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摘要

发 行 人：北京市保障性住房建设投资中心
主承销商：海通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

本企业发行本期债券已在国家发展与改革委员会核准，核准不代表国家发改委对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书摘要摘要全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书摘要摘要所述财务信息真实、准确、完整、及时。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要摘要约定履行义务，接受投资者监督。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书摘要摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

第一章 释义

在本募集说明书摘要摘要中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、北京保障房中心、中心：指北京市保障性住房建设投资中心。

本期债券：指发行人发行的人民币20亿元的2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《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》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《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摘要》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

主承销商、海通证券、簿记管理人：指海通证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的承销组织。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

《债权代理协议》：指《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》。

《账户及资金监管协议》：指《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券账户及资金监管协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2019年北京市保障性住房建设投资中心企业债券持有人会议规则》。

《全民所有制工业企业法》：指《中华人民共和国全民所有制工业企业法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第121号）。

《工作通知》：指《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）。

《事项通知》：指《国家发展和改革委员会关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。

环境保护部：指中华人民共和国环境保护部。

国土资源部：指中华人民共和国国土资源部。

北京市政府、市政府：指北京市人民政府。

北京市国资委、市国资委：指北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

北京市发改委、市发改委：指北京市发展和改革委员会。

北京市住建委、市住建委：指北京市住房和城乡建设委员会。

北京市住保办、市住保办：指北京市住房保障办公室。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

注：本募集说明书摘要摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第二章 风险揭示及说明

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要摘要中披露的其他相关信息：

一、本期债券的投资风险

1、利率风险

在本次企业债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本次企业债券的收益造成一定程度的影响。

2、流动性风险

发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所挂牌转让，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本次债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本次债券，投资者也可能无法获得与活跃二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

3、偿付风险

在本次企业债券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，北京保障房中心可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本次企业债券的按期足额兑付。

4、本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而对本次债券持有人的利益产生不利影响。

5、资信风险

北京保障房中心目前资信状况良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且北京保障房中心在最近两年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，中心亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于中心自身的相关风险或不可控因素导致中心资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）行业风险

1、政策风险

保障性住房政策的确定和调整由政府决定，发行人自主权较小。国家宏观经济、产业、环保和税收等相关政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对保障性住房建设经营主体的经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

保障性住房建设行业属于房地产业，受经济周期影响较大。在我国宏观经济进入深入调整期的大背景下，经济的周期性波动将体现得更为明显。在经济环境不利的情况下，保障性住房建设的原材料、人工、资金成本将可能波动，市场对保障性住房的需求可能下降，对发行人的经营业绩产生不利影响。

3、建设风险

保障性住房项目总体投资规模大、涉及因素较多，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。如果在项目的建设中出现原材料价格及劳动力成本上升，拆迁进度不顺利影响施工等问题，有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

（二）财务风险

1、未来资本需求持续增长的风险

随着发行人保障房建设任务逐步增加，资金需求持续扩大，发行人持续通过债务等方式实施融资，融资活动产生的现金流量为发行人提供了主要资金支持。发行人2018–2020年及2021年1–6月筹资活动产生的现金流量净额分别为112.50亿元、–7.12亿元、–10.35亿元和23.93亿元。根据发行人规划，发行人保障性住房业务在未来五年内对资金的需求将大幅增加，资本需求将持续增长，将面临较大的资本注入压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

2、存货占总资产比例较高且未计提存货跌价准备的风险

发行人的主营业务主要为保障性住房建设。保障房项目建设规模大，周期长，开发过程中的项目开发成本形成了发行人的期末存货。2018年–2020年末和2021年6月末，分别为252.40亿元、175.64亿元、149.54亿元和147.47亿元，分别占同期资产总额的22.27%、15.07%、12.47%和11.85%。未来随着发行人保障房项目建设的加大，发行人存货占总资产的比例将在一定时期内保持较高比例，目前发行人各项目均处于正常的在建、出租及待销售状态，其可变现净值均高于存货成本部分，因此发行人未计提存货跌价准备。如果国内房地产市场出现大幅度滑坡，发行人可变现净值可能低于存货成本，将影响发行人的资产总额。

3、投资性房地产公允价值波动风险

2018年–2020年末和2021年6月末，发行人投资性房地产分别为299.08亿元、303.40亿元、420.01亿元和433.13亿元，在总资产中占比分别为26.39%、26.03%、35.03%和34.79%，投资性房地产金额较大，增长较快且占比较高。目前北京市房地产政策不确定性较大，受房地产政策影响，房地产市场景气度一般，未来发行人投资性房地产存在公允价值下降的风险，可能对发行人的资产价值造成影响。

4、经营性现金流量下降较大的风险

2018–2020年及2021年1–6月，发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额–9.05亿元、15.54亿元、–11.67亿元和17.00亿元。发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动相关的现金；而发行人经营活动现金流出主要包括新建项目资金投入、支付的员工费用和各项税费及其他与经营活动相关的现金。近三年，发行人经营性现金流量净额逐年下降，主要是发行人保障房开发业务前期资金投入较大，导致发行人现金回流较慢。总体来看，在未来一段时间期间，经营活动获现能力将持续低于流出，且以租为主的业务模式，可能对偿债带来一定的风险。

5、期间费用较大的风险

2018年、2019年及2020年，公司期间费用总额分别为1.40亿元、4.15亿元和5.79亿元，占营业总收入的比重分别为8.61%、11.75%、15.07%。2018年–2020年中心的费用规模持续增长，主要是由于建设及收购项目增加导致财务费用增加所致。随着发行人未来保障性住房项目陆续上马，贷款规模将不断上升，财务费用也将相应增加。若期间费用继续以较大幅度增长，将对发行人营业利润产生一定的负面影响。

6、盈利能力下滑的风险

2018年至2020年及2021年1–6月，发行人分别实现净利润3.41亿元、1.68亿元、2.54亿元和0.15亿元，其中2019年净利润同比下降50.74%，主要是由于发行人2020年利息收入为15.88亿元，发行人2020年财务费用为3.82亿元，营业成本降低净利润增加。由于储备房销售收入受政策及需求影响较大，购买及赎回理财产品产生的投资收益为非经常性损益，若两项收入来源出现较大不利变动，发行人存在盈利能力持续下滑的风险。

（三）经营风险

1、宏观经济风险

发行人的保障房开发建设业务与宏观经济环境，特别是房地产相关行业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人主营业务盈利产生负面影响。

2、经营模式风险

发行人致力于对保障性住房建设开发业务。发行人保障房开发建设存在投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，经营性现金流入与相应建设现金支出在短期内不能完全配比，从而对发行人的筹资能力提出了较高的要求，如发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对发行人保障房持续性开发建设带来相关经营风险。

3、项目回收周期较长的风险

保障性住房项目建设一般需要2–3年，工期较长，对发行人资金占用时间较长。对于安置房，发行人在安置房销售后即可收回款项；对于公租房，发行人每年收到租金，款项回收周期覆盖整个公租房运营期。发行人现有的几种业务模式项目回收周期均较长，项目回收周期较长可能会影响发行人资金的使用及回收，给发行人带来一定流动性风险。

4、保障房建设成本波动的风险

发行人的主营业务为保障房开发建设，土地成本对发行人进行保障房建设建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，发行人保障性住房项目的土地，主要通过划拨方式取得。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。未来，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的土地取得成本将上涨，盈利能力将受影响。

5、建筑施工安全风险

发行人保障房开发建设项目所涉及的项目存在工程量较大，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多的特点。为此，发行人近年来一直高度重视建筑施工安全工作，尽管目前尚未发生重大建筑施工安全事故，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对发行人的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

6、不可抗力因素和行业特点导致的风险

保障房建设属于敏感性行业，易受国家宏观政策、经济环境的影响和制约，经济环境里任何一种不利条件都可能使保障房开发建设受到影响，特别是重大的国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等，都会带来全面或局部的风险。近年来，受蔓延全球的贸易摩擦以及近期的物价上涨、人民币升值等政治、经济事件、地震、全球性流感等一些不可抗力事件影响，国内外经济发展速度放缓，可能使发行人保障房开发建设的可持续发展存在一定的不确定性。如自然灾害等一些不可抗力事件发生，可能给发行人的业务经营带来不利影响。

7、销售情况不确定的风险

发行人保障性住房销售主要指定向安置房的销售，对于对接拆迁客户的安置房源，不排除部分客户放弃购买安置房，从而导致发行人销售定向安置房数量及金额下降，可能会影响发行人营业收入。

