.96 万元和 145,238.24 万元。公司营业收入主要来源于储备房销售、公租房租金、商业房地产经营、管理服务四大板块，报告期内公司营业收入保持较高规模。2019 年因国家保障性住房政策激励政策等影响发行人营业收入显著提高。2018 年-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司分别实现净利润 34,057.31 万元、16,777.72 万元、25,435.54 万元和 1,538.70 万元，盈利能力有所波动。

1、营业收入分析

表：发行人近三年的营业总收入构成情况

单位：万元

业务类型	2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
储备房销售	222,559.05	57.95%	210,027.20	59.38%	46,605.46	28.68%
公租房租金	148,386.85	38.63%	132,213.92	37.38%	106,695.24	65.66%
商业房地产经营	9,983.44	2.60%	8,329.95	2.36%	8,200.19	5.05%
管理服务	3,078.14	0.80%	3,092.60	0.87%	968.71	0.60%
其他	72.48	0.02%	20.05	0.01%	19.65	0.01%
合计	**384,079.96**	**100.00%**	**353,683.72**	**100.00%**	**162,489.25**	**100.00%**

公司营业总收入主要来源于储备房销售、公租房租金、商业房地产经营、管理服务四大板块，2020 年度，上述板块分别占营业总收入的 57.95%、38.63%、2.60%和 0.80%，从收入构成看，发行人的储备房销售收入是最主要的收入贡献板块，公租房租金收入次之。

2、营业毛利及毛利率分析

表：发行人近三年各板块毛利润情况

单位：万元

业务类型	2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
储备房销售	51,543.60	50.14%	17,759.91	24.10%	17,420.98	30.17%
公租房租金	45,457.04	44.22%	50,270.84	68.20%	38,094.17	65.97%
商业房地产经营	2,858.16	2.78%	3,397.96	4.61%	1,549.45	2.68%
管理服务	2,882.38	2.80%	2,274.79	3.09%	674.3	1.17%
其他	53.57	0.05%	2.15	0.00%	5.4	0.01%
合计	**102,794.75**	**100.00%**	**73,705.65**	**100.00%**	**57,744.30**	**100.00%**

表：发行人近三年各板块毛利率情况

单位：%

业务类型	2020 年	2019 年	2018 年
储备房销售	23.16	8.46	37.38
公租房租金	30.63	38.02	35.70
商业房地产经营	28.63	40.79	18.90
管理服务	93.64	73.56	69.61
综合毛利率	**26.76**	**20.84**	**35.66**

从毛利润结构来看，2018 年、2019 年公租房租金收入为发行人第一大利润来源，2020 年储备房销售收入为发行人第一大利润来源。报告期内发行人公租房租金收入增加，主要系新投入租赁的公租房数量逐年上升所致。此外发行人还有少量管理服务收入。总体来看，发行人营业收入结构较为稳定。

从各主营业务板块来看，发行人的主营业务中储备房销售、公租房租金和管理服务毛利率较高，符合其行业特点；商业房地产经营毛利率呈现波动态势。

3、期间费用分析

表：发行人近三年的期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重
销售费用	546.41	0.14%	962.94	0.27%	1,618.96	1.00%
管理费用	18,881.11	4.92%	18,995.62	5.37%	16,950.82	10.43%
研发费用	257.83	0.07%	365.16	0.10%		-
财务费用	38,204.47	9.95%	21,217.43	6.00%	-4,572.33	-2.81%
其中：利息费用	196,876.47	51.26%	201,152.75	56.87%	183,474.75	112.92%
利息收入	158,767.34	41.34%	180,176.52	50.94%	188,117.56	115.77%
合计	**57,889.82**	**15.07%**	**41,541.15**	**11.75%**	**13,997.45**	**8.61%**

2018 年、2019 年及 2020 年，公司期间费用总额分别为 13,997.45 万元、41,541.15 万元和 57,889.82 万元，占营业总收入的比重分别为 8.61%、11.75%和 15.07%，保持基本稳定。

2018 年、2019 年及 2020 年，公司财务费用分别为-4,572.33 万元、21,217.43 万元和 38,204.47 万元。近三年发行人财务费用逐年增长，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。

公司研发费用规模以及占营业收入比重较低，与公司所处行业相适应。

4、投资收益分析

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 8,618.12 万元、418.49 万元、1,334.95 万元和-48.75 万元。2019 年度较 2018 年度，投资收益减少 8,199.63 万元，减幅为 95.14%，主要系购买理财产品持有到期取得赎回收益大幅下降所致。2020 年度较 2019 年度，投资收益增加 916.46 万元，增幅为 218.99%，主要系权益法核算的长期股权投资收益及可供出售金融资产等取得的投资收益大幅增长所致。

（五）现金流量分析

表：发行人近三年及一期现金流量

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	387,049.84	444,645.68	912,330.34	573,782.92
经营活动现金流出小计	216,999.89	561,359.00	756,969.95	664,308.78
经营活动产生的现金流量净额	**170,049.95**	**-116,713.32**	**155,360.39**	**-90,525.86**
投资活动现金流入小计	148,143.20	680,224.42	379,591.96	1,216,641.75
投资活动现金流出小计	381,419.48	634,676.87	888,060.93	1,173,737.14
投资活动产生的现金流量净额	**-233,276.28**	**45,547.55**	**-508,468.97**	**42,904.61**
筹资活动现金流入小计	503,298.00	1,015,762.51	1,013,268.21	1,555,994.26
筹资活动现金流出小计	263,988.26	1,119,225.14	1,084,439.74	430,977.15
筹资活动产生的现金流量净额	**239,309.74**	**-103,462.63**	**-71,171.53**	**1,125,017.12**
汇率变动对现金的影响	**-626.43**			
现金及现金等价物净增加额	**175,456.98**	**-174,628.39**	**-424,280.12**	**1,077,395.87**
期初现金及现金等价物余额	732,540.91	877,969.31	1,302,249.42	224,853.55
期末现金及现金等价物余额	907,997.89	703,340.91	877,969.31	1,302,249.42

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，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，受发行人近三年收到其他与经营活动有关的现金波动的影响，发行人经营活动现金流入有所波动；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增加，发行人经营活动现金流出增加。发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月分别实现经营活动产生的现金流量净额-90,525.86 万元、155,360.39 万元、-116,713.32 万元和 170,049.95 万元，波动明显。2019 年经营活动产生的现金流量净额较上年大幅增加 245,886.25 万元，增幅为 271.62%，主要系 2019 年储备房销售，比如奥运五号地、西大望路政策性住房销售增幅较大，同时公租房项目增多，导致经营活动现金流量增幅较大所致。2020 年度较 2019 年度，经营活动产生的现金流量净额减少 272,073.70 万元，减幅为 175.12%，主要系焦化厂棚户区改造安置房、

