

北京保障房中心有限公司公司债券

2024 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）

二〇二五年六月

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》《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转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、北京保障房中心有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，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，引自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他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，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（含企业债券）概况	3
二、受托管理人履职情况	5
三、发行人 2024 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	8
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	11
九、债券持有人会议召开的情况	11
十、发行人出现重大事项的情况	11
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（含企业债券）概况

截至 2024 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 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
债券简称	22 京保 01	22 京保 03	22 京保 02	23 京保 01
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)
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)
发行规模(亿元)	15.00	10.00	10.00	10.00
债券余额(亿元)	15.00	10.00	10.00	10.00
发行时初始票面利率	3.09%	2.97%	2.55%	2.92%
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)	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 04 月 01 日	2022 年 11 月 01 日	2022 年 11 月 01 日	2023 年 11 月 09 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付

报告期付息日	2024年04月01日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024年11月01日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024年11月01日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024年11月09日（如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / -	AAA / -	AAA / -	AAA / -
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / -	AAA / -	AAA / -	AAA / -

债券代码	240155.SH	240427.SH
债券简称	23京保02	23京保03
债券名称	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	10（年）	3+3+3+3+3+3+3（年）
发行规模（亿元）	10.00	15.00
债券余额（亿元）	10.00	15.00
发行时初始票面利率	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）	不适用	不适用
起息日	2023年11月09日	2023年12月20日
还本付息方式	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024年11月09日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024年12月20日（如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / -
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / -

二、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》、上市规则或挂牌转让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 5 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
董事长、总经理、董事变更	根据北京市委、市政府决定,吴东同志任北京保障房中心有限公司党委书记董事长,不再担任北京保障房中心有限公司总经理职务;齐春利同志任北京保障房中心有限公司党委副书记、董事、总经理;金焱同志不再担任北京保障房中心有限公司党委书记、董事长职务。根据职工代表大会选举结果,王磊同志任北京保障房中心有限公司职工董事。	受托管理人通过监测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。
法定代表人变更	根据《北京保障房中心有限公司章程》,基于公司最新的营业执照,北京保障房中心有限公司法定代表人由金焱同志变更为吴东同志。	受托管理人通过监测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。
下属子公司重大诉讼进展	公告北京永基力久科技有限公司诉北京市燕通建筑构件有限公司服务合同纠纷诉讼案件的最新进展情况	受托管理人通过监测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	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。

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
		认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	
董事变更	根据北京市国资委通知，张燕友，潘利群，王斌，江迎春任北京保障房中心有限公司外部董事	受托管理人通过监测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。
变更会计师事务所	因公司业务发展的需要，公司会计师事务所由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)变更为致同会计师事务所(特殊普通合伙)。	受托管理人通过监测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 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 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。）。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）

储 备 房 销售	36.62	31.02	15.27	50.16	43.15	37.35	13.45	58.99
公 租 房 租赁	24.32	16.53	32.04	33.31	21.07	13.17	37.50	28.80
保 租 房 租赁	0.83	0.62	24.80	1.14	0.36	0.39	-9.35	0.49
商 业 运 营	2.18	2.05	5.93	2.99	2.10	1.77	15.41	2.87
管 理 服 务	0.67	0.34	49.59	0.92	1.62	0.65	60.08	2.21
工 程 施 工	0.15	0.17	-13.40	0.21	-	-	-	-
预 制 构 件销售	5.04	4.69	6.94	6.90	-	-	-	-
其他	3.22	1.98	38.70	4.41	4.86	2.25	53.65	6.64

(二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	1,462.45	1,389.69	5.24
负债合计	806.91	755.43	6.81
所有者权益合计	655.55	634.26	3.36
归属母公司所有者 权益合计	548.40	543.08	0.98
营业收入	73.01	73.15	-0.19
营业成本	57.39	55.58	3.25
营业利润	2.19	2.91	-24.93
利润总额	2.19	2.95	-25.80
净利润	1.59	2.17	-26.73
归属母公司所有者 的净利润	1.62	2.44	-33.54
经营活动产生的现 金流量净额	23.93	15.02	59.34
投资活动产生的现 金流量净额	-144.16	-162.58	11.33
筹资活动产生的现 金流量净额	98.38	153.60	-35.95
现金及现金等价物 净增加额	-21.85	6.03	-462.45

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
EBITDA 利息保障倍数	1.59	1.66	-4.22
资产负债率 (%)	55.17	54.36	1.50
流动比率	2.76	2.20	25.54
速动比率	1.79	1.48	20.44

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

22 京保 01、22 京保 03、22 京保 02、23 京保 01、23 京保 02 募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，报告期内涉及募集资金使用的各期债券，募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

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（亿元）：15.00	
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。	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。

报告期内，发行人不涉及募集资金用途调整。截至报告期末，上述列表中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，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）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。报告期内，受托管理人于 2024 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，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 73.15 亿元和 73.01 亿元，净利润分别为 2.17 亿元和 1.59 亿元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 15.02 亿元和 23.93 亿元。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。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 75.00 亿元。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

中信建投证券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，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

（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》，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	单利计息，到期偿付	每年 4 月 1 日付息	3+3+3+3+3+3+3+3 (年)	2046 年 04 月 01 日
138522.SH	22 京保 03	单利计息，到期偿付	每年 11 月 1 日付息	5+5+5+5+5 (年)	2047 年 11 月 01 日
138523.SH	22 京保 02	单利计息，到期偿付	每年 11 月 1 日付息	3+3+3+3+3+3+3+3 (年)	2046 年 11 月 01 日
240154.SH	23 京保 01	单利计息，到期偿付	每年 11 月 9 日付息	3+3+3+3+3+3+3+3 (年)	2047 年 11 月 09 日
240155.SH	23 京保 02	单利计息，到期偿付	每年 11 月 9 日付息	10 (年)	2033 年 11 月 09 日
240427.SH	23 京保 03	单利计息，到期偿付	每年 12 月 20 日付息	3+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，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。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 2024 年 04 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 2024 年 11 月 01 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 2024 年 11 月 01 日按时完成

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
		上年度付息兑付工作
240154.SH	23 京保 01	发行人已于 2024 年 11 月 11 日按时完成上年度付息兑付工作
240155.SH	23 京保 02	发行人已于 2024 年 11 月 11 日按时完成上年度付息兑付工作
240427.SH	23 京保 03	发行人已于 2024 年 12 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作

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，均已按照相关要求发布临时报告。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，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《北京保障房中心有限公司公司债券 2024 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

2025 年 06 月 30 日

