

# 北京保障房中心有限公司企业债券

## 2021 年度债权代理事务报告

**2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券、2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券、2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券、2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券全体持有人：**

鉴于：

1、北京保障房中心有限公司（简称“发行人”）已与海通证券股份有限公司（简称“我公司”或“本公司”）签署《2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券债权代理协议》、《2019 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券债权代理协议》（以下均简称“《债权代理协议》”）；发行人、海通证券和北京银行股份有限公司营业部（简称“监管人”）已经签署《账户及资金监管协议》；上述协议均已生效。

2、根据《2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》的规定，2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称“2014 年保障房中心企业债券”）已于 2014 年 10 月 17 日发行完毕，2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券全体持有人已同意委托本公司作为债券债权人，代理有关本期债券的相关债权事务。

根据《2020 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》的规定，2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称“2020 年第一期保障房中心企业债券”）已于 2020 年 4 月 20 日发行完毕，2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券全体持有人已同意委托本公司作为债券债权人，代理有关本期债券的相关债权事务。

根据《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》的规定，2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称“2020 年第二期保障房中心企业债券”）已于 2020 年 7 月 23 日发行完毕，2020 年第二期

北京市保障性住房建设投资中心企业债券全体持有人已同意委托本公司作为债券债权人代理人，代理有关本期债券的相关债权债务。

根据《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》的规定，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“2021年第一期保障房中心企业债券”）已于2021年12月3日发行完毕，2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券全体持有人已同意委托本公司作为债券债权人代理人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我公司依据《2014年北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》、《2020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》、《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券募集说明书》、《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》、《债权代理协议》、《监管协议》的约定履行债权人代理人的职责。

为出具本报告，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据海通证券对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对海通证券履行债权人代理人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

海通证券未对2014年保障房中心企业债券、2020年第一期保障房中心企业债券、2020年第二期保障房中心企业债券、2021年第一期保障房中心企业债券的投资价值做出任何评价，也未对2014年保障房中心企业债券、2020年第一期保障房中心企业债券、2020年第二期保障房中心企业债券、2021年第一期保障房中心企业债券的投资风险做出任何判断。2014年保障房中心企业债券、2020年第一期保障房中心企业债券、2020年第二期保障房中心企业债券、2021年第一期保障房中心企业债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将2021年度的债权代理事项报告如下：

## 一、发行人的基本情况

企业名称：北京保障房中心有限公司

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

注册资本：4,814,600 万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

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；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股权结构：发行人为北京市国资委独家出资成立的有限责任公司（国有独资），北京市国资委是其出资人和实际控制人。

跟踪评级：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 6 月 21 日出具的《北京市保障性住房建设投资中心 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪 0840 号），发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，2020 年第一期保障房中心企业债券和 2020 年第二期保障房中心企业债券的信用等级为 AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 1 月 6 日出具的《中诚信国际关于确认北京保障房中心有限公司主体及相关债项信用等级的公告》（信评委函字[2022]公告 015 号），发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，维持 2020 年第一期保障房中心企业债券、2020 年第二期保障房中心企业债券和 2021 年第一期保障房中心企业债券的信用等级为 AAA。

根据大公国际资信评估有限公司 2021 年 7 月 27 日出具的《北京市保障性住房建设投资中心主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告》（大公报 SDP【2021】251 号），发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，2014 年保障房中心企业债券的信用等级维持 AAA。

## 二、发行人履约情况

### (一) 办理上市或交易流通情况

#### 1、2014 年保障房中心企业债券

发行人已按照 2014 年保障房中心企业债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2014 年保障房中心企业债券于 2014 年 10 月 24 日在中国银行间债券市场上市流通，简称“14 京保障房债”，证券代码为 1480527.IB。

#### 2、2020 年第一期保障房中心企业债券

发行人已按照 2020 年第一期保障房中心企业债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2020 年第一期保障房中心企业债券于 2020 年 4 月 23 日在中国银行间债券市场上市流通，简称“20 京保障房债 01”，证券代码为 2080095.IB；于 2020 年 4 月 28 日在上海证券交易所市场上市流通，简称“20 京保 01”，证券代码为 152454.SH。

#### 3、2020 年第二期保障房中心企业债券

发行人已按照 2020 年第二期保障房中心企业债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2020 年第二期保障房中心企业债券于 2020 年 7 月 27 日在中国银行间债券市场上市流通，简称“20 京保障房债 02”，证券代码为 2080188.IB；于 2020 年 8 月 3 日在上海证券交易所市场上市流通，简称“20 京保 02”，证券代码为 152522.SH。

#### 4、2021 年第一期保障房中心企业债券

发行人已按照 2021 年第一期保障房中心企业债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2021 年第一期保障房中心企业债券于 2021 年 12 月 6 日在中国银行间债券市场上市流通，简称“21 京保障房债 01”，证券代码为 2180494.IB；于 2021

年 12 月 13 日在上海证券交易所市场上市流通，简称“21 京保 01”，证券代码为 184146.SH。

## （二）募集资金使用情况

2014 年保障房中心企业债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金的使用情况。

截至 2021 年末，2020 年第一期保障房中心企业债券募集资金已使用金额 13.75 亿元，实际用于募投项目朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目建设 13.75 亿元，剩余 1.25 亿元。

2020 年第二期保障房中心企业债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金的使用情况。

截至 2021 年末，2021 年第一期保障房中心企业债券募集资金已使用金额 11.29 亿元，实际用于补充营运资金 10 亿元，(0701 街区)A#地块 0.52 亿元，(0701 街区)B#地块 0.45 亿元，(0701 街区)D#0.32 亿元，剩余 8.71 亿元。