奥运五号地等储备房结转收入，并未产生实际的现金流，导致销售商品、提供劳务收到的现金减少，以及收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

发行人2018-2020年及2021年1-6月，投资活动现金流量净额分别为42,904.61万元、-508,468.97万元、45,547.55万元和-233,276.28万元，呈现波动趋势。发行人2019年、2021年1-6月投资活动现金流量净额持续为负，主要系自2019年起不再购买理财产品；且新购建固定资产、无形资产等所支付的现金以及对外投资所支付的现金大于收回投资收到的现金。

发行人筹资活动现金净流入呈现较大波动，发行人2018-2020年及2021年1-6月筹资活动产生的现金流量净额分别为1,125,017.12万元、-71,171.53万元、-103,462.63万元和239,309.74万元，同期发行人筹资活动现金流入分别为1,555,994.26万元、1,013,268.21万元、1,015,762.51万元和503,298.00万元，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。2019、2020年发行人筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要是由于当年融资借款规模较小，同时筹资性现金流出较多，筹资活动产生的现金流量净额相对减少。2021年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为239,309.74万元，主要因偿还债务支付的现金减少所致。

六、资产负债结构分析

（一）资产结构分析

表：发行人近三年及一期资产构成

单位：亿元

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	90.80	7.29%	73.25	6.11%	90.72	7.78%	130.22	11.49%
应收票据及应收账款	27.32	2.19%	29.19	2.43%	15.76	1.35%	0.47	0.04%
预付款项	127.01	10.20%	102.72	8.57%	67.96	5.83%	82.51	7.28%
其他应收款	3.73	0.30%	3.65	0.30%	3.35	0.29%	3.28	0.29%
存货	147.47	11.85%	149.54	12.47%	175.64	15.07%	252.40	22.27%
划分为持有待售的资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.11	0.01%	0.00	0.00%
其他流动资产	4.85	0.39%	2.84	0.24%	6.74	0.58%	4.21	0.37%
流动资产合计	**401.17**	**32.23%**	**361.19**	**30.13%**	**360.27**	**30.90%**	**473.10**	**41.74%**
非流动资产：								
债权投资	0.54	0.04%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
可供出售金融资产	0.00	0.00%	4.50	0.38%	4.50	0.39%	4.78	0.42%
其他权益工具投资	4.50	0.36%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应收款	237.99	19.12%	251.56	20.98%	314.14	26.95%	353.44	31.19%
长期股权投资	0.07	0.01%	0.07	0.01%	0.09	0.01%	0.00	0.00%
投资性房地产	433.13	34.79%	420.01	35.03%	303.40	26.03%	299.08	26.39%
固定资产	2.24	0.18%	2.65	0.22%	2.64	0.23%	2.29	0.20%
在建工程	162.95	13.09%	156.75	13.07%	179.44	15.39%	0.00	0.00%
无形资产	0.59	0.05%	0.63	0.05%	0.32	0.03%	0.32	0.03%
长期待摊费用	0.32	0.03%	0.13	0.01%	0.10	0.01%	0.01	0.00%
递延所得税资产	1.40	0.11%	1.39	0.12%	0.87	0.07%	0.31	0.03%
非流动资产合计	**843.73**	**67.77%**	**837.69**	**69.87%**	**805.50**	**69.10%**	**660.23**	**58.26%**
资产总计	**1,244.91**	**100.00%**	**1,198.88**	**100.00%**	**1,165.77**	**100.00%**	**1,133.32**	**100.00%**

报告期内，随着发行人项目建设规模的逐步增加，资产规模保持较快增长。2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产总额分别为 1,133.32 亿元、1,165.77 亿元、1,198.88 亿元和 1,244.91 亿元。截至 2021 年 6 月末，发行人流动资产和非流动资产分别为 401.17 亿元和 843.73 亿元，占总资产比例分别为 32.23%和 67.77%%，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 2021 年 6 月末，发行人本部总资产 1,074.88 亿元，占合并口径总资产的 86.34%。

1、流动资产分析

表：发行人近三年流动资产构成

单位：亿元

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	90.80	22.63%	73.25	20.28%	90.72	25.18%	130.22	27.52%
应收票据及应收账款	27.32	6.81%	29.19	8.08%	15.76	4.37%	0.47	0.10%
预付款项	127.01	31.66%	102.72	28.44%	67.96	18.86%	82.51	17.44%
其他应收款	3.73	0.93%	3.65	1.01%	3.35	0.93%	3.28	0.69%
存货	147.47	36.76%	149.54	41.40%	175.64	48.75%	252.40	53.35%
划分为持有待售的资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.11	0.03%	0.00	0.00%
其他流动资产	4.85	1.21%	2.84	0.79%	6.74	1.87%	4.21	0.89%
流动资产合计	**401.17**	**100.00%**	**361.19**	**100.00%**	**360.27**	**100.00%**	**473.10**	**100.00%**

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，2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末分别为 130.22 亿元、90.72 亿元、73.25 亿元和 90.80 亿元。

2019 年末发行人货币资金较上年减少 30.34%，主要因发行人当年筹资活动较少，吸收借款金额较小。2020 年末发行人货币资金较上年末减少 19.25%，主要系投资增加，货币资金减少。2021 年 6 月末，发行人货币资金为 90.80 亿元，较 2020 年末增加 23.95%，主要因发行人当年对外借款规模融资规模增加，取得借款所收到的现金流入增加所致。

（2）应收票据及应收账款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应收票据及应收账款余额分别为 0.47 亿元、15.76 亿元、29.19 亿元和 27.32 亿元，在总资产中占比分别为 0.04%、1.35%、2.43%和 2.19%，占比较低，报告期内应收票据余额均为 0 亿元，应收账款主要来自公租房项目租户应付的租金。2021 年 6 月末，发行人应收票据及应收账款为 27.32 亿元，较 2020 年末降低 6.40%。

