

债券代码：127550.SH、127572.SH 债券简称：17包头01、17包头02

2017年第一期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券、2017年第二期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券
债权代理事务报告
(2017年度)

发行人：包头市保障性住房发展建设投资有限公司
住所：内蒙古自治区包头市昆区青年路八号街坊



债权代理人：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

【2018】年6月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券年度报告（2017年）》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

目录

第一章本期公司债券概况.....	3
一、债券名称.....	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期公司债券的主要条款.....	3
第二章债权人履职情况.....	6
一、发行人资信情况.....	6
二、担保物资信情况.....	7
三、募集资金使用情况.....	7
第三章发行人 2017 年度经营及财务状况.....	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2017 年度经营情况.....	9
三、发行人 2017 年度财务情况.....	9
第四章发行人募集资金使用情况.....	13
一、本期公司债券募集资金情况.....	13
二、本期公司债券募集资金实际使用情况.....	13
第五章债券持有人会议召开情况.....	15
第六章内外部增信机制及偿债保障措施.....	16
第七章本期公司债券本息偿付情况.....	17
第八章本期公司债券跟踪评级情况.....	18
第九章其他事项.....	19
一、发行人的对外担保情况.....	19
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	19
三、相关当事人.....	19
四、其他重大事项.....	19

第一章本期公司债券概况

一、债券名称

2017年第一期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券
(以下简称“第一期”)

2017年第二期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券、
以下简称“第二期”)

二、债券简称及代码

债券简称	代码
17包头01	127550.SH
17包头02	127572.SH

三、核准文件及核准规模

本期公司债券已获得国家发展和改革委员会“发改企业债券【2017】230号”文核准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币30亿元。

四、本期公司债券的主要条款

- 1、发行规模：总额30亿元，其中第一期15亿元，第二期15亿元
- 2、票面金额：本期公司债券票面金额为100元人民币
- 3、发行价格：债券面值100元人民币，平价发行
- 4、债券期限：7年
- 5、上市场所：银行间、上交所

6、债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券

7、票面利率：5.25%、5.31%

8、起息日：

第一期——本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的7月27日为该计息年度的起息日

第二期——本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的8月10日为该计息年度的起息日

9、付息日：

第一期：2018年至2024年每年的7月27日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

第二期：2018年至2024年每年的8月10日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

10、兑付日：

第一期：本期债券本金兑付日为2020年至2024年每年的7月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

第二期：本期债券本金兑付日为2020年至2024年每年的8月10日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

11、计息期间：

第一期：本期债券计息期限自2017年7月27日起至2024年7月26日止

第二期：本期债券计息期限自 2017 年 8 月 10 日起至 2024 年 8 月 9 日止

12、还本付息方式：

每年付息一次，从债券发行后第三年起，即从债券存续期内第 3、4、5、6、7 年，每年除按时付息外，分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金

13、担保情况：

本次债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

14、信用级别：

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA

15、募集资金用途：

用于发行人东河区北梁棚户区改造项目

16、债权代理人：

国开证券股份有限公司

第二章 债权代理人履职情况

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）作为包头市保障性住房发展建设投资有限公司（以下简称“包头保障房”）发行“17 包头 01”（证券代码：127550.SH）、“17 包头 02”（证券代码：127572.SH）的债权代理人，将依据《公司债券发行与交易管理办法》、《2017 年第一期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券募集说明书》、《2017 年第二期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券募集说明书》等相关规定，持续关注包头保障房资信状况，积极行使债权代理人管理人职责，督促发行人采取措施，维护债券持有人的合法权益。

一、发行人资信情况

项目	2017 年末	2016 年末	增减比例
流动比率	2.62	4.74	-44.73%
速动比率	1.04	1.79	-41.90%
资产负债率	78.00%	71.45%	4.06%
EBITDA 利息倍数	-0.48	1.35	-135.56%
贷款偿还率	100%	100%	0%
利息偿付率	100%	100%	0%

2017 年末，发行人的流动比率为 2.62，速动比率为 1.04，资产负债率为 78.00%，EBITDA 利息保障倍数-0.48。主要原因为报告期内流动负债大幅增加，且委托代建销售收入大幅下降；

