

债券简称：14 京保障房债  
债券简称：20 京保障房债 01  
债券简称：20 京保障房债 02  
债券简称：21 京保障房债 01

债券代码：1480527.IB  
债券代码：2080095.IB  
债券代码：2080188.IB  
债券代码：2180494.IB

## **14 京保障房债、20 京保障房债 01、20 京保障房债 02、21 京保障房债 01 2022 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告**

**14 京保障房债、20 京保障房债 01、20 京保障房债 02、21 京保障房债 01 全体持有人：**

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券或本公司）作为 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的主承销商及债权人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与北京保障房中心有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

### **一、发行人的基本情况**

公司名称：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

企业类型：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：

根据大公国际资信评估有限公司 2022 年 7 月 27 日出具的《北京保障房中心有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告》（DGZX-R【2022】00925 号），发行人主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“14 京保障房债”的信用等级维持 AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 6 月 28 日出具的《北京保障房中心有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2022]跟踪 1843 号），维持发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，维持“20 京保障房债 01/20 京保 01”、“20 京保障房债 02/20 京保 02”和“21 京保障房债 01/21 京保 01”的债项信用等级为 AAA。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

#### 1、14 京保障房债

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，在债券发行结束后，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。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、20 京保障房债 01

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，在债券发行结束后，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。

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、20京保障房债02

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，在债券发行结束后，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。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、21京保障房债01

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，在债券发行结束后，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。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) 付息情况

### 1、14京保障房债

14京保障房债的付息日为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）。发行人已于2022年10月17日支付第8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、20京保障房债01

20京保障房债01付息日为2021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）。发行人已于2022年4月17日支付第2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、20京保障房债02

20京保障房债02付息日为2021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）。发行人已于2022年7月22日支付第2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、21 京保障房债 01

21 京保障房债 01 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）。发行人已于 2022 年 12 月 5 日支付第 1 个计息年度的利息 6,860.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

#### （三）募集资金使用情况

截至 2022 年末，14 京保障房债、20 京保障房债 01、20 京保障房债 02 募集资金已使用完毕。

截至 2022 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 19.99 亿元，实际用于补充营运资金 10 亿元，(0701 街区)A#地块 4.30 亿元，(0701 街区)B#地块 1.40 亿元，(0701 街区)D#4.29 亿元，剩余 0.01 亿元。

#### （四）发行人信息披露情况

发行人与上述债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网（和上海证券交易所网站）披露。2022 年度披露情况如下：

1. 2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2022 年付息公告（2022 年 4 月 11 日）；
2. 北京保障房中心有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告（2022 年 4 月 28 日）；
3. 北京保障房中心有限公司公司债券年度报告（2021 年）（2022 年 4 月 29 日）；
4. 北京保障房中心有限公司 2021 年度财务报表及附注（2022 年 4 月 29 日）；
5. 2021 年度北京大成律师事务所关于北京保障房中心有限公司优质企业债券募集资金使用情况之法律意见书（2022 年 6 月 12 日）；
6. 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（2022 年 6 月 24 日）；
7. 北京保障房中心有限公司 2022 年度跟踪评级报告（2022 年 6 月 28 日）；
8. 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（2022 年 7 月 15 日）；
9. 北京保障房中心有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告（2022 年 7 月 28 日）；

10. 北京保障房中心有限公司公司债券中期报告（2022年）（2022年8月31日）；

11. 北京保障房中心有限公司 2022 年半年度财务报表及附注（2022 年 8 月 31 日）

12. 2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2022 年付息公告（2022 年 10 月 10 日）；

13. 2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2022 年付息公告（2022 年 11 月 28 日）

14. 14 京保障房债:北京保障房中心有限公司关于变更会计师事务所的公告（2022 年 12 月 20 日）

### 三、发行人偿债能力

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（安永华明（2023）审字第 61873722\_A01 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 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）发行人偿债能力财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产合计（亿元）	460.45	404.32
流动负债合计（亿元）	181.91	194.82
流动比率（倍）	2.53	2.08
速动比率（倍）	1.73	1.30
资产负债率（%）	50.25	53.41

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

发行人 2022 年末流动比率、速动比率与 2021 年相比均显著上升，主要是由于货币资金和预付款项增加，以及应付账款和合同负债的减少；发行人 2022 年资产负债率较上年度有所下降，由上年末的 53.41%降低至 50.25%，主要是由于

负债总额减少且资产总额增加所致，其中长期借款减少 15.89%，货币资金涨幅 40.67%。

## （二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	71.78	40.99
营业成本	54.38	28.15
利润总额	8.83	2.37
净利润	6.68	1.82
归属于母公司所有者的净利润	6.72	1.74
经营活动产生的现金流量净额	16.86	0.59
投资活动产生的现金流量净额	-9.29	9.42
筹资活动产生的现金流量净额	10.95	10.88
现金及现金等价物净增加额	18.52	20.84

发行人 2022 年度营业收入为 71.78 亿元，同比增加 75.12%，主要原因为受政府相关政策影响，共有产权房等储备房销售增加。营业成本为 54.38 亿元，同比增加 93.18%。发行人 2022 年度净利润 6.68 亿元，较 2021 年度增加 4.86 亿元，涨幅为 267.03%，主要因发行公募 reits 形成投资收益的增长。

发行人 2022 年度经营活动产生的现金流量净额 16.86 亿元，较 2021 年度经营活动产生的现金流量净额增加 16.27 亿元，主要因购买商品、接受劳务支付的现金减少 73.02%。发行人 2022 年度投资活动产生的现金流量净额-9.29 亿元，较 2021 年度投资活动产生的现金流量净额由正转负，主要因购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增长，涨幅为 103.72%。2022 年度筹资活动产生的现金流量净额为 10.95 亿元，较 2021 年度筹资活动产生的现金流量净额增加 0.07 亿元，基本保持稳定。

#### 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：

单位：年、亿元、%

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	25	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	15	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	15	3.64	2038/07/22
海外债	燕港有限公司1.9%有担保债券20260323	2021/3/23	5	3	1.90	2026/3/23
证监会主管ABS	国开-北京保障房中心常营公租房及其配套资产支持专项计划优先级资产支持证券	2021/4/29	17.9863	9.57884	3.98	2039/4/20
证监会主管ABS	国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划优先级资产支持证券	2021/8/25	17.5233	3.80	3.35	2039/2/28
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	20	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	15	3.09	2046/04/01
证监会主管ABS	中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划资产支持证券	2022/8/23	56.0301	12.548	-	2079/6/3
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（第二期）（品种一）	2022/11/1	24	10	2.55	2046/11/1
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（第二期）（品种二）	2022/11/1	25	10	2.97	2047/11/1

#### 五、债权代理人履职情况

2022年度，海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《募集说明书》《债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《14京保障房债、20京保障房债 01、20京保障房债 02、21京保障房债 01 2022 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



海通证券股份有限公司

2023年6月30日