表：发行人 2020 年末应收账款中欠款金额前 5 名情况

项目名称	客商名称	2020 年	2019 年
（建）焦化厂棚户区改造安置房项目（综合）	朝阳区焦化厂政府腾退安置房项目	260,141.15	260,141.15
（售）天裕昕园定向安置房项目	北京市顺义区京沈客专征地拆迁工作领导小组办公室	874.36	874.36
（售）裕安路 18 号院安置房项目	北京市顺义区京沈客专征地拆迁工作领导小组办公室	4,041.68	4,041.68
（租）朝阳区双合家园公租房项目	建工双合家园公租房租户	1,312.97	1,148.13
（租）丰台区青秀雅苑公租房项目	青秀城租户	1,047.43	992.77
合计		277,952.23	293,874.28

（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。2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人预付款项分别为 82.51 亿元、67.96 亿元、102.72 亿元和 127.01 亿元，2019 年末发行人预付款项较上年减少 17.64%，2020 年末发行人预付款项较上年末增加 51.15%，主要系新增北京城建兴瑞置业开发有限公司的预付款项 268,078.83 万元所致。

表：发行人 2020 年末预付款项金额前 5 名情况

单位：万元、%

债务人名称	2020 年末余额	占预付款项合计的比例
北京城建兴瑞置业开发有限公司	268,078.83	26.10
北京市科教住宅合作社	242,939.37	23.65
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	123,629.54	12.04
北京城建房地产开发有限公司	83,823.29	8.16
北京首创华业房地产开发有限公司	55,708.09	5.42
合　计	**774,179.11**	**76.53**

（4）其他应收款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，其他应收款分别为 3.28 亿元、3.35 亿元、3.65 亿元和 3.73 亿元，呈现上升趋势，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，其中应收利息主要为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 2019 年末其他应收款较上年末增加 1.96%。2020 年末其他应收款较上年末增加 9.19%。

表：发行人 2020 年末其他应收款中欠款金额前 5 名情况

客商名称	项目名称	2020 年	2019 年
北京城建和泰房地产开发有限责任公司	北京城建琨廷项目	8,661.50	8,661.50
北京鑫博泰来房地产开发有限公司	阳光花庭 3 号、5 号楼	530.03	534.53
北京佳源投资经营有限责任公司	豆各庄 1 号地块定向安置房项目	14,650.89	14,650.89
北京佳源投资经营有限责任公司	土桥项目颐瑞东里 5 号楼	2,245.27	2,245.27
房屋经营中心	溪城家园项目	746.78	746.78
总计		**29,107.66**	**28,666.35**

（5）存货

报告期内发行人存货保持较大规模且逐年下降，2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，分别为 252.40 亿元、175.64 亿元、149.54 亿元

和 147.47 亿元，2019 年末较 2018 年末下降 30.26%，主要系开发成本大幅下降；2020 年末较上年下降 14.86%。

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：发行人 2020 年末主要存货明细

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	827,752.90	-	827,752.90
开发产品	667,618.17	-	667,618.17
合　计	**1,495,371.07**	**-**	**1,495,371.07**

（6）其他流动资产

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 4.21 亿元、6.74 亿元、2.84 亿元和 4.85 亿元，呈波动趋势。2019 年末，发行人其他流动资产较 2018 年末增加 59.95%，主要系待抵扣的应交增值税进项税额（含简易计税预缴税款）增加 23,608.48 万元所致，2020 年末，发行人其他流动资产较上年末减少 57.90%，主要系待抵扣的应交增值税进项税额（含简易计税预缴税款）减少 37,316.52 万元所致，2021 年 6 月末，发行人其他流动资产较年初增加 70.92%，主要系待抵扣进项税增加所致。

2、非流动资产分析

表：近三年发行人非流动资产构成

单位：亿元

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产：								
债权投资	0.54	0.06%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
可供出售金融资产	0.00	0.00%	4.50	0.54%	4.50	0.56%	4.78	0.72%
其他权益工具投资	4.50	0.53%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应收款	237.99	28.21%	251.56	30.03%	314.14	39.00%	353.44	53.53%
长期股权投资	0.07	0.01%	0.07	0.01%	0.09	0.01%	0.00	0.00%
投资性房地产	433.13	51.34%	420.01	50.14%	303.40	37.67%	299.08	45.30%
固定资产	2.24	0.27%	2.65	0.32%	2.64	0.33%	2.29	0.35%
在建工程	162.95	19.31%	156.75	18.71%	179.44	22.28%	0.00	0.00%
无形资产	0.59	0.07%	0.63	0.08%	0.32	0.04%	0.32	0.05%
长期待摊费用	0.32	0.04%	0.13	0.02%	0.10	0.01%	0.01	0.00%
递延所得税资产	1.40	0.17%	1.39	0.17%	0.87	0.11%	0.31	0.05%
非流动资产合计	**843.73**	**100.00%**	**837.69**	**100.00%**	**805.50**	**100.00%**	**660.23**	**100.00%**

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

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人可供出售金融资产分别为 4.78 亿元、4.50 亿元、4.50 亿元和 0 亿元。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 2019 年末可供出售金融资产较上年减少 5.78%。截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产余额 4.50 亿元，较上年末不变。

（2）长期应收款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期应收款分别为 353.44 亿元、314.14 亿元、251.56 亿元和 237.99 亿元，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 2019 年末，发行人长期应收款较上年末减少 11.12%；截至 2020 年末，发行人长期应收款较上年末减少 19.92%，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：截至 2020 年末发行人长期应收款明细

单位：万元

项目名称	客商名称	2020 年	2019 年
门头沟采空棚户区小园改造 3A 定向安置房项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	4,976.63	6,076.63
东铁营棚户区改造和环境整治项目	中铁建置业有限公司	794,000.00	794,000.00
丰台区长辛店棚户区改造项目	北京市丰台区房屋经营管理中心	288,160.00	288,160.00
海淀区京昌路楔形绿地棚户区改造项目	北京小月河科技园有限责任公司	218,887.00	262,727.00
门头沟采空棚户区小园改造 8 号定向安置房项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	11,150.00	11,700.00
门头沟区采空棚户区改造和整治辛房 B 块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	112,314.68	117,814.68
门头沟区采空棚户区改造和整治圈门 C 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	34,952.99	37,452.99
门头沟区采空棚户区改造和整治东西辛房 C 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	34,437.51	36,937.51
门头沟区采空棚户区改造和整治圈门 D 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	36,381.18	41,881.18
（建）826 工程项目	826 工程	11,545.63	210.74
门头沟采空棚户区小园改造 4、5 号定向安置房项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	25,800.00	27,100.00
门头沟采空棚户区改造和环境整治龙门 B 地块	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	25,300.00	27,900.00
门头沟区采空棚户区改造和整治龙门 A 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	36,270.00	38,970.00
门头沟区采空棚户区改造和整治圈门 A 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	20,137.00	21,737.00
门头沟区采空棚户区改造和整治城子 A 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	7,494.00	8,694.00
门头沟区采空棚户区改造和整治辛房 A 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	99,036.58	105,036.58

