

债券代码：127550.SH、127572.SH

债券简称：PR 包头 01、PR 包头 02

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 (2021 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

2022 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（2021 年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及包头市保障性住房发展建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的相关材料。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章本期债券概况	4
一、债券名称	4
二、债券简称及代码.....	4
三、核准文件及核准规模.....	4
四、本期债券的主要条款.....	4
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.....	6
三、募集资金使用情况.....	7
四、临时债权代理事务报告披露情况.....	7
第三章发行人 2021 年度经营及财务状况	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2021 年度经营情况.....	8
三、发行人 2021 年度财务情况.....	9
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	10
第四章发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	11
一、本期债券募集资金情况.....	11
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	11
三、专项账户开立及运作情况.....	11
四、专项账户核查情况.....	11
第五章内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	12
一、内外部增信机制.....	12
二、偿债保障措施的有效性分析.....	12
第六章债券持有人会议召开情况	13
第七章募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	14
第八章发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	15
一、偿债保障措施的执行情况.....	15
二、债券本息偿付情况.....	15
第九章本期债券跟踪评级情况	16
第十章其他事项	17

一、发行人的对外担保情况.....	17
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	17
三、相关当事人	17
四、其他重大事项.....	17

第一章本期债券概况

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
PR 包头 01	127550. SH
PR 包头 02	127572. SH

三、核准文件及核准规模

本次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、本期债券的主要条款

- 1、**发行规模：**共发行 30 亿元，其中第一期 15 亿元，第二期 15 亿元
- 2、**票面金额：**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：**两期债券都为 7 年期
- 5、**上市场所：**银行间、上交所
- 6、**债券形式：**实名制记账式公司债券
- 7、**票面利率：**第一期 5.25%、第二期 5.31%
- 8、**起息日：**第一期：2017 年 7 月 27 日
第二期：2017 年 8 月 10 日
- 9、**付息日：**

第一期——本期债券自发行首日开始计息，债券续期限内每年的 7 月 27 日为该计息年度的付息日

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 为该计息年度的付息日

10、兑付日：

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）

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，两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 债权人履职情况

报告期内，债权人依据《公司债券发行与交易管理办法》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、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、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债权人职责维护持有人合法权益。

报告期内，债权人持续关注发行资信状况、监测是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人各类信息，并及时发布临时债权代理事务报告。

一、发行人资信情况

项目	2021 年末	2020 年末	增减比例
流动比率	2.44	2.32	5.2%
速动比率	0.74	0.72	2.8%
资产负债率	76.9%	76.4%	0.65%
EBITDA/利息费用	2.94	4.04	-27.2%
贷款偿还率	100%	100%	0%
利息偿付率	100%	100%	0%

截至 2021 年末，发行人的流动比率为 2.44，速动比率为 0.74，资产负债率为 76.9%，主要因为发行人预收款项、合同负债、其他应付款等财务指标较上年有所变化，导致流动负债较上年下降明显。

2021 年 6 月 29 日，中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元”）出具评级报告，对本次 30 亿元公司债券的主体给与 AA 评级，债项给与 AAA 评级，该级别反映了债券安全性极高，违约风险极低。此外，发行人继续获得一定力度的外部支持，中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”或“担保方”）提供的保证担保仍能有效提升本次债券的信用水平。

二、担保物资信情况

两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两期债券的信用水平。

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。

三、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》和债券募集说明书约定，将募集资金全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

四、临时债权代理事务报告披露情况

2021 年度，国开证券作为债权代理人共出具临时债权代理事务报告 1 份。

序号	时间	报告类型	涉及重大事项
1	2021.07.05	临时债权代理事务报告	披露发行人更换总经理

第三章 发行人 2021 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：白建云

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。

二、发行人 2021 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：

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保障性住房	1.1	0.7	36	21	2.2	2	10	26
土地开发	3.6	3.1	13.9	77	6.2	5.1	17.7	74

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
合计	4.7	3.8	19	100	8.4	7.1	15	100

由上表可以看出，2021年度发行人主要营业收入为保障房及土地开发两部分构成，其中营业收入较2020年有所下降，主要原因为销售进度进入后期，同时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，其经营内容受政府直接影响。