8、突发事件引发的经营风险

发行人面临的由突发事件引发的经营风险主要包括中心管理层出现较大的决策失误；经营及财务状况严重恶化；相关建筑企业遭受重大安全事故等，若发生上述突发事件，将对发行人的经营产生重大不利影响。

9、突发事件引发的公司治理结构突然变化风险

发行人面临的由突发事件引发的公司治理结构风险主要包括股东单位出现重大政策变化，对中心造成重大影响；中心高管人员涉及重大违规甚至违法行为等，若发生上述突发事件，将对发行人的公司治理结构产生重大不利影响。

（四）管理风险

发行人通过自主投资建设及收购保障房项目实现保障房租金收入。发行人持有的用于出租的保障房项目能否正常运作、能否保持高效率，或者发行人自身能否保持较高的管理水平，均可能对发行人开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的效益。

（五）政策风险

1、宏观和地区政策风险

在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

2、政策调整风险

发行人的保障房开发建设业务始终得到北京市政府的大力支持，但并不排除未来国家宏观政策或北京市有关政策调整的可能性。若未来政策变化影响保障房开发进度，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。

3、房地产及保障房政策风险

发行人保障房开发建设业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策或保障房政策发生变化，可能会对发行人的经营情况产生一定的影响。

第三章 发行条款

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金（2019）190号文件批准公开发行。

发行人于2019年4月15日召开总经理办公会，讨论发行本次债券事宜，并出具《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要》（第10期），会议同意申报发行本次债券。

北京市发展和改革委员会于2019年7月22日出具了《北京市发展和改革委员会关于北京市保障性住房建设投资中心公开发行20年长期限企业债券的请示》（京发改文（2019）230号），向国家发改委转报本次债券申请材料。

一、主要发行条款

1、发行人：北京市保障性住房建设投资中心。

2、债券名称：2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券（简称"21京保障房债01"）。

3、发行总额：人民币20亿元整。

4、债券期限：本期债券期限为20年，存续期的第5个、第10个、第15个和第20个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券在存续期前5年票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。

6、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个、第10个、第15个和第20个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0–300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个、第10个、第15个和第20个计息年度付息日前的第35个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

7、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5个、第10个、第15个和第20个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

8、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

9、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行相结合的方式发行。

10、发行范围和对象：（1）通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

11、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

12、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月30日。

13、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年12月1日。

14、发行期限：3个工作日，自发行首日至2021年12月3日止。

15、起息日：自2021年12月3日开始计息，本期债券存续期内每年的12月3日为该计息年度的起息日。

16、付息日：本期债券存续期内每年的12月3日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。

17、兑付日：本期债券兑付日为2041年12月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在本期债券的某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

18、承销方式：承销团余额包销。

19、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，分销商为首创证券股份有限公司。

20、债券担保：本期债券无担保。

21、账户及资金监管人：北京银行股份有限公司总行营业部。

22、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

23、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

24、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、认购与托管安排

1、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2021年第一期北京市保障性住房建设投资中心企业债券申购和配售办法说明》中的规定。

2、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的上海证券交易所市场机构投资者，在发行期间与本期债券承销团成员联系，并须凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

3、本期债券由中央国债登记公司登记托管的具体手续，按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管的具体手续，按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。

4、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券登记机构的有关规定。

5、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

6、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

三、上市流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快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。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

1、投资者接受本期债券募集说明书及其摘要对本期债券项下各项权利义务的所有规定并受其约束。

2、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

3、投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

4、本期债券债权代理人及/或账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

5、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

6、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（1）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门同意本期债券项下的债务转让。

（2）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告。

（3）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

（4）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第四章 募集资金用途

一、募集资金投向

本次债券获批规模为不超过人民币50亿元，25亿元用于保障性安居工程项目建设等符合国家产业政策的项目，25亿元用于补充营运资金，满足相关法律、法规规定。

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。

北京城市副中心住房项目是经市政府同意列入北京市2018年第一批"一会三函"试点范围的政策性住房项目。经国务院批复，2016年8月5日北京市人民政府发布《北京市公共服务类建设项目投资审批改革试点方案》，推出"一会三函"制度，以有效推进公共服务类建设项目投资审批改革试点工作。

（一）"一会三函"制度情况

1、起源

一会三函制度首创于北京城市副中心建设过程中。2016年8月5日北京市人民政府发布《北京市公共服务类建设项目投资审批改革试点方案》，积极开展公共服务类建设项目投资审批改革试点，着力推进北京城市副中心建设，标志着一会三函制度的诞生。一会三函制度的初衷是为北京城市副中心的加速建设保驾护航，在审批手续上尽量简化，充分体现政策工具的优势。

2、具体内容

一会三函制度是为了加快项目投资及开工建设，将法定审批程序简化为一会三函制度四个环节的项目建设工作模式。

"一会"是指市政府召开会议集体审议决策。由北京城市副中心建设领导小组办公室牵头，于每年年初汇总相关方面意见后，制定拟纳入试点范围的公共服务类建设项目年度建设计划，报领导小组会议审定。

"三函"是指项目前期工作函、设计方案审查意见函与施工登记函。

其中，项目前期工作函，由发展改革部门向项目单位和有关审批部门制发，确定项目主体，对符合条件的建设项目，按规定拨付前期工作经费。

设计方案审查意见函，由规划国土部门会同相关单位先行审定建设项目设计方案，并出具审查意见，项目单位可依据审查意见到相关部门办理审批手续，并组织开展有关工作。规划国土部门出具建设项目设计方案审查意见，项目单位即可申请办理施工图审查、施工登记等手续。

施工意见登记函，在项目单位取得用地批准手续、规划国土部门出具的相应确认文件、公安消防机构出具的消防设计审查意见，依法确定施工单位、施工现场具备施工条件的前提下，由住房和城乡建设部门予以办理施工登记，项目即可先行实施。

3、意义

"一会三函"制度是北京市持续推进投融资体制改革和贯彻国务院投资体制改革决定的重大举措之一，成为公共服务类建设项目投资审批改革试点的一大亮点。"一会三函制度"创新性地实现了审批流程和工程流程的并行，有效的解决了项目前期手续办理缓慢的问题，能够快速推进项目开工建设，以更好的解决民生保障问题。

（二）本期债券募投项目情况

表：本期债券募集资金投向

单位：%、亿元

序号	项目名称	发行人持有项目实施主体股权比例	项目投资额	拟使用本期债券募集资金	拟使用募集资金占投资额比例
1	北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块	100.00	41.10	4.30	10.46
2	北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块	100.00	29.33	1.40	4.77
3	北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块	100.00	34.39	4.30	12.50
4	补充营运资金	–	–	10.00	–
合计		100.00	104.82	20.00	–

1、北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块项目

（1）项目法人单位

北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块项目，建设单位为北京市保障性住房建设投资中心。

（2）项目基本建设内容

北京城市副中心住房项目（0701街区）位于通州区07组团0701街区，南至通燕高速、西邻六环路、北至京榆旧线、东邻规划水系，总用地面积约112公顷。本项目已纳入北京市2018年第一批"一会三函"范围政策性住房项目，主要建设内容为住宅及配套。

其中，A#地块位于项目西北部，规划总用地面积约为28万平方米，其中建设用地面积约182,912.493平方米（其中二类居住用地约173,019.872平方米，基础教育用地4,015.354平方米，环卫设施用地1,800.409平方米，代征绿地11,932.276平方米，代征道路87,834.575平方米）。总建筑面积约为56万平方米，地上总建筑面积约33万平方米，包括住房建筑面积约为30万平方米，地下总建筑面积23万平方米。

A#地块规划公租房住宅户数为2,774套，具备保障性住房性质，规划人口为6,796人，设有停车位数量为9,794辆。

（3）项目资金安排及建设进度

北京城市副中心住房项目全部地块已投资额为25.79亿元。A#地块项目总投资为41.10亿元，本期债券募集资金中的4.30亿元拟用于本项目建设，占项目总投资的10.46%。项目建设周期计划为3年，已于2020年12月开工建设。

（4）项目合规性文件

截至本募集说明书摘要摘要披露之日，本项目已经"一会"决策纳入审批改革试点，并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。该项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