门头沟区采空棚户区改造和整治河滩 A 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	10,831.77	11,631.77
门头沟区采空棚户区改造和整治圈门 B 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	38,859.50	43,659.50
门头沟区采空棚户区改造和整治城子 B 地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	30,340.00	34,840.00
门头沟区采空棚户去城子村委会地块项目	北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	9,692.15	10,742.15
西城区莱园街及枣林南里棚户区改造项目	北京广安融盛投资有限公司	528,300.00	588,300.00
合计		**2,378,866.64**	**2,515,571.74**

（3）投资性房地产

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 299.08 亿元、303.40 亿元、420.01 亿元和 433.13 亿元，在总资产中占比分别为 26.39%、26.03%、35.03%和 34.79%。发行人投资性房地产全部为房屋、建筑物，近三年逐年增加。

表：截至 2020 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目名称	2020 年	2019 年
（租）望泉西里公租房项目	277,237.98	277,237.98
（租）燕保马泉营家园公租房项目	167,170.67	167,170.67
（租）含英园项目	463,962.72	463,962.72
（租）燕保·百湾家园公租房项目	299,184.15	299,184.15
（租）燕保·北焦家园公租房项目	196,305.41	196,305.41
合 计	**4,676,875.33**	**4,504,478.50**

（4）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 0.00 万元、1,794,389.90 万元、1,567,510.83 万元和 1,629,514.45 万元，在总资产中的占比分别为 0.00%、15.39%、13.07%和 13.09%。

2019 年末较 2018 年末增加 1,794,389.90 万元，增幅较大，主要系自建公租房项目增加 1,794,389.90 万元所致。2020 年末较 2019 年末减少 226,879.08 万元，减幅为 12.64%。截至 2021 年 6 月末，发行人

在建工程为 1,629,514.45 万元，较 2020 年末增加 62,003.62 万元，增幅为 3.96%。

表：2020 年末在建工程明细情况

单位：万元

项　目	2020 年初余额	2020 年增加	2020 年减少	2020 年末余额
自建公租房	1,794,389.90	960,983.84	1,187,862.91	1,567,510.83
其他	-	-	-	-
合　计	**1,794,389.90**	**960,983.84**	**1,187,862.91**	**1,567,510.83**

（二）负债结构分析

表：近三年及一期发行人负债结构

单位：万元

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	2.00	0.28%	2.00	0.30%		0.00%	22.97	3.58%
应付票据及应付账款	54.98	7.67%	62.74	9.27%	35.98	5.41%	48.72	7.60%
预收款项	134.98	18.83%	131.06	19.36%	132.44	19.92%	106.01	16.53%
应付职工薪酬	0.02	0.00%	0.02	0.00%	0.02	0.00%	0.02	0.00%
应交税费	1.91	0.27%	1.55	0.23%	2.69	0.40%	1.62	0.25%
其他应付款	9.47	1.32%	8.18	1.21%	11.33	1.70%	4.72	0.74%
一年内到期的非流动负债	19.10	2.66%	20.07	2.96%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他流动负债	0.02	0.00%	0.12	0.02%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
流动负债合计	**222.47**	**31.03%**	**225.73**	**33.34%**	**182.46**	**27.44%**	**184.05**	**28.69%**
非流动负债：								
长期借款	405.20	56.51%	391.87	57.88%	451.33	67.87%	416.81	64.98%
应付债券	84.74	11.82%	54.71	8.08%	24.75	3.72%	24.81	3.87%
长期应付款	4.54	0.63%	4.76	0.70%	6.41	0.96%	15.76	2.46%
递延所得税负债	0.02	0.00%	0.01	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动负债	0.02	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	**494.52**	**68.97%**	**451.35**	**66.66%**	**482.49**	**72.56%**	**457.38**	**71.31%**
负债合计	**716.99**	**100.00%**	**677.08**	**100.00%**	**664.95**	**100.00%**	**641.43**	**100.00%**

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人负债总额分别为 641.43 亿元、664.95 亿元、677.08 亿元和 716.99 亿元，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 2019 年末，发行人总负债较上年末增加 3.67%；截至 2020 年末，发行人总负债较上年末增加 1.82%。

1、流动负债分析

表：近三年及一期流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	2.00	0.90%	2.00	0.89%	0.00	0.00%	22.97	12.48%
应付票据及应付账款	54.98	24.71%	62.74	27.79%	35.98	19.72%	48.72	26.47%
预收款项	134.98	60.67%	131.06	58.06%	132.44	72.59%	106.01	57.60%
应付职工薪酬	0.02	0.01%	0.02	0.01%	0.02	0.01%	0.02	0.01%
应交税费	1.91	0.86%	1.55	0.69%	2.69	1.47%	1.62	0.88%
其他应付款	9.47	4.26%	8.18	3.62%	11.33	6.21%	4.72	2.56%
一年内到期的非流动负债	19.10	8.59%	20.07	8.89%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他流动负债	0.02	0.01%	0.12	0.05%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
流动负债合计	**222.47**	**100.00%**	**225.73**	**100.00%**	**182.46**	**100.00%**	**184.05**	**100.00%**

（1）短期借款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人的短期借款分别为 22.97 亿元、0.00 亿元、2.00 亿元和 2.00 亿元。

（2）应付票据及应付账款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应付票据及应付账款分别为 48.72 亿元、35.98 亿元、62.74 亿元和 54.98 亿元，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。2019 年末发行人应付账款较上年末降低 26.16%；2020 年末，应付账款较上

年末增加 74.39%，主要因为当年新开工工程增加，未到期结算的应付款项大幅增加所致。

表：2020 年末账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：万元

债权单位名称	2020 年末余额	未偿还原因
北京市海淀区房屋管理局	48,255.99	未结算
北京城乡建设集团有限责任公司	24,231.32	未结算
北京京投银泰置业有限公司	23,988.93	未结算
北京广安融达置业有限公司	22,783.00	未结算
北京市天成住宅合作社	9,788.39	未结算
北京京投兴业置业有限公司	5,776.00	未结算
北京武夷房地产开发有限公司	5,643.81	未结算
恒大地产集团北京有限公司	4,742.52	未结算
北京城建建设工程有限公司	2,412.43	未结算
北京正德兴合房地产开发有限公司	2,258.55	未结算
北京住总集团有限责任公司	1,882.50	未结算
和泓置地集团有限公司	1,637.09	未结算
北京天恒乐活城置业有限公司	1,630.44	未结算
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	1,507.94	未结算
北京信远置业有限公司	1,464.00	未结算
北京首创华业房地产开发有限公司	1,174.32	未结算
北京市怀东伟业房地产开发有限公司	992.85	未结算
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	453.35	未结算
合　　计	**160,623.43**	—