## （三）付息情况

### 1、2014 年保障房中心企业债券

2014 年保障房中心企业债券的付息日为 2015 年至 2029 年每年的 10 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券采用每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

发行人已于 2021 年 10 月 15 日支付第 7 个计息年度的利息 9,975.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

### 2、2020 年第一期保障房中心企业债券

2020 年第一期保障房中心企业债券的付息日为 2020 年至 2040 年每年的 4 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券

采用每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

发行人已于 2021 年 4 月 16 日支付第 1 个计息年度的利息 4,785.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

### 3、2020 年第二期保障房中心企业债券

2020 年第二期保障房中心企业债券的付息日为 2020 年至 2038 年每年的 7 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券采用每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

发行人已于 2021 年 7 月 22 日支付第 1 个计息年度的利息 5,460.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

### 4、2021 年第一期保障房中心企业债券

2021 年第一期保障房中心企业债券的付息日为 2022 年至 2041 年每年的 12 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券采用每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

截至 2021 年末，发行人不涉及付息兑付情形。

## （四）抵/质押资产情况

2014 年保障房中心企业债券、2020 年第一期保障房中心企业债券、2020 年第二期保障房中心企业债券、2021 年第一期保障房中心企业债券为无担保债券，

发行人不涉及抵/质押资产用于本期债券担保的情况。

### **(五) 2021 年度发行人信息披露情况**

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、货币网（和上海证券交易所网站）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1. 2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2021 年付息公告（2021 年 4 月 9 日）；
2. 北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）；
3. 2020 年度北京大成律师事务所关于北京市保障性住房建设投资中心优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书（2021 年 6 月 8 日）；
4. 北京市保障性住房建设投资中心 2021 年度跟踪评级报告（2021 年 6 月 21 日）；
5. 北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2020 年度债权代理事务报告（2021 年 6 月 30 日）；
6. 2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2021 年付息公告（2021 年 7 月 15 日）；
7. 北京市保障性住房建设投资中心主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告（2021 年 7 月 28 日）；
8. 北京市保障性住房建设投资中心企业债券半年度报告(2021 年)(2021 年 8 月 30 日)；
9. 2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2021 年付息公告（2021 年 10 月 8 日）；
10. 北京保障房中心有限公司关于名称变更的公告(2021 年 12 月 30 日)。

### **三、发行人偿债能力**

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审

计报告》（中喜财审 2022S00935 号）以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### （一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
流动资产合计	4,043,195.52	3,611,795.01
资产总计	11,600,425.01	11,991,345.23
流动负债合计	1,948,212.94	2,257,285.75
负债总计	6,195,337.35	6,771,744.12
流动比率（倍）	2.08	1.60
速动比率（倍）	1.30	0.94
资产负债率（%）	53.41	56.47

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

发行人 2021 年末流动比率、速动比率与 2020 年相比均显著上升，主要是由于货币资金和预付款项增加，以及应付账款和一年内到期的非流动负债减少；发行人 2021 年资产负债率有所下降，由上年末的 56.47%降低至 53.41%，主要是由于负债总额减少速度高于资产总额减少速度所致，其中主要由于应付账款和一年内到期的非流动负债减少。

### （二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	409,896.63	384,079.96
营业成本	281,454.70	281,285.20
利润总额	23,744.02	33,576.59
净利润	18,249.00	25,435.54
归属于母公司所有者的净利润	17,411.75	21,803.49
经营活动产生的现金流量净额	5,928.74	-116,713.32
投资活动产生的现金流量净额	94,240.54	-263,352.45
筹资活动产生的现金流量净额	108,758.69	-103,462.63
现金及现金等价物净增加额	208,418.96	-483,528.39

发行人 2021 年度营业收入为 409,896.63 万元，同比增加 6.72%，营业成本

为 281,454.70 万元，同比增加 0.06%，基本保持稳定。发行人 2021 年度净利润 18,249.00 万元，较 2020 年度减少 7,186.54 万元，降幅为 28.25%，降幅较明显，主要因 2021 年度财务费用同比增加。

发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额 5,928.74 万元，较 2020 年度经营活动产生的现金流量净额-116,713.32 万元，由负转正，主要因销售商品、提供劳务收到的现金增加。发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额 94,240.54 万元，较 2020 年度投资活动产生的现金流量净额-263,352.45 万元，由负转正，主要因收回投资收到的现金增多。2021 年度筹资活动产生的现金流量净额为 108,758.69 万元，较 2020 年度筹资活动产生的现金流量净额-103,462.63 万元，由负转正，主要因偿还债务支付的现金减少。

#### 四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
企业债	2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2014/10/15	15 年	25 亿元	3.99%	2029/10/15
企业债	2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2020/04/16	20 年	15 亿元	3.19%	2040/04/16
企业债	2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2020/07/22	18 年	15 亿元	3.64%	2038/07/22
企业债	2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2021/12/03	20 年	20 亿元	3.43%	2041/12/03
公司债	北京保障房中心有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2022/04/01	24 年	15 亿元	3.09%	2046/04/01

#### 五、担保人相关情况

2014 年保障房中心企业债券、2020 年第一期保障房中心企业债券、2020 年

第二期保障房中心企业债券、2021年第一期保障房中心企业债券为无担保债券，不涉及担保人相关情况。

## 六、账户及资金监管情况

依据《账户及资金监管协议》的规定，发行人和海通证券共同委托账户及资金监管人对“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管，以确保上述账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。监管人已严格按照《账户及资金监管协议》赋予的权利及义务，对发行人在监管人处开立的“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京保障房中心有限公司公司债券 2021 年度债权代理事务报告》之盖章页）



2022年6月24日