

北京保障房中心有限公司公司债券

2022 年度受托管理事务报告

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）

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二三年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及北京保障房中心有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京保障房中心有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	5
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	9
七、债券的本息偿付情况.....	10
八、募集说明书中约定的其他义务.....	13
九、债券持有人会议召开的情况.....	14
十、发行人出现重大事项的情况.....	14
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效	14
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	14

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，北京保障房中心有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22 京保 01、22 京保 02、22 京保 03（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	185617.SH	138522.SH	138523.SH
债券简称	22 京保 01	22 京保 03	22 京保 02
债券名称	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)	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)	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)
债券期限	3+3+3+3+3+3+3+3(年)	5+5+5+5+5(年)	3+3+3+3+3+3+3+3(年)
发行规模（亿元）	15.00	10.00	10.00
债券余额（亿元）	15.00	10.00	10.00
发行时初始票面利率	3.09%	2.97%	2.55%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无
起息日	2022 年 4 月 1 日	2022 年 11 月 1 日	2022 年 11 月 1 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

付息日	2023 年至 2046 年间每年的 04 月 01 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 4 月 1 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 9 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2031 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 12 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2034 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 15 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2037 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 18 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2040 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 21 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2043 年每年的 4 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）	2023 年至 2047 年间每年的 11 月 01 日。若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 11 月 1 日；若投资者在第 10 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2032 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 15 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2037 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 20 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2042 年每年的 11 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）	2023 年至 2046 年间每年的 11 月 01 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 11 月 1 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 9 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2031 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 12 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2034 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 15 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2037 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 18 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2040 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 21 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2043 年每年的 11 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）
担保方式	无	无	无

主体/债项评级	AAA/-	AAA/-	AAA/-
报告期跟踪主体/债项评级	报告期内不涉及	报告期内不涉及	报告期内不涉及

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
信息披露事务负责人变更	根据公司章程，李持缨先生不再担任公司信息披露事务负责人，由张晓丽女士担任公司信息披露事务负责人	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-05-05/185617_20220505_1_Mwq5bEJG.pdf

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
会计师事务所变更	公司原审计机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙），因公司业务发展的需要，公司与安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）达成合作意向，聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2022年度、2023年度、2024年度财务报表审计机构并签订了《审计业务约定书》	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-12-27/138522_20221227_PHDI.pdf

三、发行人 2022 年度经营和财务状况

（一）发行人 2022 年度经营情况

发行人主要经营范围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。）

2022 年度，发行人实现营业收入 717,815.62 万元，产生营业成本 543,833.20 万元。2022 年度，发行人实现营业利润 88,283.70 万元，实现净利润 66,832.65 万元。

（二）发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	4,604,478.31	4,043,195.52	13.88
非流动资产合计	7,296,372.85	7,557,229.49	-3.45
资产总计	11,900,851.16	11,600,425.01	2.59
流动负债合计	1,819,143.06	1,948,212.94	-6.63
非流动负债合计	4,160,610.38	4,247,124.41	-2.04
负债合计	5,979,753.44	6,195,337.35	-3.48
所有者权益合计	5,921,097.71	5,405,087.66	9.55
归属母公司股东的 净资产	5,279,542.92	4,957,499.54	6.50
营业收入	717,815.62	409,896.63	75.12
营业利润	88,283.70	23,565.52	274.63
利润总额	88,253.39	23,744.02	271.69
净利润	66,832.65	18,249.00	266.23
归属母公司股东的 净利润	67,243.72	17,411.75	286.20
经营活动产生的现 金流量净额	168,633.97	5,928.74	2,744.35
投资活动产生的现 金流量净额	-92,928.26	94,240.54	-198.61
筹资活动产生的现 金流量净额	109,475.83	108,758.69	0.66
现金及现金等价物 净增加额	185,203.35	208,418.96	-11.14
EBITDA 利息保障 倍数	2.11	1.34	57.46
资产负债率 (%)	50.25	53.41	-5.92
流动比率	2.53	2.08	21.63
速动比率	1.73	1.30	33.08

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 京保 01 募集资金使用情况

债券代码：185617.SH	
债券简称：22 京保 01	
发行金额：15.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金将全部用于符合政策要求的公租房,保障性租赁住房,棚改安置房等保障房项目建设,收购,运营或置换项目贷款。	全部用于符合政策要求的公租房,保障性租赁住房,棚改安置房等保障房项目建设,收购,运营或置换项目贷款。

表：22 京保 02、22 京保 03 募集资金使用情况

债券代码：138523.SH、138522.SH	
债券简称：22 京保 02、22 京保 03	
发行金额：22 京保 02、22 京保 03 各 10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金将用于符合政策要求的公租房,保障性租赁住房,棚改安置房等保障房项目建设,收购,运营或置换项目贷款,偿还有息债务,补充流动资金等适用的法律法规允许的其他用途。	用于符合政策要求的公租房,保障性租赁住房,棚改安置房等保障房项目建设,收购,运营或置换项目贷款,偿还有息债务,补充流动资金等适用的法律法规允许的其他用途。

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转的归集和管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，募集资金使用情况符合募集说明书约定。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和再融资。

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 384,079.96 万元、409,896.63 万元和 717,815.62 万元，净利润分别为 25,435.54 万元、18,249.00 万元和 66,832.65 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-116,713.32 万元、5,928.74 万元和 168,633.97 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

（二）发行人的资信状况和再融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 824.66 亿元，其中已使用授信额度为 358.07 亿元，未使用授信额度为 469.51 亿元，未使用授信余额占授信总额的 56.93%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
138522.SH	22 京保 03	否	无	无	无
138523.SH	22 京保 02	否	无	无	无
185617.SH	22 京保 01	否	无	无	无

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

发行人设置了以下偿债保障措施：

1、加强募集资金的使用管理、2、设立专门的偿付工作小组、3、全面加强发行人有关偿债事项的管理、4、聘请债券受托管理人、5、制定《债券持有人会议规则》。

报告期内，发行人偿债保障措施无变动。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
185617.SH	22 京保 01	每年付息 1 次， 到期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付	2023 年至 2046 年间每年的 04 月 01 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 4 月 1 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 9 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2031 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 12 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2034 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 15 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2037 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 18 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2040 年每年的 4 月 1 日；若投资者在第 21 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2043 年每年的 4 月 1 日。 (如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息)	3+3+3+3+3 +3+3+3(年)	2046 年 4 月 1 日 (若不行 使回售选择 权)

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
138523.SH	22 京保 02	每年付息 1 次， 到期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付	2023 年至 2046 年间每年的 11 月 01 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 11 月 1 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 9 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2031 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 12 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2034 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 15 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2037 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 18 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2040 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 21 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2043 年每年的 11 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）	3+3+3+3+3 +3+3+3(年)	2046 年 11 月 1 日（若不行 使回售选择 权）

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
138522.SH	22 京保 03	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2047 年间每年的 11 月 01 日。若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 11 月 1 日；若投资者在第 10 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2032 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 15 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2037 年每年的 11 月 1 日；若投资者在第 20 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2042 年每年的 11 月 1 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）	5+5+5+5+5 (年)	2047 年 11 月 1 日（若不行使回售选择权）

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
185617.SH	22 京保 01	无
138523.SH	22 京保 02	无
138522.SH	22 京保 03	无

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告，共 2 次。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《北京保障房中心有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