（3）预收账款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人的预收账款分别为 106.01 亿元、132.44 亿元、131.06 亿元和 134.98 亿元，呈波动趋势。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 2019 年末发行人预收账款较上年末增加 24.94%，发行人预收账款增

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。截至 2020 年末预收账款较上年末减少 1.04%。

表：截至 2020 年末发行人主要 1 年以上预收账款情况

单位：万元

债权单位或项目名称	2020 年末余额	未结转原因
奥运 5 号地安置房项目	395,338.50	尚未交房
仁悦居限改自住房项目	148,661.02	尚未交房
金成裕雅苑共有产权房项目	133,703.36	未办理产权转移手续
悦溪汇限改自住房项目	48,658.00	尚未交房
晟品景园共有产权房项目	41,004.37	未办理产权转移手续
盛悦家园项目	15,909.91	尚未交房
门头沟区龙泉家园公租房项目	12,442.06	尚未交房
澜西园定向安置房项目	5,815.25	未办理产权转移手续
裕安路 18 号院定向安置房项目	1,459.74	未办理产权转移手续
顺和花园定向安置房项目	1,342.16	未办理产权转移手续
天裕昕园定向安置房项目	610.16	未办理产权转移手续
香堤中路 1 号院定向安置房项目	607.82	未办理产权转移手续
合　计	**805,552.36**	—

（4）其他应付款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人的其他应付款分别为 4.72 亿元、11.33 亿元、8.18 亿元和 9.47 亿元。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 2019 年其他应付款较上年末增加 140.10%，主要系代收住房维修基金、代收住房契税、保证金、代收对接房源款及分期付息到期还本的长期借款利息大幅增加所致。2020 年其他应付款较上年末减少 27.76%。

2、非流动负债分析

表：近三年及一期非流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	405.20	81.94%	391.87	86.82%	451.33	93.54%	416.81	91.13%
应付债券	84.74	17.14%	54.71	12.12%	24.75	5.13%	24.81	5.42%
长期应付款	4.54	0.92%	4.76	1.05%	6.41	1.33%	15.76	3.45%
递延所得税负债	0.02	0.00%	0.01	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动负债	0.02	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	**494.52**	**100.00%**	**451.35**	**100.00%**	**482.49**	**100.00%**	**457.38**	**100.00%**

（1）长期借款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期借款分别为 416.81 亿元、451.33 亿元、391.87 亿元和 405.20 亿元，占总负债的比例分别为 64.98%、67.87%、57.88%和 56.51%，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，截至 2019 年末，发行人长期借款余额较上年末增加 8.28%，变化不大。截至 2020 年末，发行人长期借款余额较上年末减少 13.17%。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。

表：发行人 2020 年末长期借款明细

单位：万元

项　目	2020 年末余额	2020 年初余额
质押借款	2,515,361.00	3,141,409.00
抵押借款	28,176.00	28,350.00
保证借款	-	200,657.26
信用借款	1,375,143.19	1,142,841.71
合　计	**3,918,680.20**	**4,513,257.98**

（2）应付债券

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应付债券分别为 24.81 亿元、24.75 亿元、54.71 亿元和 84.74 亿元。2020 年末较 2019 年末增加 29.97 亿元，增幅为 121.08%，主要原因是新发行了 2020 年北京市保障性住房建设投资中心第一期企业债券及 2020 年北京市保障性住房建设投资中心第二期企业债券所致。截至 2021 年 6 月末，发行人应付债券较 2020 年末增加 30.03 亿元，增幅为 54.87%，主要原因是新发行了保障房中心常营公租房及其配套资产支持专项计划所致。

表：2020 年末应付债券明细情况

单位：万元

项　目	2020 年末余额
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	247,704.74
2020 年北京市保障性住房建设投资中心第一期企业债券	149,711.68
2020 年北京市保障性住房建设投资中心第二期企业债券	149,722.08
合　计	**547,138.49**

（3）长期应付款

2018 年-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期应付款分别为 15.76 亿元、6.41 亿元、4.76 亿元和 4.54 亿元。2019 年末较 2018 年末减少 9.34 亿元，减幅为 59.30%，主要原因是天坛周边简易楼腾退项目、北京市台湖公租房项目学校及红线内市政工程专项拨款、北京朝阳区垡头地区焦化厂公租房幼儿园及红线内市政工程专项拨款及北京市百湾子公租房居住公共服务设施及红线内市政工程专项拨款等项目的专项应付款大幅减少所致。2020 年末较 2019 年末减少 1.66 亿元，减幅为 25.86%。

截至 2021 年 6 月末，发行人长期应付款为 4.54 亿元，较 2020 年末减少 0.22 亿元，减幅为 4.55%。波动不大。

表：2020 年末长期应付款明细情况

单位：万元

项　目	2020 年初余额	本期增加	本期减少	2020 年末余额
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	64,135.25	99.70	16,684.13	47,550.82
合　计	**64,135.25**	**99.70**	**16,684.13**	**47,550.82**

表：2020 年末专项应付款明细情况

单位：万元

项　目	2020 年初余额	本期增加	本期减少	2020 年末余额
宣西北腾退项目	20,569.79	-	3,010.53	17,559.27
天坛周边简易楼腾退项目	35,246.54	76.96	5,331.95	29,991.55
北京市台湖公租房项目学校及红线内市政工程专项拨款	7,827.72	21.80	7,849.53	-
北京朝阳区垡头地区焦化厂公租房幼儿园及红线内市政工程专项拨款	1.88	-	1.88	-
北京市百湾子公租房居住公共服务设施及红线内市政工程专项拨款	489.31	0.93	490.24	-
合　计	**64,135.25**	**99.70**	**16,684.13**	**47,550.82**

（三）有息负债分析

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 513.31 亿元、476.07 亿元、468.65 亿元及 511.03 亿元，占同期末总负债的比例分别为 80.03%、71.60%、69.22%及 71.27%。最近一期末，发行人银行借款余额为 426.30 亿元，占有息负债余额的比例为 83.42%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 511.03 亿元，占有息负债余额的比例为 100.00%。