2017 年 7 月 17 日，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对包头保障房本次 30 亿元公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到包头市经济财政实力持续增强，地方政府对公司的支持力度较大。同时提示：本期债券募投项目规模较大，其收益尚不确定，发行人委托代建业务尚未回款，主营业务盈利能力较弱，面临较大的偿债压力、资金压力及一定的或有负债风险等风险因素。

二、担保物资信情况

本期债券不涉及担保物。中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效的提升了本期债券的信用水平。

2018年6月22日，联合资信对本次债券担保人中证信用增进股份有限公司跟踪评级为AAA。

三、募集资金使用情况

发行人严格按照《公司债券发行与交易管理办法》和本次债券的募集说明书约定，专款专用，将募集资金用于东河区北梁棚户区改造项目。

发行人严格按照《公司债券发行与交易管理办法》和本期债券的募集说明书约定，专款专用，将募集资金全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

东河区北梁棚户区改造范围包括三大区域，分别是北梁棚户区、北梁安置新区北区和北梁安置新区南区。东河区北梁棚户区搬迁改造工程建设地点北至110国道、南至东西门大街沿线、西至二道沙河、东至环城路延伸段工业区东路。北梁安置新区北区新建工程建设地点位于位于利朗路、包二中、康复路、红星美凯龙周边区域。北梁安置新区南区新建工程位于京包铁路以南、工业区东路以西、南绕城公路以北、滨河西路以东区域。

2017年度内，发行人共使用资金28.5亿元，全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

第三章发行人 2017 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：包头市保障性住房发展建设投资有限公司

住所：包头市昆区青年路八号街坊

邮编：014030

法定代表人：杨占峰

注册资本：138,114.50 万元

实缴资本：138,114.50 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2011 年 2 月 15 日

所属行业：房地产业

统一社会信用代码：911502005706042951

公司介绍：公司作为包头市最重要的保障性住房投资与建设主体，为包头经济持续发展、居民生活改善和社会稳定做出了重要贡献，得到了包头市政府在资产注入、财政补贴等方面的大力扶持。随着包头市经济发展和保障房建设进程的加快，包头市政府将会加大对公司的支持力度，公司资产实力也将不断得到增强，公司相关业务优势将会更加明显。公司信用良好，与国家开发银行、中国建设银行等多家金融机构建立了密切的合作关系，得到了银行的贷款优惠等大力支持，较好地满足了包头市保障房建设与投资的资金需求。

负责处理与公司债券相关事务专人：田利国

联系电话：0472-2518305

传真：0472-2118210

电子信箱：1026685675@qq.com

二、发行人 2017 年度经营情况

发行人主要履行包头市保障性住房投资与建设主体的职责，其营业收入及营业成本及费用构成情况如下：

各业务板块的收入成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
销售保障房	188,363,728.04	163,794,546.12	22.15	20,635,342.18	18,204,141.43	1.57
委托代建销售	661,979,541.18	569,564,160.25	77.85	1,297,631,198.45	1,128,374,955.17	98.43
合计	850,343,269.22	733,358,706.37	100	1,318,266,540.63	1,146,579,096.66	100

由上表可以看出，发行人主要营业收入为销售保障房、委托代建销售两部分构成，其中委托代建销售收入占比较高。其中 2017 年较 2016 年收入下降明显，主要受项目规划、工程进度等因素影响，客户收入受政府影响较大，需高度关注回款情况。

三、发行人 2017 年度财务情况

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

主要会计数据和财务指标	2017年末	2016年末	同期变化	单位：元
				备注
总资产	45,554,096,915.20	40,152,245,310.57	13.45%	
总负债	35,534,220,784.34	30,098,409,490.05	18.06%	
净资产	10,019,876,130.86	10,053,835,820.52	0.34%	
归属母公司股东的净资产	10,019,876,130.86	10,053,835,820.52	0.34%	
资产负债率	78.00%	74.96%	4.06%	
流动比率	2.62	4.74	-44.73%	1
速动比率	1.04	1.79	-41.90%	2
期末现金及现金等价物余额	4,761,801,833.14	3,916,090,313.15	21.60%	

