

北京市谷财集团有限公司公司债券

2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

西南证券股份有限公司（简称“西南证券”或“本公司”）作为 2013 年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券（简称“13 京谷财”）及 2016 年北京市谷财集团有限公司小微企业增信集合债券（简称“16 谷小微”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）的相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与北京市谷财集团有限公司（简称“发行人”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《北京市谷财集团有限公司公司债券 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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西南证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，西南证券不承担任何责任。

一、发行人基本情况

名称：北京市谷财集团有限公司

注册资本：80000 万元人民币

法定代表人：蒋仕义

注册地址：北京市平谷区平谷镇府前西街 15 号

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：接受委托经营管理国有资产；投资管理；房地产开发及销售自行开发的商品房。（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。）

股权结构：发行人是依法设立的国有独资公司，由北京市平谷区人民政府全

额出资成立，北京市平谷区人民政府授权北京市平谷区国有资产管理委员会履行出资人职责，发行人的实际控制人是北京市平谷区国有资产管理委员会。

跟踪评级：根据 2018 年 6 月 26 日，大公国际资信评估有限公司出具的《北京市谷财集团有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》（大公报 SD【2018】339 号），对“13 京谷财债/PR 京谷财”、“16 谷财小微债/16 谷小微”的信用状况进行了跟踪评级。确定发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，“2013 年北京谷财国有资产经营有限公司公司债券”和“2016 年北京市谷财集团有限公司小微企业增信集合债券”的信用等级维持 AA。

二、发行人履约情况

（一）2013 年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，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。本期债券于 2013 年 9 月 18 日在银行间市场上市流通，简称“13 京谷财债”，证券代码为“1380261”；2013 年 10 月 15 日在上海证券交易所上市流通，简称“PR 京谷财”，证券代码为“124348”。

2、付息及兑付情况

本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券存续期内每年的 9 月 6 日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或公休日，则顺延至其后的第一个工作日）。

本期债券设置本金提前偿还条款，本金兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 6 日，即在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年内每年的 9 月 6 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），分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

发行人已于 2018 年 9 月 6 日支付了上一计息年度的应付利息，并支付了应予以兑付的本金。发行人不存在应付未付本息的情况。

3、募集资金使用情况

本期债券募集资金 6 亿元，将全部用于平谷区夏各庄新城定向安置房建设。

截至 2015 年年末，募集资金已全部使用完毕。

4、信息披露情况

发行人审计报告、跟踪评级报告、付息兑付公告等相关信息已在中国债券网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2018 年至今信息披露情况如下：

《北京市谷财集团有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》

《北京市谷财集团有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要》

《北京市谷财集团有限公司公司债券 2017 年年度报告》

《北京市谷财集团有限公司 2017 年财务报告及附注》

《北京市谷财集团有限公司公司债券半年度报告摘要(2017 年)》

《北京市谷财集团有限公司公司债券半年度报告(2017 年)》

《北京市谷财集团有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》

《2013 年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券 2018 年付息公告》

《2013 年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金提示性公告》

《2013 年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告》

《北京市谷财集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要》

《北京市谷财集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告》

《北京市谷财集团有限公司关于未能按时披露 2018 年年度报告的风险提示公告》

(二) 2016 年北京市谷财集团有限公司小微企业增信集合债券

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，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。本期债券于 2016 年 4 月 5 日在银行间市场上市流通，简称“16 谷财小微债”，证券代码为“1680154”；2016 年 5 月 16 日在上海证券交易所上市流通，简称“16 谷小微”，证券代码为“139065”。

2、付息及兑付情况

本期债券在存续期限内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金

的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的3月31日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或公休日，则顺延至其后的第一个工作日）。

本期债券设置发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，本金兑付日为2020年3月31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）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为2019年3月31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）。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

发行人已于2018年3月31日支付了2017年度的应付利息，已于2019年3月31日支付了本期债券回售部分本金及利息，发行人不存在应付未付本息的情况。

3、募集资金使用情况

谷财公司收到“16谷财小微债”扣除承销佣金后募集资金净额14.825亿元。截至2018年末，公司通过北京银行股份有限公司平谷支行向第三方累计发放委托贷款余额177,985.00万元，收回52,685.00万元，小微企业增信集合债券资金使用安全，没有不良记录。