最近一年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：发行人最近一年及一期末有息负债情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,000.00	0.39	20,000.00	0.43
一年内到期的非流动负债	191,000.00	3.74	200,657.26	4.28
长期借款	4,051,986.20	79.29	3,918,680.20	83.62
应付债券	847,356.17	16.58	547,138.49	11.67
合计	**5,110,342.37**	**100.00**	**4,686,475.95**	**100.00**

截至 2020 年末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

表：发行人 2020 年末有息债务到期期限结构分布情况

单位：万元、%

期限	金额	占比
1 年（含）以内	220,657.26	4.71
1 年以上	4,465,818.69	95.29
合计	**4,686,475.95**	**100.00**

截至 2020 年末，发行人有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

表：发行人 2020 年末有息债务信用融资与担保融资分布情况

单位：万元、%

项目	合计	占比
信用借款	1,942,281.68	41.44
保证价款	200,657.26	4.28
抵押借款	28,176.00	0.60
质押借款	2,515,361.00	53.67
合计	**4,686,475.95**	**100.00**

截至 2020 年末，发行人有息负债融资类型分布如下：

表：发行人 2020 年末有息负债融资类型分布情况

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
银行贷款	4,139,337.46	88.33
债券融资	547,138.49	11.67
合计	**4,686,475.95**	**100.00**

七、或有事项情况分析

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人不存在对外担保情况。

（二）发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至 2020 年末，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项情况。

八、受限资产分析

截至 2020 年末，发行人的主要财产被抵押、质押及其他权利受到限制情况如下：

表：2020 年末受限资产情况

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限原因
1	货币资金	29,200.00	本企业 2019 年 11 月 26 日与北京银行股份有限公司经济技术开发区支行签署《单位客户大额存单协议》，将人民币 29,200.00 万元存入本企业在北京银行经济技术开发区支行开立的账号为 20000017318600027719069 账户内，期限为 3 年，不可提前支取。
2	投资性房地产	44,369.26	根据本企业与交通银行股份有限公司北京官园支行签订的《抵押合同》，本企业于 2018 年 11 月 8 日在北京市规划和国土资源管理委员会进行不动产登记，将海淀区文龙家园公租房抵押给交通银行股份有限公司北京青年路支行，被担保数额为 34,000.00 万元。2020 年 12 月 31 日，海淀区文龙家园公租房账面价值为 44,369.26 万元（投资性房地产原价 49,993.87 万元，累计折旧 5,624.61 万元），银行借款余额为 28,176.00 万元。

九、关联方及关联交易情况

（一）关联方

1、发行人控股股东

发行人控股股东情况

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、发行人子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书第五章、五、（一）发行人直接或间接控制的企业。

3、发行人合营或联营企业情况

关于发行人合营和联营企业的基本情况请详见本募集说明书第五章、五、（二）发行人的合营或联营企业情况。

4、其他对发行人具有重大影响的关联方

（二）关联方交易

2018-2020年度，发行人无关联方交易。

（三）关联交易制度

为加强发行人对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。发行人根据《全民所有制企业法》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

发行人规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

（四）关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》（财会〔2006〕3 号）等的相关规定，并对照公司的实际情况执行。

第七章发行人信用情况

一、本次发行信用评级报告概要

（一）评级观点

中诚信国际评定北京市保障性住房建设投资中心（以下简称“北京保障房”或“中心”）的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。中诚信国际肯定了北京市持续增强的区域经济实力、中心主业突出，战略地位重要、持续获得政府增资，资本实力进一步夯实及债务结构合理，财务杠杆处于合理水平等方面的优势对中心整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到中心回款情况波动较大，资金平衡面临挑战、未来资本支出压力较大以及储备房销售业务易受市场及政策影响等对中心经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

（1）持续增强的区域经济实力。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。2020年实现地区生产总值36,102.6亿元，比上年增长1.2%，产业结构持续优化，不断增强的区域经济实力为中心发展提供了良好的外部环境。

（2）主业突出，战略地位重要。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。未来，随着中心持有公租房数量的不断增加，公租房租赁收入将进一步增长。

（3）持续获得政府增资，资本实力进一步夯实。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。2020年中心继续收到财政增资款，实收资本增加至464.86亿元，资本实力进一步夯实。

（4）债务结构合理，财务杠杆处于合理水平。中心债务结构以长期债务为主，符合保障房项目建设投资规模大、回收周期长的特点，债务结构较为合理；资产负债率及总资本化比率稳定在一定区间，财务杠杆处于合理水平。

（三）关注

（1）回款情况波动较大，资金平衡面临挑战。中心回款情况波动较大，影响经营活动净现金流稳定性；筹资活动现金流入或将保持在较高规模，中心筹资能力及资金平衡能力面临挑战。

（2）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。

（3）储备房销售业务易受市场及政策影响。中心储备房销售业务受政策、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，我公司将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

我公司将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，我公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、发行人信用评级情况

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2018年9月5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。

发行人在境内发行了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。

发行人报告期内发行的其他债券信用等级均维持为AAA，与本次评级结果没有差异。

四、发行人银行授信情况

截至2021年6月30日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计825.61亿元，已使用额度432.63亿元，尚未使用的授信额度为392.98亿元。

具体授信及使用情况如下：

表：发行人授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	北京银行总行营业部	106.50	34.84	71.67
2	北京农商银行西城支行	106.50	10.51	95.99
3	国开行	391.21	309.76	81.45
4	建设银行	27.00	6.49	20.51
5	交通银行	19.64	6.77	12.87
6	农业银行	19.49	18.17	1.32
7	兴业银行	10.00	1.14	8.86
8	邮政银行	35.00	1.74	33.26
9	中国银行	21.84	8.89	12.95
10	工商银行	14.43	13.75	0.68
11	民生银行	14.00	5.53	8.47
12	中信银行	20.00	14.76	5.24
13	平安银行	10.00	-	10.00
14	上海银行	30.00	0.30	29.70
合计		**825.61**	**432.63**	**392.98**

五、已发行尚未兑付的直接债务融资工具

报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券2只，发行规模累计30亿元，累计偿还债券35亿元；发行人及子公司累计发行境外债券1只，发行规模累计3亿美元。除此之外，发行人报告期内发行1笔ABS产品，发行规模累计10.64亿元。