营业总收入	852,906,313.97	1,319,191,086.20	-35.35%	3
营业总成本	733,367,462.72	1,146,583,925.65	-36.04%	4
利润总额	-157,742,383.94	147,026,113.57	-207.29%	5
净利润	-120,602,259.86	130,180,415.03	-192.64%	6
扣除非经常性损益后净利润	-120,602,259.86	130,180,415.03	-192.64%	7
归属母公司股东的净利润	-120,602,259.86	130,180,415.03	-192.64%	8
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-132,612,786.21	184,540,502.05	-171.86%	9
EBITDA利息倍数	-0.48	1.35	-135.56%	10
经营活动产生的现金流净额	-4,361,943,049.27	3,609,246,501.93	-20.85%	
投资活动产生的现金流净额	-192,995.00	955,256,873.25	99.98%	11
筹资活动产生的现金流净额	5,207,847,564.26	5,768,577,033.18	-9.72%	
应收账款周转率	16.96%	32.78%	-48.26%	12
存货周转率	2.90%	5.16%	-43.80%	13
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

1、流动比率

主要原因为发行人将 100 亿长期借款置换为其他应付款；

2、速动比率

主要原因为发行人将 100 亿长期借款置换为其他应付款；

3、营业总收入

主要原因为政府委托建设收入大幅下降；

4、营业总成本

政府委托代建收入大幅下降，相应成本下降

5、利润总额

政府委托建设大幅下降导致毛利下降，坏账准备大幅上升；

6、净利润

政府委托建设大幅下降导致毛利下降，坏账准备大幅上升；

7、扣除非经常性损益后净利润

政府委托建设大幅下降导致毛利下降，坏账准备大幅上升；

8、归属母公司股东的净利润

政府委托建设大幅下降导致毛利下降，坏账准备大幅上升；

9、息税折旧摊销前利润（EBITDA）

政府委托建设大幅下降导致毛利下降，坏账准备大幅上升；

10、EBITDA 利息倍数

政府委托建设大幅下降导致毛利下降，坏账准备大幅上升；

11、投资活动产生的现金流净额

2016 年投资光大基金及金浦城市发展基金

12、应收账款周转率

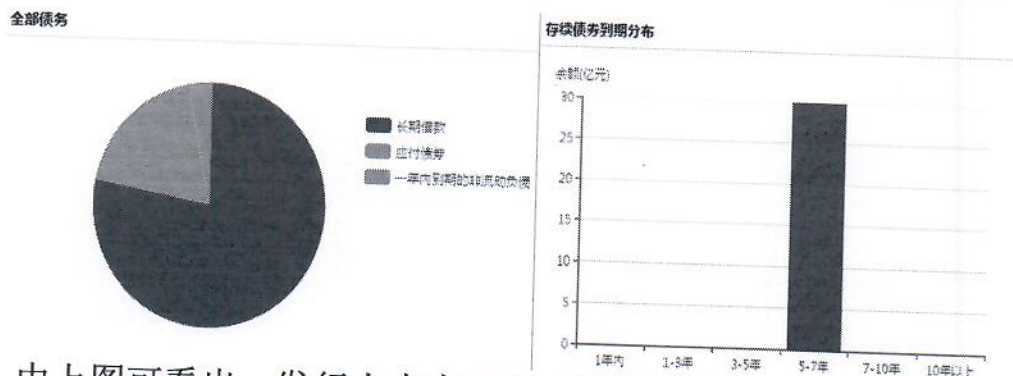
主要原因为报告期内营业成本大幅下降所导致；

13、存货周转率

主要原因为报告期内营业成本大幅下降所导致。

截至 2017 年末，发行人总资产共计 455.54 亿元，产生净利润-1.21 亿元。资产负债率为 78.00。总资产周转率为 0.02，应收账款周转率为 0.17，存货周转率为 0.03。