表：北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块项目合规性文件

序号	合规性文件	出文部门	出文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入"一会三函"试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函（2018）382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）（2018）90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块规划设计方案的审查意见（京规自通函（2020）891号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年9月18日
4	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）A区项目用地情况的有关意见（京规自通函（2020）1199号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年12月29日
5	北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块第一标段施工登记意见函（2021施（通）意字010号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年9月15日
6	北京城市副中心住房项目（0701街区）A#地块第二标段施工登记意见函（2020施（通）意字044号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年12月31日

（5）项目收益来源

该项目规划公租房住宅户数为2,774套，具备保障性住房性质，项目收入来源主要为公租房的租金收入。

2、北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块项目

（1）项目法人单位

北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块项目，建设单位为北京市保障性住房建设投资中心。

（2）项目基本建设内容

北京城市副中心住房项目（0701街区）位于通州区07组团0701街区，南至通燕高速、西邻六环路、北至京榆旧线、东邻规划水系，总用地面积约112公顷。本项目已纳入北京市2018年第一批"一会三函"范围政策性住房项目，主要建设内容为住宅及配套。

其中，B#地块位于项目东北部，规划总用地面积约为10万平方米，包括住房建设用地面积约为9.3万平方米。总建筑规模约35万平方米，地上建筑面积约20万平方米，包括住房建筑面积30万平方米，增配商业建筑面积约为1万平方米，幼儿园建筑面积约为0.4万平方米。地下建筑面积约15万平方米。

B#地块规划公租房住宅户数为1,932户，具备保障性住房性质，规划人口为4,733人，设有停车位数量为6,501辆。

（3）项目资金安排及建设进度

北京城市副中心住房项目全部地块已投资额为25.79亿元。B#地块项目总投资为29.33亿元，本期债券募集资金中的1.40亿元拟用于本项目建设，占项目总投资的4.77%。项目建设周期计划为3年，已于2020年9月开工建设。

（4）项目合规性文件

截至本募集说明书摘要摘要披露之日，本项目已经"一会"决策纳入审批改革试点，并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。该项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

表：北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块项目合规性文件

序号	合规性文件	出文部门	出文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入"一会三函"试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函（2018）382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）（2018）90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块规划设计方案的审查意见（京规自通函（2019）542号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2019年9月18日
4	北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块第一标段施工登记意见函（2020施（通）意字032号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年9月24日
5	北京城市副中心住房项目（0701街区）B#地块第二标段施工登记意见函（2020施（通）意字033号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2020年9月24日

（5）项目收益来源

该项目规划公租房住宅户数为1,932套，具备保障性住房性质，项目收入来源主要为公租房的租金收入。

3、北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块项目

（1）项目法人单位

北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块项目，建设单位为北京市保障性住房建设投资中心。

（2）项目基本建设内容

北京城市副中心住房项目（0701街区）位于通州区07组团0701街区，南至通燕高速、西邻六环路、北至京榆旧线、东邻规划水系，总用地面积约112公顷。本项目已纳入北京市2018年第一批"一会三函"范围政策性住房项目，主要建设内容为住宅及配套。

其中，D#地块规划总用地面积约19万平方米，包括住房建设用地面积约为12万平方米。D#地块总建筑面积约为46万平方米，其中地上总建筑面积约27万平方米，包括住房建筑面积约为24万平方米，工勤宿舍建筑面积约为1.6万平方米，增配商业建筑面积约为1.6万平方米，幼儿园建筑面积约为0.4万平方米。地下建筑面积约为18万平方米。D地块规划公租房住宅户数为2,549户，具备保障性住房性质，规划人口为6,724人，设有停车位数量为3,121辆。

（3）项目资金安排及建设进度

北京城市副中心住房项目全部地块已投资额为25.79亿元。D#地块项目总投资为34.39亿元，本期债券募集资金中的4.30亿元拟用于本项目建设，占项目总投资的12.50%。项目建设周期计划为3年。已于2020年9月开工建设。

（4）项目合规性文件

截至本募集说明书摘要摘要披露之日，本项目已经"一会"决策纳入审批改革试点，并取得项目前期工作函、设计方案审查意见函、施工登记意见函。该项目审批程序合规、手续齐备，已取得必要核准文件。本期债券所筹资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

表：北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块项目合规性文件

序号	合规性文件	出文部门	出文时间
1	北京市住房和城乡建设委员会关于商请开通2018年第一批纳入"一会三函"试点范围的政策性住房项目在线审批监管平台信息初始化权限有关工作的函（京建函（2018）382号）	北京市住房和城乡建设委员会	2018年9月5日
2	关于北京城市副中心住房项目前期工作函（京发改（前期）（2018）90号）	北京市发展和改革委员会	2018年11月15日
3	关于北京城市副中心住房项目（0701街区）D#、E#、F#地块规划设计方案相关意见的函（京规自通函（2020）1054号）	北京市规划和自然资源委员会通州分局	2020年11月5日
4	北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块第一标段施工登记意见函（2021施（通）意字014号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年11月12日
5	北京城市副中心住房项目（0701街区）D#地块第二标段施工登记意见函（2021施（通）意字015号）	北京市通州区住房和城乡建设委员会	2021年11月12日

（5）项目收益来源

该项目规划公租房住宅户数为2,549套，具备保障性住房性质，项目收入来源主要为公租房的租金收入。

（三）本期债券募投项目合法性文件后续安排

目前，发行人正在积极准备北京城市副中心住房项目其他项目合法性文件，主要包括立项核准批复、用地预审意见、项目用地规划许可证等。发行人预计于2022年一季度取得A#、B#、D#地块用地预审意见，于2022年二季度取得A#、B#、D#地块项目立项核准批复及项目用地规划许可证。

二、发行人承诺

发行人承诺本次债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的领域。

发行人承诺在项目开展建设过程中遵守固定资产管理相关规定，履行相关手续，确保项目合法合规开展，项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本次债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，其中所筹资金用于项目投资的，其募集资金全部用于保障性安居工程项目建设等符合国家产业政策的项目。

发行人承诺项目收入优先用于偿还本次债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。

发行人承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：北京市保障性住房建设投资中心

成立日期：2011年06月27日

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

统一社会信用代码：91110000576880856J

注册资本：人民币3,610,558.66万元

企业类型：全民所有制

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；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。）

发行人是目前国内规模排名前列的保障性住房建设投资企业，承担着北京市保障房投融资、建设收购和运营管理的基本使命。成立时，北京市财政直接注资100亿元，是北京市一次性现金注资最大的国有企业。发行人作为北京市最大的保障房企业，得到北京市政府在资金、政策等方面的大力支持。北京市财政每年对发行人进行增资，资金来源为市财政按规定提取的专项用于公共租赁住房的土地出让净收益、公积金增值收益以及市政府专项用于保障房建设的资金。自中心成立以来，市财政先后注资，截至2020年末，发行人注册资本已达361.06亿元。北京保障房中心在"十四五"时期的企业定位是：贯彻市委市政府战略部署，对标世界一流发达都市标准，打造代表首都治理体系和治理能力的市级住房保障体系落地平台和实施平台，成为首都基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。经市国资委审核确认，保障房中心在"十四五"时期的企业主业为：保障性住房投融资与建设运营。

截至2020年12月31日，发行人的资产总额为1,198.88亿元，所有者权益为521.81亿元，其中归属于母公司所有者权益483.11亿元。2018年至2020年发行人分别实现营业总收入16.25亿元、35.37亿元和38.41亿元，分别实现净利润3.41亿元、1.68亿元和2.54亿元。

二、历史沿革

（一）发行人设立及历次变更情况

根据北京市人民政府办公厅2011年5月12日印发的北京市人民政府会议纪要2011年第47期《关于研究本市城乡结合部50个重点村建设工作等问题的会议纪要》之第二议题，会议原则同意北京市住房城乡建设委提出的《北京市保障性住房投融资公司组建方案》，由其根据会议意见修改完善后组织实施。据此，发行人于2011年6月27日成立，企业性质为全民所有制。中心成立时注册资本为100亿元，根据京财经二[2011]1620号文件，由北京市财政局拨付注册资本金100亿元。按照北京市财政局《关于确认财政资金注入及补充机制有关问题的复函》（京财经二[2011]1796号），北京市财政局根据发行人每年资金需求情况，逐年对发行人注入资本金，资金来源为北京市财政局每年按土地出让收益10%提取的廉租住房保障资金和从公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金。