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为69.64亿元，发行人及子公司已发行尚未兑付的境外债券余额为3亿美元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 京保障房债 02	发行人	2020-07-21	2023-07-22	2038-07-22	3+3+3+3+3+3	15	3.64	15
2	20 京保障房债 01	发行人	2020-04-15	2025-04-16	2040-04-16	5+5+5+5	15	3.19	15
3	14 京保障房债	发行人	2014-10-14	2024-10-15	2029-10-15	5+5+5	25	3.99	25
企业债券小计		-	-	-	-	-	**55**	-	**55**
4	21 京保 1A	发行人	2021-4-29	-	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	10.1	3.98	10.1
5	21 京保 1C	发行人	2021-4-29	-	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	0.54	0.00	0.54
6	21 京保 2A	发行人	2021-08-25	-	2039-02-28	17.5233	3.8	3.35	3.8
7	21 京保 2C	发行人	2021-08-25	-	2039-02-28	17.5233	0.2	0.00	0.2
其他小计		-	-	-	-	-	**14.64**	-	**14.64**
境内发行债券合计		-	-	-	-	-	**69.64**	-	**69.64**
8	YAN GANG B2603	燕港有限公司	2021-3-23	-	2026-3-23	5	3 亿美元	1.90	3 亿美元
境外发行债券合计		-	-	-	-	-	**3 亿美元**	-	**3 亿美元**

六、发行人及主要子公司信用记录情况

经查询发行人及其主要子公司《企业信用报告》，发行人及其主要子公司近三年及一期不存在债务违约或其他重大违约的情况。

第八章担保情况

本期债券无担保。

第九章税项

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收由投资者自行承担。

下列说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。下列应缴纳税项不与本期债券的各项支付构成抵销。投资者如果准备购买本期债券，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例等相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对企业债券在银行间、交易所市场进行的交易，我国目前还没有关于征收印花税的具体规定。本公司无法预测国家是否或将会于何时

决定对有关企业债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第十章信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，进行债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券投资者实现其债券兑付的重大事项的披露工作。

一、发行人信息披露机制

为规范中心发行债券的信息披露行为，促进中心依法规范运作，保护投资者合法权益，结合中心的实际情况，发行人制定了《北京市保障性住房建设投资中心公司债券信息披露管理办法》，确定了信息披露事务负责人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

发行人信息披露文件包括但不限于债券发行文件、定期报告和临时报告等。债券存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的时间或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

发行人的信息披露事务负责人个人信息如下：

姓名：李持缨

职务：副总经理

电话：010-57981700

传真：010-68272766

电子邮箱：lichiying@bphc.mail.com

联系地址：北京市石景山区玉泉路59号院燕保大厦

《北京市保障性住房建设投资中心公司债券信息披露管理办法》主要内容如下：

（一）信息披露基本原则

1、中心信息披露应当以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，不得有虚假记载；应当合理、谨慎、客观，不得夸大其辞，不得有误导性陈述；应当内容完整、文件齐备，格式符合规定要求，不得有重大遗漏。

中心的信息披露文件应当使用事实描述性语言,不得含有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。

2、中心应就同类事件执行同一披露标准，不得选择性披露，且所披露内容不得相互冲突，不得误导投资者。

3、中心信息披露的时间应当不晚于按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的时间或者将有关信息刊登在其他信息披露渠道上的时间。

中心发行的某债券若同时在境内境外公开发行、交易，中心在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（二）应当披露的信息与披露标准

1、年度报告应当在每个会计年度结束之日起4个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起2个月内编制完成并披露。中心应当按时披露定期报告，不得延期。

2、债券存续期内，中心发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的后果。

（三）信息披露事务管理部及其负责人的职责与履职保障

1、综合办公室和财务管理部是中心信息披露事务的日常工作机构，综合办公室根据中心《信息公开管理规定》，负责收集和汇总待披露信息，财务管理部负责在信息披露事务负责人的领导下，编制信息披露文件。

2、信息披露事务负责人负责组织和协调中心信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。高级管理人员或具有同等职责的人员非经总经理办公会书面授权，不得对外发布中心未披露信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、综合办公室和财务管理部分别收集和制作待披露信息和文件；

2、财务管理部将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交总经理进行审核；

3、债券发行文件、定期报告等需要履行必要的审批程序；

4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于中心住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

二、本次债券发行前的信息披露

发行人将于本次债券发行前披露以下文件：

（1）公司最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；

（2）募集说明书；

（3）信用评级报告；

（4）国家发展和改革委员会要求的其他文件。

三、定期财务报告披露安排

本期债券存续期内，发行人将按以下要求披露定期报告：

（1）公司将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（2）公司将在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

（3）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债券存续期内，发行人信息披露的时间将不晚于，发行人按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债券同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，发行人将在境内同时披露。

四、存续期内重大事项披露安排

债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（1）公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

（3）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）公司控股股东或者实际控制人变更；

（6）公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（10）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（12）公司转移债券清偿义务；

（13）公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）公司涉及需要说明的市场传闻；

（21）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（22）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也将及时履行信息披露义务。

发行人将在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第上述重大事项的信息披露义务：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也将及时履行信息披露义务。

五、本期债券本息兑付信息披露

发行人将在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过国家发改委认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十一章投资者保护机制

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》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，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。

一、违约事件及解决措施

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（2）发行人未能偿付本期债券到期应付本金；

（3）发行人丧失清偿能力；

（4）发行人明确表示或者以自己的行为表明不能偿付本期债券本金及到期利息；

（5）在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/

或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（五）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力情形包括：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，可依法向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

二、债券持有人会议规则

投资者认购本期债券视作同意发行人与海通证券签订的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的

规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

（2）修改《债券持有人会议规则》；

（3）决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（5）当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

（6）对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

（7）当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本次债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

（8）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，变更本次债券的担保人或者担保方式；

（9）当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议：

（a）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（b）债券信用评级发生变化；

（c）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（d）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（e）发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（f）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（g）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（h）发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；

（i）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

（j）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（k）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（10）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

（11）发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

（12）根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有每期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、在本次债券中本期债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向债权代理人书面提议召开债券人持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持有人为召集人。

发行人根据《债券持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前10个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本期未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述10个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第1个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第1个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权代理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场地费用，若有）。

（三）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第7个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）代理人的权限，是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本次债券中本期未偿还债券总额且有表决权的 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

2、债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

3、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次债券中本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项再次作出决议。

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券中本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券中本期债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券中本期债券张数不计入有表决权的本次债券中本期债券张数总数：

（1）发行人或债券持有人为发行人关联方；

（2）债券持有人为本期债券担保人或其关联方；

（3）债券持有人为本期债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；

（4）债券持有人为本期债券抵/质押资产拥有者或其关联方；

（5）债券持有人持有的本次债券中的本期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，表决结果以会议决议公告为准。

