

# 北京保障房中心有限公司公司债券

## 2023 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)

二〇二四年六月

## 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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、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所引用的财务数据，引自经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2023年审计报告和发行人出具的2023年公司债券年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及北京保障房中心有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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 .....	4
三、发行人2023年度经营和财务状况 .....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析 .....	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	8
七、债券的本息偿付情况 .....	9
八、募集说明书中约定的其他义务 .....	10
九、债券持有人会议召开的情况 .....	10
十、发行人出现重大事项的情况 .....	10
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 .....	11

## 一、受托管理的公司债券概况

截至2023年（以下简称“报告期”）末，北京保障房中心有限公司发行,且截至本报告出具日仍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03、22京保02、23京保01、23京保02、23京保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	240154.SH	240155.SH	240427.SH
债券简称	22京保01	22京保03	22京保02	23京保01	23京保02	23京保03
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)	北京保障房中心有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	北京保障房中心有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	北京保障房中心有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
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)	3+3+3+3+3+3+3+3(年)	10(年)	3+3+3+3+3+3+3+3(年)
发行规模(亿元)	15.00	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00
债券余额(亿元)	15.00	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00
发行时初始票面利率	3.09%	2.97%	2.55%	2.92%	3.34%	2.90%
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	无	无	无
起息日	2022年4月1日	2022年11月1日	2022年11月1日	2023年11月9日	2023年11月9日	2023年12月20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	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	2023年至2047年间每年的11月01日	2023年至2046年间每年的11月01日	2024年至2047年间每年的11月09日	2024年至2033年间每年的11月09日	2024年至2047年间每年的12月20日
担保方式	无	无	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/-	AAA/-	AAA/-	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/-
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/-	AAA/-	AAA/-	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、信用风险状况、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，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告1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
董事和总经理发生变动	根据北京市委、市政府决定，北京保障房中心有限公司设立董事会，不再设置执行董事职务。党委书记金焱同志任公司董事长，不再担任公司总经理、执行董事职务。任命吴东同志为公司党委副书记、董事，总经理。	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。

## 三、发行人 2023 年度经营和财务状况

### （一）发行人 2023 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。)

2023年度，发行人实现营业收入731,507.47万元，产生营业成本555,789.95万元。2023年度，发行人实现营业利润29,107.42万元，实现净利润21,699.28万元。

## (二) 发行人 2023 年度财务状况

**表：发行人2023年度主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	2023年度/末	2022年度/末	增减变动情况
流动资产合计	4,264,984.27	4,604,478.31	-7.37%
非流动资产合计	9,631,892.26	7,296,372.85	32.01%
资产总计	13,896,876.53	11,900,851.16	16.77%
流动负债合计	1,936,714.43	1,819,143.06	6.46%
非流动负债合计	5,617,572.78	4,160,610.38	35.02%
负债合计	7,554,287.21	5,979,753.44	26.33%
所有者权益合计	6,342,589.33	5,921,097.71	7.12%
归属母公司股东的净资产	5,430,762.68	5,279,542.92	2.86%
营业收入	731,507.47	717,815.62	1.91%
营业利润	29,107.42	88,283.70	-67.03%
利润总额	29,465.38	88,253.39	-66.61%
净利润	21,699.28	66,832.65	-67.53%
归属母公司股东的净利润	24,397.06	67,243.72	-63.72%
经营活动产生的现金流量净额	150,158.30	168,633.97	-10.96%
投资活动产生的现金流量净额	-1,625,843.44	-92,928.26	-1,849.57%
筹资活动产生的现金流量净额	1,535,972.93	109,475.83	1,303.02%

现金及现金等价物净增加额	60,291.54	185,203.35	-67.45%
EBITDA利息保障倍数	0.90	2.07	-56.48%
资产负债率（%）	54.36	50.25	8.19%
流动比率	2.20	2.53	-12.99%
速动比率	1.48	1.73	-14.32%

#### 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

报告期内，22京保01不涉及募集资金使用。

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03募集资金使用情况**

债券代码：138522.SH	
债券简称：22京保03	
发行金额：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。

**表：22京保02募集资金使用情况**

债券代码：138523.SH	
债券简称：22京保02	
发行金额：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。

**表：23 京保 01 募集资金使用情况**

债券代码：240154.SH	
债券简称：23 京保 01	
发行金额：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。

**表：23 京保 02 募集资金使用情况**

债券代码：240155.SH	
债券简称：23 京保 02	
发行金额：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。

**表：23 京保 03 募集资金使用情况**

债券代码：240427.SH	
债券简称：23 京保 03	
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用于偿还有息债务,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。

报告期内，发行人不涉及调整募集资金用途。

报告期内，发行人不涉及临时补流情况。

## （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。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，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

## （五）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途涉及固定资产投资项目。报告期内，受托管理人于2023年12月对募投项目建设/运营情况进行了现场检查，未发现项目建设运营情况发生重大不利变化，和发行人披露情况不存在较大差异。

# 五、发行人偿债意愿和能力分析

## （一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022年度和2023年度，发行人营业收入分别为717,815.62万元和731,507.47万元，净利润分别为66,832.65万元和21,699.28万元。2022年度和2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为168,633.97万元和150,158.30万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

## （二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

# 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

我司受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

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，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

### （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	3+3+3+3+3+3+3+3(年)	2046年4月1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	3+3+3+3+3+3+3+3(年)	2046年11月1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	5+5+5+5+5(年)	2047年11月1日
240154.SH	23京保01	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑	2024年至2047年间每年的11月09日	3+3+3+3+3+3+3+3(年)	2047年11月9日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
		付一起支付			
240155.SH	23京保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	2024年至2033年间每年的11月09日	10(年)	2033年11月9日
240427.SH	23京保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	2024年至2047年间每年的12月20日	3+3+3+3+3+3+3(年)	2047年12月20日

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	发行人已于2023年04月03日按时完成上年度付息兑付工作
138523.SH	22京保02	发行人已于2023年11月01日按时完成上年度付息兑付工作
138522.SH	22京保03	发行人已于2023年11月01日按时完成上年度付息兑付工作
240154.SH	23京保01	无
240155.SH	23京保02	无
240427.SH	23京保03	无

## 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。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。

（此页无正文，为《北京保障房中心有限公司公司债券2023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

2024年6月28日