发行人 2017 年营业收入、利润总额、净利润、净资产收益率等财务指标下降明显，主要原因为发行人作为包头市保障性住房投资与建设主体，其经营情况受政府项目规划统筹、进度、补贴等直接影响，其经营活动产生的现金流下降明显、投资活动产生的现金流增加明显，说明发行人 2017 年仍以对外投资建设保障性住房为主，导致短期内盈利及现金流情况出现明显变化。发行人负债结构及存续债券到期分布如下图：



由上图可看出，发行人未来两年内需偿还债务总额较少，还款压力

较小，预计随着回款情况好转，未来两年内可正常偿还本期债券本息，但仍需高度关注发行人与项目方回款情况，补贴到位情况等。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

第一期、第二期债券分别于 2017 年 7 月 26 日、8 月 9 日成功发行 15 亿元公司债券，合计 30 亿元。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券（2017）230 号文件批准公开发行。

本期债券业经内蒙古自治区发展和改革委员会发改财金字（2016）279 号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经包头市保障性住房发展建设投资有限公司 2015 年 11 月 2 日召开的董事会决议决定申请公开发行。

本期债券业经包头市保障性住房发展建设投资有限公司 2015 年 12 月 11 日召开的股东会决定申请公开发行。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

发行人严格按照《公司债券发行与交易管理办法》和本期债券的募集说明书约定，专款专用，将募集资金全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

东河区北梁棚户区改造范围包括三大区域，分别是北梁棚户区、北梁安置新区北区和北梁安置新区南区。东河区北梁棚户区搬迁改造工程建设地点北至 110 国道、南至东西门大街沿线、西至二道沙河、东至环城路延伸段工业区东路。北梁安置新区北区新建工程建设地点位于位于利朗路、包二中、康复路、红星美凯龙周边区域。北梁安置新区南区新建工程位于京包铁路以南、工业区东路以西、南绕城公路以北、滨河西路以东区域。

三、专项账户开立及运作情况

发行人在光大银行股份有限公司包头分行设立偿债资金专项账户，并聘请其作为专项账户的监管银行，并与其签订《2017年包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》。根据监管协议，发行人应在本期债券存续期内不晚于每个付息日和/或兑付日前约定日期，保证按时、足额将本年度应偿付资金划入偿债账户，偿付资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人在每年付息日和/或兑付日前按时向监管银行发出指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

第五章债券持有人会议召开情况

2017年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六章内外部增信机制及偿债保障措施

中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效的提升了本期债券的信用水平。

2018年6月22日，联合资信对本次债券担保人中证信用增进股份有限公司跟踪评级为AAA。

报告期内偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，充分发挥债券代理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

截至本债权代理报告发出之日，发行人严格履行已披露的各项偿债保障措施。

第七章本期公司债券本息偿付情况

本期债券本期偿付时间安排如下：

付息日：

第一期：2018年至2024年每年的7月27日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

第二期：2018年至2024年每年的8月10日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

兑付日：

第一期：本期债券本金兑付日为2020年至2024年每年的7月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

第二期：本期债券本金兑付日为2020年至2024年每年的8月10日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

截至本债权代理管理报告出具之日，发行人不涉及偿付本息。

第八章本期公司债券跟踪评级情况

2017年7月17日，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对包头保障房本次30亿元公司债券的评级结果为AAA，该级别反映了债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到包头市经济财政实力持续增强，地方政府对公司的支持力度较大。同时提示：本期债券募投项目规模较大，其收益尚不确定，发行人委托代建业务尚未回款，主营业务盈利能力较弱，面临较大的偿债压力、资金压力及一定的或有负债风险等风险因素。

截至本报告出具之日，暂未出具2018年跟踪评级报告。

第九章其他事项

一、发行人的对外担保情况

不涉及。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2017年度，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或重大行政处罚事项。

三、相关当事人

2017年度，本期公司债券的债权管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

2017年度，发行人未发生其他重大事项。经查阅年度报告、评级报告及问询发行人相关负责人，发行人不存在以下重大事项：

- （一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人当年对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十一）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十二）其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（此页无正文，为《2017年第一期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券、2017年第二期包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券债权代理管理事务报告（【2017】年度）》之盖章页）



国开证券股份有限公司

2018年6月30日