

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

债券代码：1480527. IB
债券代码：2080095. IB、152454. SH
债券代码：2080188. IB、152522. SH
债券代码：2180494. IB、184146. SH

北京保障房中心有限公司 2023 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

北京保障房中心有限公司公司债券全体持有人：

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牵头主承销商及债权人代理人，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

发行人名称	：	北京保障房中心有限公司
法定代表人	：	金焱
注册资本（万元）	：	5,155,041.47
实缴资本（万元）	：	5,293,754.82
注册地址	：	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
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。）

二、跟踪评级情况

发行人已委托大公国际资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，大公国际资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

（一）定期跟踪评级情况

1. 2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券

截至本报告出具之日,2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询大公国际资信评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2. 2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

截至本报告出具之日,2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

3. 2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

截至本报告出具之日,2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

4. 2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券

截至本报告出具之日,2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照《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》《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》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

(二) 付息情况

报告期内，海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限(年)	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	14 京保障房债	2023 年 10 月 15 日	5+5+5	报告期内未行权	2029 年 10 月 15 日	发行人已于 2023 年 10 月 15 日按时完成上年度付息工作
2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	20 京保障房债 01	2023 年 04 月 16 日	5+5+5+5	报告期内未行权	2040 年 04 月 16 日	发行人已于 2023 年 04 月 16 日按时完成上年度付息工作
2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	20 京保障房债 02	2023 年 07 月 22 日	3+3+3+3+3+3	2023 年 07 月 22 日	2038 年 07 月 22 日	发行人已于 2023 年 07 月 22 日按时完成上年度行权和付息工作
2021 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券	21 京保障房债 01	2023 年 12 月 03 日	5+5+5+5	报告期内未行权	2041 年 12 月 03 日	发行人已于 2023 年 12 月 03 日按时完成上年度付息工作

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。

(三) 募集资金使用情况

14 京保障房债、20 京保障房债 02、20 京保障房债 01 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 21 京保障房债 01。截至报告期末，21 京保障房债 01 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：21 京保障房债 01 募集资金使用情况

债券代码	2180494. IB
债券简称	21 京保障房债 01
发行金额（亿元）	20.00
募集资金约定用途：	本期债券发行规模为 20 亿元，拟 4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块，1.40 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块，4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）D#地块。10 亿元用于补充营运资金。
募集资金实际用途：	4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）A#地块，1.40 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）B#地块，4.30 亿元用于北京城市副中心住房项目（0701 街区）D#地块。10 亿元用于补充营运资金。

截至报告期末，21 京保障房债 01 募集资金最终用途与约定用途一致。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《2020 年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2023 年付息公告》
2. 《北京保障房中心有限公司公司债券 2022 年年度报告》
3. 《北京保障房中心有限公司 2022 年度审计报告》
4. 《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2023 年债券回售实施公告》
5. 《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2023 年债券回售实施第一次提示性公告》
6. 《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2023 年债券回售实施第二次提示性公告》
7. 《2020 年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券 2023 年票面利率调整公告》

8. 《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券2023年债券回售实施第三次提示性公告》

9. 《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券2023年债券回售实施结果公告》

10. 《北京保障房中心有限公司关于董事和总经理发生变动的公告》

11. 《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券2023年付息公告》

12. 《2020年第二期北京市保障性住房建设投资中心企业债券2023年债券转售实施结果公告》

13. 《北京保障房中心有限公司公司债券中期报告（2023年）》

14. 《北京保障房中心有限公司2023年半年度财务报表及附注》

15. 《2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券2023年付息公告》

（五）持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

（一）发行人2023年度经营情况

发行人2023年和2022年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2023年度/末	2022年度/末	本期比上年同期增减(%)	变动原因
总资产	13,896,876.53	11,900,851.16	16.77	-
总负债	7,554,287.21	5,979,753.44	26.33	-
净资产	6,342,589.33	5,921,097.71	7.12	-
归属于母公司股东的净资产	5,430,762.68	5,279,542.92	2.86	-
期末现金及现金等价物余额	848,354.76	788,063.22	7.65	-
营业收入	731,507.47	717,815.62	1.91	-
营业成本	555,789.94	543,833.20	2.20	-
利润总额	29,465.38	88,253.39	-66.61	主要因投资收益下降
净利润	21,699.28	66,832.65	-67.53	主要因投资收益下降
归属母公司股	24,397.06	67,243.72	-63.72	主要因投资收

主要会计数据及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
东的净利润				益下降
经营活动产生的现金流净额	150,158.30	168,633.97	-10.96	-
投资活动产生的现金流净额	-1,625,843.44	-92,928.26	不适用	收回投资收到的现金减少
筹资活动产生的现金流净额	1,535,972.93	109,475.83	1,303.02	偿还债务支付的现金减少
资产负债率 (%)	54.36	50.25	8.19	-
流动比率 (倍)	2.20	2.53	-13.00	-
速动比率 (倍)	1.48	1.73	-14.32	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%

2. 流动比率=流动资产/流动负债

3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。

五、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
企业债券	2014 年北京市保障性住房建设投资中心企业债券	2014/10/15	5+5+5	25.00	5.30	2029/10/15
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	2020/04/16	5+5+5+5	15.00	3.19	2040/04/16
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	2020/07/22	3+3+3+3+3+3	15.00	3.64	2038/07/22
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	2021/12/03	5+5+5+5	20.00	3.43	2041/12/03
公司债券	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	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	3.09	2046/04/01
公司债券	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)	2022/11/01	3+3+3+3+3+3+3+3	10.00	2.55	2046/11/01
公司	北京保障房中心有限公司	2022/11/01	5+5+5+5+5	10.00	2.97	2047/11/01

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
债券	2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)					
公司债券	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)	2023/11/09	3+3+3+3+3+3+3+3	10.00	2.92	2047/11/09
公司债券	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)	2023/11/09	10.00	10.00	3.34	2033/11/09
公司债券	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)	2023/12/20	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	2.90	2047/12/20

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

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 为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 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 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

七、债权代理人履职情况

2023 年度，海通证券作为上述债券的债权代理人，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》《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》《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》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《北京保障房中心有限公司 2023 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）

