

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 (2022 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



## 国开证券

CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

债券债权代理人：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

2023 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（2022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发行人提供的相关材料。

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

|  |           |
|--|-----------|
| <b>第一章 本期债券概况</b> .....                      | <b>3</b>  |
| 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、本期债券的主要条款.....                             | 3         |
| <b>第二章 债权代理人履职情况</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 一、发行人资信情况.....                               | 5         |
| 二、担保物资信情况.....                               | 5         |
| 三、募集资金使用情况.....                              | 5         |
| 五、关于发行人信息披露义务履行的核查情况.....                    | 5         |
| <b>第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况</b> .....          | <b>7</b>  |
| 一、发行人基本情况.....                               | 7         |
| 二、发行人 2022 年度经营情况.....                       | 7         |
| 三、发行人 2022 年度财务情况.....                       | 8         |
| 四、发行人偿债意愿和能力分析.....                          | 9         |
| <b>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</b> .....     | <b>10</b> |
| 一、本期债券募集资金情况.....                            | 10        |
| 二、本期债券募集资金实际使用情况.....                        | 10        |
| 三、专项账户开立及运作情况.....                           | 10        |
| <b>第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析</b> .....        | <b>11</b> |
| 一、内外部增信机制.....                               | 11        |
| 二、偿债保障措施的有效性分析.....                          | 11        |
| <b>第六章 债券持有人会议召开情况</b> .....                 | <b>12</b> |
| <b>第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况</b> .....          | <b>13</b> |
| <b>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</b> ..... | <b>14</b> |
| 一、偿债保障措施的执行情况.....                           | 14        |
| 二、债券本息偿付情况.....                              | 14        |
| <b>第九章 本期债券跟踪评级情况</b> .....                  | <b>15</b> |
| <b>第十章 其他事项</b> .....                        | <b>16</b> |
| 一、发行人的对外担保情况.....                            | 16        |
| 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....                     | 16        |
| 三、相关当事人.....                                 | 16        |
| 四、其他重大事项.....                                | 16        |

# 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：两期债券均为 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，债券存续期限内每年的 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 日

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：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，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 债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《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，积极行使债权代理人职责维护持有人合法权益。

报告期内，债权代理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。

### 一、发行人资信情况

2023年6月27日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具评级报告，发行人主体评级AA，债项评级AAA，评级展望稳定。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。

2023年6月6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的专项账户，截至2022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，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。

2022年发行人未新增募集资金使用情况。

### 五、关于发行人信息披露义务履行的核查情况

2022年，发行人共披露0份临时公告。

截至 2022 年末,国开证券未发现发行人 2022 年存在应当履行信息披露义务而未履行的情况。

### 第三章 发行人 2022 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：内蒙古自治区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：151,864.50 万元

实缴资本：151,864.50 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

经营范围：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；停车场服务；不动产登记代理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；以自有资金从事投资活动。

#### 二、发行人 2022 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 | 0.85 | 0.6   | 29.4    | 98.8     | 1.1  | 0.7   | 36      | 23       |
| 土地开发  | -    | -     | -       | -        | 3.6  | 3.1   | 13.9    | 76       |
| 租赁及其他 | 0.01 | 0.001 | 90      | 0.02     | 0.02 | 0.003 | 85      | 1        |
| 合计    | 0.86 | 0.601 | 30.1    | 100      | 4.72 | 3.803 | 19.4    | 100      |



受宏观政策等影响，北梁棚改项目土地出让收入减少，公司主营收入减少，作为北梁棚改项目的实施主体，发行人将全力做好北梁棚改“后半篇”文章，积极盘活北梁片区各类资产，促进北梁高质量建设发展。