2011年8月26日，根据北京市财政局京财经二指[2011]918号文件，注入国家资本26,006万元。

2012年6月8日，根据北京市财政局京财经二指[2012]558号，注入国家资本56,594万元。2012年8月13日，根据北京市财政局京财经二指[2012]1794号、[2011]3000号、北京市财政局京财经二指[2012]216号和京财经二指[2010]2043号，收到财政拨入资产金额共计109,661.780774万元。2012年9月12日，根据北京市财政局京财经二[2012]2142号注入国家资本50,000万元。2012年12月27日根据北京市财政局京财经指[2012]2282号注入国家资本60,000万元。

2013年5月20日根据北京市财政局京财经二[2013]831号注入国家资本200,000万元。2013年6月5日根据北京市财政局京财经二指[2013]521号注入国家资本24,858万元。2013年9月4日根据北京市财政局京财经二指[2013]975号注入国家资本642万元。2013年10月21日根据京国资[2014]40号注入国家资本1,200万元。2013年11月25日根据京国资[2013]242号注入国家资本180万元。2013年12月16日根据北京市财政局京财经二指[2013]2630号注入国家资本200,000万元。2013年12月26日根据京国资[2014]54号注入国家资本3,700万元。

2014年1月26日根据京财经[2014]179号注入国家资本100,000万元。2014年3月21日，发行人注册资本变更为1,527,119.78万元。实收资本根据国务院国有资产监督管理委员会2014年2月13日颁发的《国家出资企业产权登记证》确认。2014年5月22日，根据北京市财政局京财经二[2014]902号注入国家资本100,000.00万元；2014年12月31日，根据北京市财政局京财经二指[2014]1895号注入国家资本300,000.00万元。

2015年1月9日，根据京国资[2015]4号注入国家资本2,000.00万元；2015年2月17日，根据北京市财政局京财经二指[2015]219号注入国家资本9,275.00万元，根据京财经二[2015]374号注入国家资本200,000.00万元；2015年3月2日，发行人经营范围变更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。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。2015年5月26日，根据北京市财政局京财经二指[2015]494号注入国家资本21,450.00万元；2015年5月29日，根据北京市财政局京财经二指[2015]509号注入国家资本100,000.00万元。2015年10月12日，根据北京市国资委京国资[2015]243号注入国家资本金2,000万元；2015年10月30日，根据京财经二[2015]2060号注入国家资本金45.59亿元；2015年12月25日，根据京财经二[2015]2003号注入国家资本金168,545.00万元；2015年12月4日，根据京国资[2015]288号注入国家资本金100万元。

2016年发行人累计收到北京市财政局拨付实收资本金4,184,536,741.34元，明细如下：根据《北京市财政局关于批复北京市保障性住房建设投资中心2016年预算的函》（京财经二指[2016]219号），拨入资本金409,560.67万元；根据《北京市财政局关于下达2016年中央财政城镇保障性安居工程专项资金的函》（京财经二指[2016]433号），拨入资本金5,623万元；根据北京市国资委《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付2016年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2016]161号），拨入资本金270万元；根据北京市国资委《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付2016年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2016]179号），拨入资本金3,000万元。

2017年度发行人共收到北京市财政局拨付实收资本金4,060,703,111.46元，明细如下：根据《北京市财政局关于批复北京市保障性住房建设投资中心2017年预算的函》（京财经二指[2017]233号），拨入资本金275,755万元；根据本企业《国资预算资金支持企业信息化项目申报书》，拨入资本金80万元；根据北京市国资委《关于拨付2017年国有资本经营预算资金的通知》，拨入资本金3,000万元；根据《北京市财政局关于调整北京市保障性住房建设投资中心预算的函》（京财经二指[2017]2703号），拨入资本金127,235.31万元。

2017年5月18日，发行人注册资本变更为3,610,558.7万元，发行人经营范围变更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。

2018年发行人共收到北京市财政局拨付实收资本金4,356,920,000.00元，明细如下：根据《北京市财政局关于批复北京市保障性住房建设投资中心2018年预算的函》（京财经二指[2018]250号），拨入资本金20亿元；根据北京市国资委《关于拨付2018年国有资本经营预算资金的通知》，拨入资本金3,000万元；根据《北京市财政局北京市住房和城乡建设委员会关于下达2018年中央财政城镇保障性安居工程专项资金的函》（京财经二指[2018]1712号），拨入资本金9,672万元；根据北京市国资委《关于下达提升企业自主创新能力项目预算资金指标的通知》，拨入资本金320万元；根据《北京市财政局关于下达2018年城市副中心项目预算资金的函》（京财经二指[2018]2623号），拨入资本金222,700万元。

截至2021年6月末，发行人实收资本4,648,616.98万元，注册资本3,610,558.66万元，注册资本与实收资本差异部分系发行人未就新增加资本金进行工商变更。

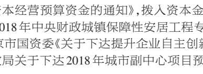
（二）发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、股东和实际控制人情况

发行人为北京市国资委独家出资成立的全民所有制企业，北京市国资委是其出资人和实际控制人，持有发行人100%的股权。截至2020年12月31日，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

图5-1 发行人股权结构图



实际控制人 最终受益人
北京市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
北京市保障性住房建设投资中心

截至本募集说明书摘要签署日，发行人实际控制人所持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人治理情况

为加进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，发行人制定了完整的规章制度，包括党委会议事规则、总经理办公室会议制度实施细则、专题会议事细则、会议制度、企业年金管理委员会章程、职工代表大会章程、工会经费审查委员会工作制度及议事规则、工会财务管理制度、工会财务货币资金管理制度、工会财务预算管理制度、工会资产购建清查处置制度、"三重一大"决策制度实施办法、外派人员管理暂行办法、子公司管理办法等。以上制度的实施，有利于发行人实现对工程建设项目、财务管理、投融资、资产运营和管理及内部运营和管理的集中控管，有利于中心对下属子公司、项目建设单位进行有效监管，稳步实现中心整体战略规划目标，实现国有资产保值增值，实现中心利益最大化，保障相关利益者的合法权益。

发行人按照《中华人民共和国全民所有制工业企业法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据《北京市保障性住房建设投资中心章程》，中心不设股东会，由北京市国有资产监督管理委员会作为发行人的权力机构行使股东职权；发行人的经营管理实行总经理负责制，经营管理层由市国资委与中心领导小组沟通后，由市国资委按程序任命。

总经理及其负责的总经理办公会负责企业的生产经营管理工作，通过市场化、专业化运作，实现市政府委托的保障性住房建设发展目标。主要职责为：

1、主持企业日常生产经营管理工作，组织实施企业年度经营计划、资产经营计划；

2、制定章程及章程修改方案；

3、拟订企业发展战略与规划；

4、拟定企业内部部门设置、职能划分及人员职数方案，向党委提名部门负责人人选；

5、决定企业的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；

6、拟定企业增加或者减少注册资本金方案；

7、制定企业年度融资方案、投资方案；

8、制定企业年度财务预算、决策方案；

9、制定企业利润分配方案和亏损弥补方案；

10、拟定企业合并、分立、解散、清算或者变更企业形式方案，拟定子公司建立、重组和股份制改造方案；

11、制定经营层的议事规则与决策程序；

12、制定企业内部相关经营管理制度；

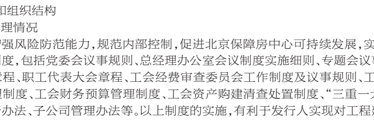
13、依照法定程序决定或参与决定本企业所投资子公司的相关事项；

14、其他由总经理行使的职权。

经党委研究讨论后，重大事项应经有关政府部门审核后报市政府批准。

（二）发行人组织机构

发行人总部设置职能部门10个，包括党委办公室（综合办公室、党委巡察工作领导小组办公室）、党委组织部（人力资源部）、党委宣传部（企业文化部）、财务管理部、战略发展部（改革领导小组办公室）、企业管理部、安全应急部（信访办公室）、纪委监察专员办公室、资产管理部、审计部。发行人组织结构如下图：



各部门主要职责如下：

党委办公室（综合办公室、党委巡察工作领导小组办公室）作为保障房中心党委日常办公及综合行政机构，同时承担全面从严治党领导小组办公室和党委巡察工作领导小组办公室职能。负责拟定总部机关日常运转工作制度并组织实施；负责落实党中央、市委、市国资委党委和保障房中心党委决策部署；负责落实"三重一大"事项决策制度的执行和监督；负责总部公文、机要、会务、联络接待、督查督办、外事、信息、保密、档案、行政、后勤服务保障等工作；负责保障房中心12345"接诉即办"的统筹、考评等工作。

