

债券代码：127550、127572

债券简称：PR包头01、PR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2021年度发行人
履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：包头市保障性住房发展建设投资有限公司

主承销商：

国开证券股份有限公司

2022年6月

国开证券股份有限公司作为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（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”）的主承销商，按照“发改办财金【2011】1765号”文的有关规定，对包头市保障性住房发展建设投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2021年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

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

简称：包头保障房

法定代表人：白建云

注册地址：包头市昆区青年路八号街坊

联系人姓名：田利国

联系地址：包头市昆区青年路八号街坊

联系电话：0472-2518305

传真：0472-2118210

电子邮箱：1026685675@qq.com

二、本期债券基本要素

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 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（两期债券合并简称“本期债券”）
发行总额	第一期发行人民币 15 亿元，第二期发行人民币 15 亿元，合计 30 亿元

债券期限和利率	<p>本期债券为7年期固定利率债券，每年付息一次，附提前偿还条款，自债券存续期第3个计息年度起分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。</p> <p>本期债券通过中央国债登记结算有限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，由发行人与簿记管理人根据市场情况协商一致确定，最终票面利率报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。</p> <p>第一期发行利率为5.25%，第二期发行利率为5.31%。</p>
发行价格	债券面值100元人民币，平价发行。
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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外协议发行）。
发行范围及对象	在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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）。
登记托管	本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团成员公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。
发行日	第一期：2017年7月27日；第二期：2017年8月10日。
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。
付息日	<p>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）。</p> <p>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）。</p>
兑付日	<p>第一期：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）。</p> <p>第二期：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）。</p>
监管银行（账户监管人）	中国光大银行股份有限公司包头分行。
债权代理人	国开证券股份有限公司。
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。
增信情况	本期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。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

第一期于2017年9月21日在上海证券交易所上市，第二期于2017年9月22日在上海证券交易所上市。

（二）募集资金使用情况

发行人于2017年7月24日在光大银行包头分行开立了账号为52520188000076695的账户，截至2021年末，第一期已使用募集资金金额15亿元，第二期已使用募集资金金额14.98亿元，未使用资金金额0.02亿元。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，将募集资金全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

（三）还本付息情况

付息日：

发行人分别于2021年7月27日、2021年8月10日兑付第一期、第二期债券利息，金额分别为6,300万元，6,372万元。

还本日：

发行人分别于2021年7月27日、2021年8月10日兑付第一期、第二期债券本金，金额分别为30,000万元，30,000万元。

（四）信息披露情况

2021年4月30日	1、包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券2020年年度报告
上海证券交易所	2、包头市保障性住房发展建设投资有限公司2020年财务报告
	3、包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券2020年年度报告摘要

2021年6月29日 上海证券交易所	1、2017年第一期,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2021年跟踪信用评级报告 2、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2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 3、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(2020年度)
2021年6月30日 上海证券交易所	包头市保障性住房发展建设投资有限公司总经理发生变动的公告
2021年7月7日 上海证券交易所	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临时报告
2021年7月20日 上海证券交易所	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2021年付息公告
2021年7月21日 上海证券交易所	1、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2021年分期偿还公告 2、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2021年付息及兑付公告
2021年8月3日 上海证券交易所	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2021年付息公告
2021年8月4日 上海证券交易所	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2021年分期偿还公告
2021年8月13日 上海证券交易所	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2021年付息及兑付公告
2021年8月31日 上海证券交易所	1、包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券2021年半年度报告 2、包头市保障性住房发展建设投资有限公司2021年半年度财务报告
2021年9月18日 上海证券交易所	包头市保障性住房发展建设投资有限公司2020年审计报告

三、发行人偿债能力

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2021年度的财务报告进行了审计,并于2022年4月29日出具了标准无保留意见审计报告

（大华审字【2022】0012685号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

发行人近两年经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
资产总计	3,838,872.31	4,424,793.90
流动资产合计	3,640,394.25	4,242,158.75
负债合计	2,953,038.93	3,382,087.01
流动负债合计	1,494,831.37	1,830,911.43
所有者权益合计	885,833.38	1,042,706.89

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	47,289.12	84,347.07
利润总额	4,481.78	8,136.50
净利润	3,304.99	6,356.24

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,266.00	155,210.95
投资活动产生的现金流量净额	576.21	53.07
筹资活动产生的现金流量净额	-101,499.63	-185,900.12
现金及现金等价物净增加额	-102,189.43	-30,636.09

发行人近两年财务主要数据和指标

单位：见下表

项目	2021 年度	2020 年度
流动比率（倍数）	2.44	2.32
速动比率（倍数）	0.74	0.72
资产负债率（%）	76.9	76.4

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产*100%

发行人2021年营业收入、利润总额、净利润等财务指标有所下降，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，土地开发整理收入占比较大，随着土地开发整理逐渐完工，收入随之下降。另外，发行人流动比率、速动比率较上年无明显变化，始终保持为较好水平，偿债能力良好。

四、发行人债券发行情况

除本报告两期债券外，发行人无其他存量债券。

五、担保人最新情况

2021年6月18日,中诚信国际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。

毕马威华振会计师事务所对担保人2021年度的财务报告进行了审计，并于2022年4月12日出具了标准无保留意见审计报告(毕马威华振审字第2203499号)。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人2020-2021年经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
资产总计	1,413,919.03	1,227,063.30
负债合计	460,452.49	459,459.08
所有者权益合计	953,466.54	767,604.22

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
主营业务收入	192,101.15	154,070.60
利润总额	87,668.35	71,425.19
净利润	73,182.00	57,014.42

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
经营活动产生的现金流	62,267.07	3,024.81
投资活动产生的现金流	-36,826.55	-271,103.47
筹资活动产生的现金流	123,981.27	109,965.63
现金及现金等价物净增	149,240.25	-158,583.37

担保人是经中国证监会批准设立的一家全国性资本市场基础性功能公司，立足资本市场，依托证券行业，以信用为核心，建立征信、信用评级、信用增进、信用产品和风险缓释工具创设与交易、资产管理和债务重整等完整的信用价值链，并运用大数据、云计算技术，通过平台连接和跨界整合，为行业提供专业化的信用管理综合服务。

2021年度，担保人经营正常，主营业务收入、利润总额、净利润上升明显，担保能力没有反向变化。

综上，发行人目前经营正常，还款意愿良好，截止目前，未出现无法偿还债券情况。发行人与国家开发银行、中国建设银行等多家金融机构建立了密切的合作关系，较好地满足了包头市保障房建设与投资的资金需求。

以上情况，特此公告。

（以下无正文。）

(本页无正文，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 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

国开证券股份有限公司
2022 年 6 月 30 日