三、发行人2021年度财务情况

单位：万元

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	3,838,872.31	4,424,793.90	-13.24	
2	总负债	2,953,038.93	3,382,087.01	-12.69	
3	净资产	885,833.38	1,042,706.89	-15.04	
4	资产负债率 (%)	76.9	76.4	0.65	
5	流动比率	2.44	2.32	5.2	
6	速动比率	0.74	0.72	2.8	
7	营业收入	47,289.12	84,347.07	-43.94	经营受政府影响明显，保障房收入及土地开发收入均较上年有所下降
8	营业成本	50,158.81	82,943.86	-39	同上
9	利润总额	4,481.78	8,136.50	-44.92	同上
10	净利润	3,304.99	6,356.24	-48	同上
11	EBITDA/利息费用	2.94	4.04	-27.2	
12	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
13	利息偿付率 (%)	100	100	0	

（一）发行人资产变动情况

单位：亿元

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	15	3.7	25	-40
其他应收款	25	6.6	37	-32
其他流动资产	0.1	0.03	0.3	-67

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：项目建设资金投入导致；
- 2、其他应收款：回收出借资金导致；
- 3、其他流动资产：合并报表导致。

（二）发行人负债变动情况

单位：亿元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	0	0	1	-100
合同负债	2.7	0.9	0	100
其他非流动负债	0	0	3.3	-100

发生变动的原因：

- 1、预收款项：结转收入导致；
- 2、合同负债：销售增加导致；
- 3、其他非流动负债：合并报表导致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人偿债意愿良好，有机会获得一定外部支持，包括政府补助等。

同时保证人中证信用增进股份有限公司为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效的提升了本次债券的信用水平。

另外需要关注的是，发行人保障房销售及土地开发业务产生的收入情况，公司面临较大的资金压力，需要关注发行人债务结构等情况。同时，发行人存在对外担保情况，面临一定的代偿风险。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

发行人在光大银行包头分行开立了账号 52520188000076695 的账户，本次债券募集资金合计 30 亿元，已全部募集到位。

二、本期债券募集资金实际使用情况

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》和债券募集说明书约定，将募集资金全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

三、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账户，并聘请其作为监管银行，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次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。

四、专项账户核查情况

经核查，发行人在光大银行包头分行设立账户，用于募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。债券募集资金全部用于东河区北梁棚户区改造项目。

第五章内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

一、内外部增信机制

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的连带责任保证担保，有效的提升了本次债券的信用水平。

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。

二、偿债保障措施的有效性分析

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，发行人为本次公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，充分发挥债权代理人的作用，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。

截至本债权代理事务报告出具日，发行人严格履行已披露的各项偿债保障措施。

第六章债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生需开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

不涉及。

第八章发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

（一）发行人对募集资金的使用进行严格控制，同时，指定专人负责本次债券偿债账户管理、本息兑付、信息披露等相关事宜。

（二）发行人已聘请国开证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，依照《债权代理协议》的约定维护债券持有人的利益，发行人配合债权代理人履行职责。

（三）发行人已制定《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息按期、足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）发行人严格履行信息披露义务，在发生《债权代理协议》及上海证券交易所所有规定涉及的重大事项时及时进行信息披露。

（五）发行人严格执行募集资金使用计划，严格按照募集说明书约定使用募集资金。

二、债券本息偿付情况

（一）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。

（二）债券偿付情况

发行人分别于2021年7月27日、2021年8月10日兑付第一期、第二期债券利息及本金，利息兑付金额分别为6,300万元、6,372万元，本金兑付金额分别为30,000万元、30,000万元。

截至目前，发行人按时还本付息，未出现逾期情况。两期债券尚未到期。

第九章本期债券跟踪评级情况

2021 年 6 月 29 日，中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元公司”）对包头保障房本次 30 亿元公司债券的主体评级结果为 AA，债项评级结果为 AAA，该评级结果是考虑到：公司继续获得一定力度的外部支持，中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”或“担保方”）提供的保证担保仍能有效提升本次债券的信用水平。同时中证鹏元也关注到了 2020 年公司委托代建业务仍未产生收入，未来需关注该业务实际回款时间；公司面临较大的刚性债务压力、资金压力及代偿风险等风险因素。

截至本报告出具之日，鹏元公司尚未出具 2022 年跟踪评级报告。鹏元公司将于 2022 年 6 月 30 日之前披露 2021 年度跟踪评级报告。

第十章其他事项

一、发行人的对外担保情况

根据发行人披露的《包头市保障性住房发展建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》，截至 2021 年末，发行人对外担保的余额为 5.7 亿元。报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额未超过报告期末净资产 10%。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

不涉及

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的债权人、资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

2021 年 6 月 30 日，发行人发布公告，披露法人代表、总经理发生变更。

2021 年 7 月 5 日，国开证券发布《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》，对上述事项进行披露。

（此页无正文，为《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（2021年度）》之盖章页）