此外，因“16谷财小微债/16谷小微”申报及审批时间均在《小微企业增信集合债券发行管理规定》发布之前，募集说明书及申报、发行材料等并未就单个委贷对象的委贷金额进行约定，且发行人根据相关预设委贷对象的资金需求状况已提前与部分资金需求量较大的委贷对象签订了附生效条件的委托贷款协议，导致本期债券部分委贷款项虽符合募集说明书的约定但不符合相关规定的要求。就此情况发行人已会同平谷区相关政府部门向主管部门报告，并进行了相应整改。同时，经审计，发行人募集资金委托贷款对象在资金使用方面存在不符合国家产业政策鼓励的行业的行业的情况，就此情况发行人已向平谷区相关政府部门报告，正积极落实整改方案。

4、信息披露情况

发行人审计报告、跟踪评级报告、付息兑付公告等相关信息已在中国债券网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2018年至今信息披露情况如下：

《2016年北京市谷财集团有限公司小微企业增信集合债券2018年付息公告》

《北京市谷财集团有限公司公司债券2017年年度报告摘要》

《北京市谷财集团有限公司公司债券 2017 年年度报告》
 《北京市谷财集团有限公司 2017 年财务报告及附注》
 《北京市谷财集团有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》
 《北京市谷财集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要》
 《北京市谷财集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告》
 《北京市谷财集团有限公司关于“16 谷小微”票面利率调整的公告》
 《北京市谷财集团有限公司关于“16 谷小微”回售实施办法的公告》
 《北京市谷财集团有限公司关于“16 谷小微”回售实施结果的公告》
 《2016 年北京市谷财集团有限公司小微企业增信集合债券 2019 年付息公告》
 《北京市谷财集团有限公司关于未能按时披露 2018 年年度报告的风险提示公告》

三、发行人偿债能力

(一) 主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	同比增减 (%)
总资产	2,256,159.48	2,422,754.20	-6.88
归属于母公司股东的净资产	1,150,555.01	1,150,677.30	-0.01
营业收入	178,599.73	101,328.77	76.26
归属于母公司股东的净利润	1,458.73	8,095.71	-81.98
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	35,956.36	36,484.78	-1.45
经营活动产生的现金流量净额	-14,375.30	-9,368.14	-53.45
投资活动产生的现金流量净额	-25,388.96	-40,839.36	37.83
筹资活动产生的现金流量净额	22,226.98	158,468.49	-85.97
期末现金及现金等价物余额	421,758.35	439,295.62	-3.99

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018 年	2017 年	同比增减 (%)
流动比率	2.31	2.53	-8.70
速动比率	1.75	1.87	-6.42
资产负债率 (%)	48.07	51.67	-6.97
EBITDA 全部债务比	0.06	0.06	0.00
利息保障倍数	2.10	2.32	-9.48
现金利息保障倍数	0.61	0.82	-25.61

主要财务指标	2018年	2017年	同比增减(%)
EBITDA 利息保障倍数	2.79	3.33	-16.22
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	0.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	0.00

注：①EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

②利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

③现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

④EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(三) 发行人 2018 年度经营状况

根据发行人 2018 年审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产 2,256,159.48 万元。归属于母公司股东权益合计 1,150,555.01 万元；2018 年度发行人实现营业收入 178,599.73 万元，实现归属于母公司股东净利润 1,458.73 万元。

根据发行人 2018 年审计报告，发行人 2018 年度实现合并营业收入 178,599.73 万元，主营业务收入及成本情况如下：

(1) 营业收入

单位：万元、%

项目	2018 年度	2017 年度	同比增减
主营业务收入	176,139.23	98,329.88	79.13
其他业务收入	2,460.50	2,998.88	-17.95
合计	178,599.73	101,328.77	76.26
主营业务成本	164,566.24	85,544.44	92.38
其他业务成本	1,737.47	2,054.44	-15.43
合计	166,303.71	87,598.88	89.85

(2) 主营业务收入分类

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		同比增减
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	
租金	4,288.55	2.43	6,659.79	6.77	-35.61
房款	100,148.82	56.86	15,518.22	15.78	545.36
污水处理收入	4,696.83	2.67	2,966.45	3.02	58.33