### 三、发行人 2022 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           | 3,747,678.33 | 3,838,872.31 | -2.3     | -                               |
| 2  | 总负债           | 2,869,148.04 | 2,953,038.93 | -2.7     | -                               |
| 3  | 净资产           | 878,530.29   | 885,833.38   | -0.8     | -                               |
| 4  | 资产负债率 (%)     | 76.56        | 76.92        | -0.5     | -                               |
| 5  | 流动比率          | 2.21         | 2.44         | -9.4     | -                               |
| 6  | 速动比率          | 0.61         | 0.74         | -17.6    | -                               |
| 7  | 营业收入          | 8,673.26     | 47,289.12    | -81.7    | 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          | 15,649.17    | 50,158.81    | -68.9    | 同上                              |
| 9  | 利润总额          | -7,303.09    | 4,481.78     | -44.92   | 同上                              |
| 10 | 净利润           | -7,303.09    | 3,304.99     | -321     | 同上                              |
| 11 | EBITDA/利息费用   | 0.33         | 2.94         | -88.8    | 同上                              |
| 12 | 贷款偿还率 (%)     | 100          | 100          | 0        | -                               |
| 13 | 利息偿付率 (%)     | 100          | 100          | 0        | -                               |
| 14 | 经营活动产生的现金流量净额 | 4,370.35     | -7,385.35    | 159.18   | 收到其他与经营活动有关的现金增加                |
| 15 | 投资活动产生的现金流量净额 | -5.91        | -12.87       | 54.07    | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少       |
| 16 | 筹资活动产生的现金流量净额 | -108,640.69  | -91,139.73   | -19.20   | -                               |

#### 1、变动比例超 30%资产项目及原因

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 (%) | 发生变动的的原因      |
|------|-------|-----------------|-------|----------|---------------|
| 货币资金 | 4.4   | 1.2             | 14.8  | -70.3    | 因经营需要, 银行存款减少 |

|        |         |      |        |      |                         |
|--------|---------|------|--------|------|-------------------------|
| 其他流动资产 | 0.2     | 0.05 | 0.15   | 33.3 | 债券信用增进服务费项目增加导致其他流动资产增加 |
| 长期待摊费用 | 0       | 0    | 0.09   | -100 | 本期摊销装修费                 |
| 无形资产   | 0.00014 | 0    | 0.0002 | -30  | 计提导致较上年度变化              |

## 2、变动比例超 30% 负债项目及原因

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 (%) | 发生变动的的原因                 |
|-------------|-------|-----------------|-------|----------|--------------------------|
| 应付职工薪酬      | 0.007 | 0.002           | 0.018 | -61.1    | 职工短期薪酬调整                 |
| 一年内到期的非流动负债 | 13.5  | 4.7             | 3     | 350      | 新增一年内到期的长期借款，以及 1 年内应付债券 |
| 应付债券        | 6.2   | 2.2             | 18.3  | -66.1    | 随着债券兑付，应付债券金额减少          |

## 四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人偿债意愿良好，同时保证人中证信用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

发行人于 2017 年 7 月 24 日在光大银行包头分行开立了账号 52520188000076695 的专项账户，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 2022 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，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。

2022 年发行人未新增募集资金使用情况。

### 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。

## 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 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。

2023年6月6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2022年末，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

2022 年度，发行人未发生需要召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

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》及上海证券交易所有关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 2022 年 7 月 27 日、2022 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 4725 万元，4779 万元，本金兑付金额分别为 30000 万元、30000 万元。

截至 2022 年末，发行人按时还本付息，未出现逾期情况。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

2023年6月27日，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人本次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：包头市经济持续增长，发行人作为包头市棚户区改造和土地开发整理的重要建设主体，业务收入来源较有保障，中证信用增进股份有限公司提供的保证担保能有效提升“PR 包头 01/17 包头建投债 01”和“PR 包头 02/17 包头建投债 02”的安全性。同时中证鹏元资信评估股份有限公司也关注到了发行人资产流动性较差；2022年，公司土地开发整理业务及保障房销售业务收入下降，公司营业收入大幅下降；公司偿债指标表现较差，面临较大的资金压力和刚性债务压力，存在一定的或有负债风险，存在未结清关注类账户。

中证鹏元资信评估股份有限公司给予公司稳定的信用评级展望。中证鹏元资信评估股份有限公司认为，发行人在较长时期内业务地位将保持不变，预计公司保障房销售业务仍具备一定持续性且有望持续获得较大力度的外部支持。



## 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2022年年度报告》，截至2022年末，发行人对外担保的余额为34.4亿元。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代理人、资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他重大事项

不涉及。

（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（2022年度）》之盖章页）