7、债券持有人会议作出的决议，须经超过持有每期债券未偿还债券总额且有表决权的50%的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务或本次债券担保人对本次债券的保证义务的决议以及变更《债券持有人会议规则》的决议（债券持有人会议权限内），须经债券持有人（或债券

持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方能生效。

9、债券持有人会议的有效决议对本次债券中本期债券的全体债券持有人（包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

10、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后2个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券中本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

11、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券张数；

（2）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券本金总额，占发行人本次债券中本期未偿还债券本金总额的比例；

（3）召开会议的日期、具体时间、地点；

（4）会议主席姓名、会议议程；

（5）召集人及监票人；

（6）各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

（7）每一表决事项的表决结果；

（8）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（9）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议记录会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

13、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。

第十二章债权代理人

投资者认购本期债券视作同意发行人与海通证券签订的《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》。

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

一、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

二、《债权代理协议》主要事项

（一）债权代理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人同意海通证券作为发行人发行的本次债券的债权代理人，由海通证券依据《债权代理协议》的约定和相关法律、法规的规定行使权利和履行义务。

2、根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《民法典》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等中国法律、法规、规范性文件的规定、《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，海通证券作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

3、债券存续期间，海通证券应当按照规定和约定履行下列职责，维护债券持有人的利益：

（1）持续关注和调查了解发行人和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施（如有）的有效性及偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（6）定期和不定期向市场公告债权代理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易场所其他规定、募集说明书以及债权代理协议规定或者约定的其他职责。

4、凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债权代理协议》，认可《债权代理协议》双方依据《债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债权代理协议》相关约定之约束。

5 本次债券采取分期发行方式的，除非经法定程序修改，《债权代理协议》适用于本次债券项下任一期公司债券。

（二）债权代理人的权利与义务

1、监督和报告。

（1）债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据《债权代理协议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

（2）债权代理人在本次债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

（3）债权代理人有权对担保人的担保能力，抵/质押资产的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

（4）发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

2、召集和通知。

（1）召集债券持有人会议。债权代理人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（2）债权代理人在得知《债权代理协议》4.9款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

3、代表全体债券持有人。

（1）代理债券持有人签署所有与本次债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议（如需）。

（2）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（3）为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本次债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

（4）债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：1）参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；2）向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施；3）做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；4）为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

（5）本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保

全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的任何费用）。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

（6）接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

4、其他。

（1）即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

（2）债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

（3）免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券

有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

（4）就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

（三）发行人的权利与义务

1、发行人依据相关法律法规、本次债券的《募集说明书》及《债权代理协议》的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人享有自主经营管理权。

3、发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

5、发行人有义务按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

6、发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

7、除由于本次债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本次债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

8、发行人应在本次债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

9、通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

（1）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本次债券的利息及/或本金；

（2）发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

（3）发行人未能按照《募集说明书》的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或该偿债资金专户上被设定任何权利限制；

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

（5）发行人生产经营外部条件发生重大变化；

（6）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（7）发行人发生未能清偿到期债务的情形；

（8）发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

（9）发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

（10）发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过5,000万元，且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（11）发行人拟申请发行新的债券；

（12）发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

（13）政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益的情形：

（a）发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的50%以上，且超过5,000万元人民币；

（b）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

（c）发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

（d）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

（14）发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

（15）担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

（16）担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过5,000万元且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（17）担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定；

（18）发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

（19）发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过1,000万元且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（20）发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定；

（21）抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

（22）发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产；

（23）发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式；

（24）发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款；

（25）发行人拟变更本次债券募集资金用途；

（26）发行人拟变更或解聘债权代理人；

（27）发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；

（28）本次债券被暂停转让交易；

（29）其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

（30）法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第（13）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

发行人如上述第（25）项之情形拟变更本次债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起15个工作日内，如单独或合计持有未偿还本次债券本金总额10%及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门（如发行人为中央企业的，需报国家发展改革委员会）备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

10、其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

（1）发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

（2）发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

（3）债券持有人会议决议执行情况；

（4）发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

（5）其他为保证债权代理人依据《债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

11、在本次债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见第9条），发行人应根据债券持有人会议的决议，在6个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息或要求提前处置抵/质押资产。

12、加速到期还款义务。发生如下情形（1）时，发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付；发生如下情形（2）-（6）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本次债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利义务无人承继；

（4）发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

（5）本次债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第4.9条）而债券持有人会议决议要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

（6）根据《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

13、协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

（1）协助债权代理人履行报告和公告义务；

（2）在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债权代理协议》项下的各项义务（《债权代理协议》第 6.2 款所述义务除外）。

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

（1）登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

（2）发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权代理人告知相关信息和资料。

15、为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本次债券相关的各项事务。

16、费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

（四）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、《债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本次债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本次债券相关的发行人、担保人、抵/质押资产的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

4、债券持有人有权依照《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

5、债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

6、债券持有人同意《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

7、债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

第十三章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

经办人：杨杰、范明、张海梅、毛楠、黄杏杰、赵璇

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：100029

（二）分销商

1、首创证券股份有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：毕劲松

经办人：李亢、邵治铭、李冠宇

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 121 号德胜尚城 C 座

联系电话：010-56511752、010-56511750

传真：010-59366108

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：杨杰、范明、毛楠、黄杏杰、赵璇

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

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四章备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

（一）有关主管部门对本期债券发行的注册文件；

（二）发行人关于本期债券发行的募集说明书；

（三）发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告及 2021 年半年度财务报表；

（四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）法律意见书；

（六）债券债权代理协议；

（七）债券持有人会议规则；

（八）募集资金账户与偿债资金专户监管协议。

二、查询方式

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（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：杨杰、范明、张海梅、毛楠、黄杏杰、赵璇

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

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本企业符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人（或授权代表人）：

金焱

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

金焱

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

王磊

北京市保障性住房建设投资中心

2021年 11月 29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

李持缨

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

彭湘晖

彭湘晖

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

王春河

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

沈怡宏

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

发行人全体高级管理人员声明

本企业全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：

孙洁

北京市保障性住房建设投资中心

2021年11月29日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

毛楠

法定代表人（签字）：

周杰

海通证券股份有限公司

2021年11月29日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

龚国伟　　李国胜

会计师事务所负责人：

张增刚

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年11月29日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人或授权代表：

王隽

经办律师：

张刚

经办律师：

刘成军

北京大成律师事务所

2021年11月29日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：黄菲　陶雨　闫璐璐　刘洁

评级机构负责人签名：闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021 年 11 月 29 日