党委组织部（人力资源部）作为保障房中心党的建设及组织人事管理机构，承担保障房中心党的建设工作领导小组（统一战线工作领导小组）办公室职责，负责基层党建工作、领导班子建设、干部管理与人才队伍建设、党员队伍建设工作；贯彻落实党的统一战线方针政策，落实市委关于统战工作的路线、方针、政策；指导人力资源事务中心开展人力资源管理相关工作。

党委宣传部（企业文化部）作为保障房中心党的思想建设、精神文明建设、企业文化建设和对外宣传的工作机构，负责思想政治教育工作，组织党委理论中心组学习，落实意识形态责任制，组织保障房中心精神文明建设，开展对外宣传和新闻工作，统筹企业文化建设、企业品牌建设等工作；负责企业职工权益保障，组织开展职工相关活动；负责完善团组织机构设置和运行机制，切实做好团青年工作；负责公租房社区志愿者的发展和管理工作。

财务管理部作为保障房中心财务综合管理的机构，负责组织和落实资金管理、融资管理、全面预算管理、财务分析、成本管理等工作；负责政策性股权投资事宜，做好财务管理和核算管理工作。

战略发展部（改革领导小组办公室）作为保障房中心战略管理及决策支持机构，履行战略与发展研究、规划分解与实施、承担改革领导小组办公室职责；负责保障房中心改革顶层设计相关方案制定、研究及推进工作；负责企业改革发展、年度经营计划管理等职能。

企业管理部作为保障房中心经济运行综合管理机构，负责全面质量管理体系的建设和管理，开展经济运行情况统计、分析及评价，实施经济指标绩效考核；承担保障房中心考核领导小组办公室职责；承担投委会秘书处工作，落实市国资委投资监管要求及相关事项报送；负责履行保障房中心对外股权投资出资人管理职能；承担"三降一减一提升"专项行动办公室职责；负责扶贫捐赠相关工作。

安全应急部（信访办公室）作为保障房中心安全管理与应急处置部门，负责建立健全保障房中心安全管理与应急处置体系；负责安全生产、突发事件应急处置、响应、追踪等工作；定期开展隐患排查及形势分析；负责信访接待与维稳负责国家安全人民防线建设工作；负责安全生产、平安建设综治管理工作；负责安全问题的协调处理及安全生产事故的应急救援工作。

纪委、监察专员办公室作为监督执纪的专责机构，协助保障房中心党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设工作，组织协调反腐败工作，协助做好保障房中心内部巡察工作；负责监督问责、综合协调、廉洁宣传教育、信访受理、案件监督管理、案件审理、干部廉政档案，纪检监察干部监督管理以及专项检查、日常监督、问责调查，制发监督建议、纪律检查建议、监察建议等工作；履行执纪审查和依法调查处置职责。

资产管理部作为保障房中心资产综合管理机构，以实现资产安全、保值增值为目标，负责资产管理体系建设，负责资产流转、资产信息统计、资产评估、资产授权经营、资产使用及处置监管、资产盘点、违规经营投资责任追究等工作；开展房屋资产的产权管理、保险管理等工作。

审计部作为保障房中心独立的内部审计机构，承担审计工作领导小组办公室职责，负责组织落实审计工作领导小组的各项工作安排；负责开展经济责任审计、工程价款结算审计、内部控制审计与评价及其他专项审计工作；负责组织对接外部单位关于审计及内控监督检查相关工作。

（三）发行人主要内控制度

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进保障房中心可持续发展，实现战略目标，发行人制定了完整的规章制度

1、财务管理

为规范发行人的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《全民所有制企业法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《北京市保障性住房建设投资中心会计稽核制度》、《北京市保障性住房建设投资中心财务预算管理办法（试行）》、《北京市保障性住房建设投资中心会计核算办法》、《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》、《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的财务管理制度。

报告期内发行人财务管理制度运行良好。

2、关联交易

为加强发行人对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。发行人根据《全民所有制企业法》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

发行人规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

3、内部审计管理制度

发行人制定了《北京市保障性住房建设投资中心内部审计管理办法》，设立审计部门，配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范经营。

4、担保制度

为加强发行人对外担保制度，规范担保制度管理。发行人根据《全民所有制企业法》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的管理制度。

发行人原则上不对外提供担保，如果因为业务开展需要提供担保的，应符合法律、行政法规及保障房中心的规定，在报请总经理办公会批准后执行，重大担保业务需经领导小组批准。

发行人在充分掌握被担保单位的资信及偿债能力的基础上提供对外担保，采取保证金、保证反担保等多种有效的风险控制措施，设立备查账簿登记，实行跟踪监督，防止担保责任风险的产生，合理避免和减少可能发生的损失。

5、募集资金管理制度

为规范公司债券募集资金的管理和运用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，发行人根据《全民所有制企业法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》，结合发行人实际情况，制定了《北京市保障性住房建设投资中心公司债券募集资金管理与使用制度》。制度对公司债券募集资金的存储、使用、管理、变更、监督和责任追究等内容作出了明确规定。发行人应严格按照披露的用途使用募集资金，募集资金的使用要履行企业审批程序。企业应根据相关法律法规的规定，及时披露募集资金使用情况，履行信息披露义务。

（四）发行人独立情况

1、业务独立情况

发行人及其所属子公司具有独立完整的业务及自主经营能力，拥有独立的生产、采购和销售系统，公司直接拥有或通过协议获得与主营业务相关的资产所有权或使用权。

2、人员独立情况

公司拥有完全独立于实际控制人的组织架构、劳动、人事及薪酬管理体系以及生产经营场所。实际控制人按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

3、资产独立情况

公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与实际控制人之间的产权关系明确，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

4、机构独立情况

公司拥有独立、完整的机构设置。公司董事会、经理层、经营管理机构均与实际控制人机构在不同场所办公，公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立情况

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在实际控制人干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于实际控制人。

五、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2020年12月31日，纳入合并报告范围内的二级子公司共计13家、纳入合并报告范围内的三级子公司共计3家。发行人子公司其与发行人之间的投资关系如下：

表：发行人纳入合并报表范围内子公司情况

序号	企业名称	级次	业务性质	实收资本	持股比例
1	北京市燕保投资有限公司	2	保障性住房投资	119,129.08	100.00%
2	北京燕欣商业投资管理有限公司	3	投资管理	2,000.00	100.00%
3	北京燕枫工程项目管理有限责任公司	3	项目管理	1,000.00	100.00%
4	北京燕广置业有限责任公司	2	保障性住房开发与经营	160,000.00	62.50%
5	北京天利人房地产开发有限公司	3	房地产开发	4,500.00	100.00%
6	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	200,000.00	51.00%
7	北京燕华投资有限责任公司	2	保障性住房投资	160,000.00	62.50%
8	北京市保障性住房交换服务中心有限公司	2	房地产经纪业务	2,000.00	100.00%
9	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	104,627.91	51.00%
10	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	60,000.00	58.30%
11	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	50,000.00	65.00%
12	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	50,000.00	80.00%
13	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	51,020.00	51.00%
14	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	13,732.44	66.00%
15	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	2	保障性住房开发与经营	20,000.00	60.00%
16	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	2	资产管理	100.00	100.00%

发行人主要子公司情况如下：

1、北京市燕保投资有限公司

北京市燕保投资有限公司(以下简称"燕保投资")于2012年2月28日成立，为北京市保障性住房建设投资中心出资组建，由京都天华会计师事务所有限公司出具京都天华验字（2012）第0016号验资报告确认。企业法人统一社会信用代码为9110000592396861M，企业法定代表人为付忠。截至2020年12月31日，北京市燕保投资有限公司的实收资本119,129.08万元，北京市保障性住房建设投资中心持有其100%股权。

燕保投资经营范围：保障性住房投资；投资管理；资产管理；投资咨询；房地产开发。其主要经营活动是通过市场化、专业化运作进行保障性住房项目的融资、投资，实现市政府保障性住房建设收购任务，对持有的保障性住房及其配套商业进行资产运营。

截至2020年12月31日，燕保投资资产总计14.10亿元，负债合计0.57亿元，所有者权益合计13.52亿元。2020年燕保投资实现营业收入0.66亿元，净利润0.30亿元。