项目	2018 年度		2017 年度		同比增减
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	
设计收入	736.11	0.42	898.19	0.91	-18.05
面粉收入	-	-	97.41	0.09	-
勘察收入	246.80	0.14	310.86	0.32	-20.61
供暖收入	3,370.13	1.91	15,787.67	16.06	-78.65
工程收入	16,733.78	9.50	27,251.50	27.71	-38.60
水费	2,269.01	1.29	1,731.08	1.76	31.07
铁路运输	242.89	0.14	1,238.65	1.26	-80.39
技术服务	1,085.29	0.62	1,081.57	1.09	0.34
蜂窝煤	21,450.40	12.18	12,273.84	12.48	74.77
管理费收入	11,859.70	6.73	1,558.05	1.58	661.19
销售商品	108.48	0.06	163.18	0.17	-33.52
咨询费收入	233.27	0.13	470.39	0.48	-50.41
担保收入	1.77	0.00	120.71	0.12	-98.53
园林管护收入	6,518.79	3.70	6,007.70	6.11	8.51
资金占用费	-	-	4,194.61	4.27	-
劳务费收入	93.31	0.05	-	-	-
小客车运输收入	1,673.21	0.95	-	-	-
物业费收入	382.08	0.22	-	-	-
合计	176,139.23	100.00	98,329.89	100.00	79.13

截至 2017 年末和 2018 年末，发行人营业收入分别为 101,328.77 万元和 178,599.73 万元，，发行人营业收入增加。从总体业收入结构看，公司主营业务收入占比较高，占比达到 90% 以上。主要系公司子公司绿都公司夏各庄安置房项目房款收入增加所致。

截至 2017 年末和 2018 年末，发行人主营业务收入中又以工程业务收、房款、污水处理收入、租金、蜂窝煤和管理费收入业务占据主要地位，其中，2018 年末，工程收入和房款收入分别为 16,733.78 万元和 100,148.82 万元，占主营业务收入的比例分别为 9.50% 和 56.86%；蜂窝煤和管理费收入分别为 21,450.40 万元和 11,859.70 万元，占主营业务收入的比例分别为 12.18% 和 6.73%。

从短期偿债指标来看，发行人 2018 年末的流动比率和速动比率分别为 2.31 和 1.75，较 2017 年末略有下降。

从长期偿债指标来看，发行人 2018 年末的资产负债率为 48.07%，相比 2017 年略有下降。

2018 年末，发行人经营活动产生的现金流量净额为-14,375.30 万元，较 2017 年末减少 53.45%。主要系收到其他经营活动有关的现金与支付其他经营活动有

关的现金中往来款波动影响。

2018年末，发行人投资活动产生的现金流量净额为-25,388.96万元，较2017年末增加37.83%。主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少影响。

2018年末，发行人筹资活动产生的现金流净额为22,226.98万元，较2017年末减少85.97%。主要系主要是取得借款及发行债券和偿还债务波动影响。

2018年末发行人利息保障倍数较2017年末减少63.53%，主要原因为发行人债务增加导致利息支出大幅增长。

2018年末发行人现金利息保障倍数较2017年末减少25.61%，主要原因为发行人现金利息支出大幅增长，导致现金利息保障倍数下滑。

2018年末发行人EBITDA利息保障倍数较2017年末减少16.22%，主要原因为发行人息税折旧摊销前利润减少，同时利息支出增长所致，导致EBITDA利息保障倍数降低。

四、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

发行人	债券简称	债券种类	期限(年)	发行日期	债券余额(亿元)
北京市谷财国有资产经营有限公司	13京谷财债	企业债	7	2013/9/6	2.40
北京市谷财集团有限公司	16谷财小微债	企业债	4	2016/3/31	14.60
北京市谷财集团有限公司	17谷财01	公司债	5	2017/4/18	5.00
北京市谷财集团有限公司	17谷财MTN001	中期票据	5	2017/6/6	4.00
北京市谷财集团有限公司	18谷财MTN001	中期票据	5	2018/8/3	5.00
北京市谷财集团有限公司	18谷财MTN002	中期票据	5	2018/8/31	6.00
北京市谷财集团有限公司	18谷财MTN003	中期票据	5	2018/11/2	5.00

五、担保人相关情况

2013年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券及2016年北京市谷财集团有限公司小微企业增信集合债券均无担保。

以上情况，特此公告。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《北京市谷财集团有限公司公司债券 2018 年度发行人履
约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