2、北京燕广置业有限责任公司

北京燕广置业有限责任公司(以下简称"燕广置业")于2012年5月7日成立，由北京市燕保投资有限公司和北京广安置业投资公司出资组建，法定代表人贾鹏。2016年，北京市燕保投资有限公司持有的全部股权划转至发行人。截至2020年12月31日，该公司注册资本160,000万元，实收资本160,000万元。发行人出资100,000万元，持股比例62.50%；北京广安置业投资公司出资60,000万元，持股比例37.50%。

公司经营范围：许可经营项目：房地产开发；物业管理。一般经营项目：销售商品房。

截至2020年12月31日，燕广置业资产总计49.72亿元，负债合计30.03亿元，所有者权益合计19.69亿元。2020年燕广置业实现营业收入2.06亿元，净利润0.43亿元。

3、北京燕华投资有限责任公司

北京燕华投资有限责任公司(以下简称"燕华投资")系由北京市工商行政管理局东城分局批准，于2015年1月7日在北京市东城区后永康胡同17号6号楼D102AM成立的国有企业，统一社会信用代码为91110101327280518W。截至2020年12月末，公司注册资本160,000.00万元，实收资本160,000万元。北京市燕保投资有限公司出资100,000万元，持股比例62.50%，北京佳源投资经营有限责任公司出资60,000万元，持股比例37.50%，法人代表贾海山。

公司经营范围：项目投资；投资管理；房地产开发；物业管理；出租商业用房；从事房地产经纪业务。

截至2020年12月末，燕华投资资产总计48.50亿元，负债合计31.52亿元，所有者权益合计16.97亿元。2020年燕保投资实现营业收入0.67亿元，净利润0.27亿元。

4、北京市燕顺保障性住房投资有限公司

北京市燕顺保障性住房投资有限公司(以下简称"燕顺保障房公司")系2015年11月19日在北京市工商行政管理局顺义分局注册成立的有限责任公司，统一社会信用码为91110113MA0020J33K。注册资本200,000万人民币，法人代表丁晓恒，由北京市保障性住房建设投资中心和北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会共同出资。北京保障房中心出资102,000.00万元，持股比例51%，北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会出资98,000万元，持股比例49%。

燕顺保障房公司属于房地产开发企业，主要经营业务保障性住房的租赁、销售；房地产开发；物业管理。

燕顺保障房公司的经营范围：保障性住房投资、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租房；房地产开发；物业管理；房地产经济。（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。）

截至2020年12月末，燕顺保障房公司资产总计68.06亿元，负债合计47.55亿元，所有者权益合计20.50亿元。2020年燕顺保障房公司实现营业收入1.54亿元。

（二）参股公司情况

截至2020年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业2家，情况如下：

企业名称	注册地	注册资本	持股比例（%）	业务性质
1、合营企业	–	–	–	–
2、联营企业	–	–	–	–
北京北控建设发展有限公司	北京市	5000万人民币	20.00	房屋建筑业
北京建保原资产管理有限公司	北京市	2000万人民币	30.00	商务服务业

六、发行人领导成员情况

（一）经营层成员名单

北京保障房中心是全民所有制企业，采用总经理负责制。发行人经营管理层成员情况列表如下：

表：发行人领导成员名单

序号	姓名	职务	任期	是否存在重大违纪违法情况
1	金焱	党委书记、总经理	2011年6月至今	否
2	王磊	党委副书记、工会主席	2014年8月至今	否
3	李持缨	副总经理	2011年8月至今	否
4	彭湘晖	副总经理	2021年2月至今	否
5	王春河	党委委员、纪委书记、监察专员	2015年9月至今	否
6	沈怡宏	党委委员、副总经理	2011年6月至今	否
7	孙洁	党委委员、副总经理	2011年9月至今	否

（二）经营层成员简历

金焱先生：1964年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师，中共党员，无海外居留权。历任共青团北京市宣武区委宣传部副部长、部长、副书记、书记，北京市宣武区区长助理、市政管委主任，北京市政府2008年奥运会场馆建设指挥部办公室党组成员、副主任，北京市政府"2008"工程建设指挥部办公室党组成员、副主任、主任，北京市对口支援地震灾区指挥部前线分指挥部副指挥、对口支援和经济合作工作领导小组青海玉树指挥部专职副指挥，北京市保障性住房建设投资中心党总支书记、总经理，北京市燕保投资有限公司董事长。2014年6月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委书记、总经理。

王磊先生：1971年出生，汉族、大学学历，经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京化工设备厂团委副书记，北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记。2018年11月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席。

李持缨先生：1968年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集部处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师。2012年7月至今，任北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

彭湘晖先生：1973年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处处长正师职。2021年2月至今，任北京市保障性住房建设投资中心副总经理。

王春河先生：1961年出生，研究生学历，经济师，政工师，中共党员，无海外居留权。历任北京市粮食工业公司团委副书记、团委书记、党办副主任、办公室主任、经营部市区部经理、海南分公司业务经理、人保部部长、党委委员，北京古船食品有限公司纪委副书记、纪委书记、人力资源部经理、经营部经理、总经理助理、副总经理、工会主席、监事会主席、党委副书记、党委书记，北京粮食集团有限责任公司面粉事业部副部长、组织人事部部长、党委常委、副总经理，北京市保障性住房建设投资中心纪委书记。2016年7月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委委员、纪委书记。

沈怡宏先生：1969年出生，汉族，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区市政管委办公室副主任、人民政府办公室综合科科长、建委副主任、发展服务中心副主任、主任，西城区政府建设项目代建中心主任，北京市保障性住房建设投资中心综合办公室主任、总经理助理、党委委员、副总经理，北京市燕保投资有限公司董事。2018年3月至今，任北京市保障性住房建设投资中心党委委员、副总经理。

孙洁女士，1963年出生，汉族，大学学历，会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京第三城市建设工程公司机械处会计主管，北京城建亚泰公司项目经理部主任会计师，北京城建集团有限责任公司内部银行副主任、主任、财务管理部副部长、办公室常务副主任、主任、副总会计师，北京城建投资发展股份有限公司财务总监，北京市保障性住房建设投资中心资产管理部部长、副总经济师，北京市燕保投资有限公司董事。2017年3月至今，任北京市保障性住房建设投资中心纪委委员、副总经理。

七、发行人主营业务情况

（一）经营模式及经营状况

北京市保障性住房建设投资中心，是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。保障房中心的经营范围包括：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。）

保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于安置房销售和公租房租赁业务。

北京保障房中心目前取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公租房经营、商业房地产经营、管理服务等。

表：发行人2020年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位：万元、%

项目	2020年		
	收入	成本	毛利率
储备房销售	222,559.05	171,015.44	23.16
公租房租赁	148,386.85	102,929.81	30.63
商业房地产经营	9,983.44	7,125.28	28.63
管理服务	3,078.14	195.76	93.64
主营业务小计	**384,007.48**	**281,266.29**	**26.75**
其它	72.48	18.91	73.91
合计	**384,079.96**	**281,285.20**	**26.76**

表：发行人2019年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位：万元、%

项目	2019年		
	收入	成本	毛利率
储备房销售	210,027.20	192,267.29	8.46
公租房租赁	132,213.92	81,943.08	38.02
商业房地产经营	8,330.50	4,931.99	40.80
管理服务	3,092.60	817.81	73.56
主营业务小计	**353,664.22**	**279,960.17**	**20.84**
其它	19.50	17.90	8.21
合计	**353,683.72**	**279,978.07**	**20.84**

表：发行人2018年营业收入、营业成本及毛利率状况

单位：万元、%

项目	2018年		
	收入	成本	毛利率
储备房销售	46,605.46	28,980.25	37.82
公租房租赁	106,695.24	68,601.07	35.70
商业房地产经营	8,200.19	6,650.74	18.90
管理服务	968.71	294.41	69.61
主营业务小计	**162,469.60**	**104,526.47**	**35.66**
其它	19.65	14.24	27.53
合计	**162,489.25**	**104,540.72**	**35.66**

中心营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务，2018–2020年，中心分别实现营业总收入162,489.25万元、353,683.72万元及384,079.96万元，近三年整体呈增长趋势，主要来源于储备房销售和公租房租赁板块。其中，发行人2019年营业收入较2018年增加191,194.47万元，增幅117.67%，主要是出储备房销售大幅增加所致，主要原因为焦化厂安置房一期项目的销售收入。2020年度较2019年度，营业收入增加30,396.23万元，增幅为8.59%。

近三年，发行人综合毛利率为35.66%、20.84%、26.76%，整体呈波动趋势。其中，2019年发行人综合毛利率较低，主要是储备房销售中焦化厂安置房一期项目主要为对接天坛南门简易楼腾退项目，政府按照盈亏平衡定价，导致当年储备房销售板块毛利率较低。

总体来看，公租金收入和储备房销售收入是中心营业收入的重要来源，中心整体盈利能力比较稳定。

（二）主要业务板块

1、储备房销售业务

发行人受北京市住房和城乡建设委员会以及北京市住房保障办委托，从事安置房的收购和销售工作。

北京市政府未直接向保障房中心分派每年需完成全市规划的指标，但发行人业务为北京市每年的保障性住房计划的完成具有核心的影响。

（1）业务模式

发行人储备房销售业务主要包括两种模式：

1）根据市政府安排，建设并出售定向安置房。发行人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资进行定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

2）按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房回购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。发行人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整理，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（2）销售、待售情况

截至2020年末，发行人储备房销售情况如下：

表：截至2020年末发行人储备房销售情况

单位：元/平方米、万元

序号	项目名称	销售均价	2020年销售收入确认金额
1	焦化厂棚户区改造安置房项目	–	110,156.72
2	奥运5号地安置房项目	30,000	72,960.76
3	西城区丰台南苑保障性住房项目	16,800	20,482.32
4	双合家园项目	13,020	5,944.66
5	其他	–	13,014.54
合计		–	222,559.00

截至2020年末，发行人持有待售的储备房合计4.97万平方米，共505套，具体情况如下：

表：截至2020年末发行人待售储备房项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	待售建筑面积	套数
1	林奥嘉园	22,311.28	180
2	富力阳光	4,630.84	53
3	朝新嘉园、双桥嘉园、保利嘉园、佳欣家园等朝阳区零散房源	3,689.45	47
4	溪城家园	10,959.72	136
5	国仕汇	1,145.69	9
6	龙跃苑、龙锦苑、领秀慧谷、瑞旗家园等昌平区零散房源	1,114.95	11
7	中信新城、兴康家园、首座御园等大兴区零散房源	731.61	8
8	康泽佳苑、北潞芳家园等房山区零散房源	238.03	4
9	郭庄子家园、同馨家园等丰台区零散房源	3,333.20	38
10	美和园西区、上庄三嘉信苑等海淀区零散房源	587.87	8
11	宏仁家园、雅颂居、京洲园等通州区零散房源	761.06	9
12	裕华园一区、新马家园等怀柔区、顺义区零散房源	161.14	2
合计		49,664.84	505

（3）收购情况

2020年，发行人新增储备房收购项目1个，总收购套数为1,604套，总收购金额为29.12亿元，资金来源主要系自有资金，已支付28.67亿元，未来尚需支付0.45亿元。

表：发行人2020年主要储备房收购情况

项目名称	套数（套）	总收购金额（亿元）	已支付金额（亿元）
大兴区美澜湾项目（燕华）	1,604	29.12	28.67
合计	1,604	29.12	28.67

2、公租房租赁业务

根据《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号）通过划拨的形式取得国有土地使用权，并在北京市发改委立项、办理相关建设手续。

（1）业务模式

发行人公租房租赁主要有两种业务模式：

1）发行人收购商品房项目配建的公租房以及由其他保障房建设主体整体开发的公租房项目。配建公租房的收购价格，在商品房土地"招拍挂"阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公租房项目的收购价格，由发行人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公租房项目收购完成后，由发行人持有，向符合要求的轮候家庭提供租赁服务。

2）通过自有资金或者市场化融资自建的公租房项目，房屋建成后向符合要求的轮候家庭进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），发行人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。保障房中心与土储中心签订补偿协议，取得土地使用权。

（2）经营情况

在公租房经营管理上，截至2020年末，保障房中心投入运营的公租房项目102个，可运营房屋总套数约9.03万套，入住户数逾7万户。保障房中心配租公租房在北京市总量中占比较高，是全市最大的公租房持有和运营主体。由于公租房出租涉及到租户资格审核、区县摇号以及政府审批后分批分次入住等问题，保障房中心已投入运营的公租房项目暂时存在一定的空置情况。租金价格方面，根据住房城乡建设部发布的《公共租赁住房管理办法》规定："市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租赁水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。"根据此规定，保障房中心现行租金标准为按照同地段住房市场租赁平均价格的80~90%左右收取。保障房中心与租户签订合同以三年为期，合同期内租金不做调整。

表：发行人2020年收入前十大公租房项目经营情况

单位：间、平方米、元/平方米 月、%、万元

序号	项目名称	房间数	建筑面积	租金单价	出租率	2020年租金收入
1	郭公庄家园公租房（南区）	3,310	152,858.07	45	91.69	7,826.85
2	燕保马泉营家园公租房	3,143	175,093.19	42	95.93	7,535.45
3	望泉西里公租房	4,685	249,246.02	23	97.76	7,004.96
4	石景山区京原家园公租房（景阳东街）	2,436	119,566.00	40	92.57	4,725.95
5	海淀区馨瑞嘉园公租房（上庄C14）	1,888	154,357.18	32	75.21	4,701.04
6	燕保大学城家园公租房	2,447	131,894.40	30	98.81	4,693.66
7	燕保常营家园公租房	2,004	99,576.84	42	94.41	4,688.04
8	阜盛家园公租房	2,900	132,111.98	31	95.72	4,645.91
9	海淀区文龙家园公租房（清河小营D1）	1,396	76,452.79	52	92.83	4,098.55
10	朝阳区双合家园公租房	1,746	94,373.84	36	87.33	3,835.52

（3）收购情况

2020年，发行人新增公租房收购项目7个，总收购套数为1,833套，总收购金额为11.74亿元，资金来源主要系自有资金，已支付8.93亿元，未来尚需支付2.81亿元。

表：发行人2020年主要公租房收购情况

单位：套、亿元

序号	项目名称	套数	总收购金额	已支付金额
1	大兴区首创团河（美澜湾）项目	703	6.20	5.45
2	石景山区金隅滨和园（燕山水泥厂限价商品住房）项目	100	0.75	0.68
3	房山天矿铭品项目	117	0.89	0.53
4	房山天资华府项目	368	1.77	0.79
5	延庆天成家园45套增量房项目	45	0.20	0.18
6	京西景园	412	1.55	1.04
7	南宫嘉园17号院	88	0.38	0.26
合计		1,833	11.74	8.93

（4）在建、拟建情况

截至2020年末，发行人在建项目总投资695.10亿元，资金来源主要系自有资金，已完成投资147.36亿元，未来尚需投资547.74亿元，发行人面临一定的资本支出压力。

表：截至2020末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	总投资	已完成投资	项目性质
1	通州区台湖项目	57.41	49.05	38.82	公租房及其配套商业
2	通州区公租房项目（1）	238.52	420.59	4.13	公租房及其配套商业
3	朝阳区乐家园项目	15.98	8.99	–	公租房及其配套商业
4	丰台区西局项目	5.82	4.70	1.99	公租房及其配套商业
5	通州区丁各庄项目	30.76	28.33	8.41	公租房及其配套商业
6	通州区公租房项目（2）	97.45	62.94	54.63	公租房及其配套商业
7	顺义新城第18街区SY00–0018–6015~6017地块公租房项目	24.61	22.50	2.32	公租房及其配套商业
8	大兴新城海户新村项目	71.00	98.00	37.06	公租房及储备房
合计		541.54	695.10	147.36	–

注：表中通州区公租房项目（1）（2）项目暂未确定对外名称。

截至2020年末，发行人拟建项目主要为丰台南苑李家庄4号地项目、平乐园公租房项目（北区）、焦化厂旧址园项目及焦化厂剩余用地保障房项目，具体情况如下：

表：截至2020末发行人拟建项目情况

单位：万平方米

序号	项目名称	建筑面积/可出租面积	项目性质
1	丰台南苑李家庄4号地项目	5.77	公租房及其配套商业
2	平乐园公租房项目（北区）	–	公租房及其配套商业
3	焦化厂旧址园项目	6.49	公租房及其配套商业
4	焦化厂剩余用地保障房项目	46.49	公租房及其配套商业
合计		58.75	–

3、商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，发行人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由发行人统一经营。发行人目前全部采用出租方式以增加营业收入。发行人持有的主要商业地产项目包括朝营家园（公租房及其配套商业）、双桥家园（公租房及其配套商业）等，2018–2020年及2021年1–6月，发行人分别实现商业房地产经营收入0.82亿元、0.83亿元、1.00亿元和0.61亿元，毛利率分别为18.90%、40.80%、28.63%和10.96%。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），免租期可达9个月以上，导致整体毛利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

4、管理服务

发行人的管理服务主要为子公司对外从事工程管理业务产生的收入，主要包括工程项目运营中为设计、采购、施工、项目控制、安全、质量、操作维护等方面提供的咨询及管理服务或支持。其中主要收入构成项目为：发行人通过竞争性磋商中标东城区架空线入地及规范梳理全过程管理服务，东城区城市管理委员会为该项目委托方，发行人管理服务费以工程审计结算金额的1%核算计取。管理的范围和内容包括协助配合委托人审核设计方案、对招标和合同的合法合规性进行监管；组织设计交底；监督按图施工；对项目材料、资金、进度、质量、信息、安全文明施工进行把控；组织竣工验收工作；协助委托人办理项目结算工作；监督施工和监理做好资料留存，完成资料归档；监督成果移交。2018–2020年及2021年1–6月，发行人分别实现管理服务收入0.10亿元、0.31亿元、0.31亿元和0.08亿元，毛利率分别为69.61%、73.56%、93.64%和–2.96%。

5、其他业务

发行人的其他业务主要为委托贷款业务。发行人承担北京市保障房建设领域发放委托贷款的职能，发行人对参与保障房项目建设但获得银行借款比较困难的保障房建设单位提供了资金支持。贷款企业多为北京市国有企业，还款来源较有保障。根据建设项目的不同，还款来源包括公租房租金、保障房销售款以及商业配套的租金收入等。回款进度受项目建设的进度和销售情况影响，存在一定的不确定性。近年来发行人委贷业务已逐渐去化。

发行人委托贷款的业务开展流程为：

①发行人与借款人（各区县的保障性住房建设单位）达成融资意向，协商确定金额、贷款利率、期限等要素。②发行人与借款人在受托银行开立结算账户，发行人向受托银行出具《贷款委托书》，并由发行人和借款人共同向银行提出申请。③受托银行受理发行人与借款人的委托贷款申请，进行调查并经审批后，接受委托，与发行人和借款人签订《委托贷款合同》。④受托银行根据《委托贷款合同》约定，按照发行人与借款人协商确定的放款时间和金额，从发行人的约定账户将款项划至借款人的约定账户，完成委托贷款。

第六章 发行人财务情况

本募集说明书摘要披露的申报财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度、2019年度及2020年度财务报表进行了审计，分别出具中喜审字【2019】第0479号无保留意见的审计报告、中喜审字【2020】第00587号无保留意见的审计报告和中喜审字【2021】第01183号的审计报告。发行人出具了未经审计的2021年半年度报告。

除非特别说明，本募集说明书摘要正文中引用的财务数据均摘自发行人财务报告，其中2018年的财务数据均采用2019年度审计报告的期初数；2019年的财务数据均采用2020年度审计报告的期初数；2021年6月30日的资产负债表及2021年1–6月的利润表和现金流量表摘自未经审计的2021年半年报。

发行人主要资产权属来源清晰，已入账的全资及控股子公司均已完成工商登记，且不含有政府办公楼、公立学校、公立医院、公园、土地储备等公益性资产。

一、会计政策及会计估计变更以及差错更正情况

1、发行人2018–2020年度应披露的会计政策变更事项

（1）2018年度，发行人会计政策变更情况如下：

①合并财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收利息	39,983,398.07	其他应收款	364,885,066.02
其他应收款	324,901,667.95		
应付票据	72,551,776.31	其他应付款	443,507,370.23
应付账款	370,955,593.92		

②母公司财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收利息	39,983,398.07	其他应收款	364,885,066.02
其他应收款	324,901,667.95		
应付票据	72,551,776.31	其他应付款	443,507,370.23
应付账款	370,955,593.92		

（2）2019年度，发行人会计政策变更情况如下：

本企业根据《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》》（财会【2019】6号）规定的财务报表格式编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。涉及调整的主要报表项目如下：

①合并财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	46,566,742.08	应收票据	–
		应收账款	46,566,742.08
应付票据及应付账款	4,872,378,451.25	应付票据	–
		应付账款	4,872,378,451.25

②母公司财务报表

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	40,852,864.73	应收票据	–
		应收账款	40,852,864.73
应付票据及应付账款	3,591,942,658.12	应付票据	–
		应付账款	3,591,942,658.12

（3）2020年度，发行人无会计政策变更。

2、发行人2018–2020年度应披露的会计估计变更事项

（1）2018年度，发行人无会计估计变更。

（2）2019年度，发行人无会计估计变更。

（3）2020年度，发行人无会计估计变更。

3、发行人2018–2020年应该披露的会计差错更正

（1）2018年度，发行人会计差错更正如下：

①合并财务报表

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
应交税费	334,606,548.71	–5,777,508.89	328,829,039.82
其中：应交税金	333,196,953.80	–5,777,508.89	327,419,444.91
盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
其中：法定盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
未分配利润	1,350,638,327.92	5,199,758.00	1,355,838,085.92
所得税费用	186,969,990.85	–5,777,508.89	181,192,481.96

②母公司财务报表

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
应交税费	263,511,333.37	–5,777,508.89	257,733,824.48
其中：应交税金	262,477,203.97	–5,777,508.89	256,699,695.08
盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
其中：法定盈余公积	147,143,849.60	577,750.89	147,721,600.49
未分配利润	1,095,277,146.53	5,199,758.00	1,100,476,904.53
所得税费用	112,402,071.71	–5,777,508.89	106,624,562.82

（2）2019年度，发行人无会计差错更正。

（3）2020年度，发行人无会计差错更正。

二、财务报表合并范围变动情况

1、2018年财务报表合并范围变动情况

报告期内，无不再纳入合并范围的原子公司；新纳入北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司、北京市燕怀保障性住房投资有限公司和北京市燕安保障性住房建设投资有限公司，其年末净资产、本年净利润情况如下：

单位：元

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司	605,313,947.60	5,313,947.50
2	北京市燕怀保障性住房投资有限公司	276,927,520.12	1,927,520.12
3	北京市燕安保障性住房建设投资有限公司	301,211,375.67	1,211,275.67

2、2019年财务报表合并范围变动情况

报告期内，无不再纳入合并范围的原子公司；新纳入北京燕房保障性住房建设投资有限公司和北京市燕北保障性住房建设投资有限公司。其年末净资产、本年净利润情况如下：

单位：元

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京燕房保障性住房建设投资有限公司	358,691,195.52	–1,308,804.48
2	北京市燕北保障性住房建设投资有限公司	58,869,245.90	49,245.90

3、2020年财务报表合并范围变动情况

报告期内，无不再纳入合并范围的原子公司；新纳入北京市燕景保障性住房建设投资有限公司和北京市燕保沁山水资产管理有限公司。其年末净资产、本年净利润情况如下：

单位：元

序号	子公司名称	年末净资产	本年净利润
1	北京市燕景保障性住房建设投资有限公司	199,185,069.88	–814,930.12
2	北京市燕保沁山水资产管理有限公司	58,869,245.90	282,769.72

三、发行人近三年及一期财务报表

发行人近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	907,997.89	732,540.91	907,169.31	1,302,249.42
应收票据及应收账款	273,214.08	291,906.30	157,589.92	4,656.67
其中：应收票据				
应收账款	273,214.08	291,906.30	157,589.92	4,656.67
预付款项	1,270,052.53	1,027,180.53	679,576.89	825,121.10
其他应收款	37,283.98	36,533.65	33,458.18	32,816.01
存货	1,474,702.77	1,495,371.07	1,756,375.05	2,523,983.61
划分为持有待售的资产			1,116.40	
其他流动资产	48,494.99	28,372.22	67,394.53	42,135.03
流动资产合计	4,011,746.23	3,611,904.69	3,602,680.27	4,730,961.86
非流动资产：				
债权投资	5,400.00			
可供出售金融资产		45,016.00	45,016.00	47,777.84
其他权益工具投资	45,016.00			
长期应收款	2,379,925.36	2,515,571.74	3,141,409.00	3,534,424.00
长期股权投资	735.38	722.63	851.14	