

债券简称：13 京谷财债（银行间）

债券代码：1380261.IB

债券简称：PR 京谷财（上交所）

债券代码：124348.SH

**2013 年北京市谷财国有资产经营有限公司**  
**公司债券债权代理事务报告**  
**（2018 年度）**

债权代理人

西南证券股份有限公司



**西南证券股份有限公司**  
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二〇一九年六月

# 目录

目录 .....	1
重要声明 .....	2
第一章 本期债券概要 .....	3
第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况 .....	5
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	9
第四章 发行人偿债保障措施执行情况 .....	10
第五章 债券持有人会议召开情况 .....	11
第六章 本期债券本息偿付情况 .....	12
第七章 本期债券跟踪评级情况 .....	13
第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况 .....	14
第九章 受托管理人职责履行情况 .....	15
第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	16
第十一章 其他情况 .....	17

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）编制本报告的内容及信息均来源于北京市谷财集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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以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。

# 第一章 本期债券概要

## 一、发行人名称

北京市谷财集团有限公司（公司名称变更前：北京市谷财国有资产经营有限公司）

## 二、核准情况及核准规模

本次债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]1662号文件批准公开发行。

## 三、本次债券概况

- 1、债券名称：2013年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券
- 2、债券简称：13京谷财债（银行间）；13京谷财（上交所）
- 3、债券代码：1380261（银行间）；124348（上交所）
- 4、发行总额：6亿元
- 5、债券期限：本次债券为7年期债券
- 6、计息期限：本期债券的计息限为自2013年9月6日起至2020年9月5日
- 7、起息日：2013年9月6日
- 8、付息日：本期债券存续期内2014年至2020年每年的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及公休日，则顺延至其后的第一个工作日）
- 9、兑付日：本期债券的兑付日分别为2016年至2020年每年的9月6日（如遇国家法定节假日及公休日，则顺延至其后的第一个工作日）。
- 10、还本付息方式：本期债券为固定利率债券，票面利率为6.60%，本期债券在存续期内每年付息一次，分次还本。在债券存续期第3、4、5、6、7年末，发行人分别向投资者偿还债券本金的20%、20%、20%、20%和20%。提前还本

年度的应付利息随当年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名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金自兑付日起不另计利息

11、债券担保情况：本次债券无担保

12、债券信用等级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA

13、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后的净额已全部用于平谷区夏各庄新城定向安置房项目建设

14、债券债权代理人：西南证券股份有限公司

## 第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：北京市谷财集团有限公司

法定代表人：蒋仕义

公司成立时间：1993 年 4 月 12 日

注册资本：人民币 80,000.00 万元

营业执照注册号：9110000802930840M

注册地址：北京市平谷区平谷镇府前西街 15 号

办公地址：北京市平谷区新平西路金谷园 1 号

邮政编码：101200

电话号码：010-69963397

传真号码：010-69968071

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。）

### 二、发行人经营状况

#### （一）发行人 2018 年度经营状况

发行人主营业务既包括与居民生活密切相关的自来水供应及污水处理、液化石油气供应等城市公用事业运营，也包括推动平谷区城市化进程的基础设施建设、土地一级开发和铁路运输等业务，还从事国家重点关注和支持的保障性住房建设等多个领域。

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
<b>合计</b>	<b>178,599.73</b>	<b>101,328.77</b>	<b>76.26</b>
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
<b>合计</b>	<b>166,303.71</b>	<b>87,598.88</b>	<b>89.85</b>

### 1、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
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	6,518.79	3.70	6,007.70	6.11	8.51

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	
入					
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	-	-	-
<b>合计</b>	<b>176,139.23</b>	<b>100.00</b>	<b>98,329.89</b>	<b>100.00</b>	<b>79.13</b>

## 2、主营业务成本

单位：万元、%

项目	2018 年度		2017 年度		同比增减
	主营业务成本	占比	主营业务成本	占比	
租金	2,313.60	1.41	809.83	0.95	185.69
房款	96,796.67	58.82	15,120.47	17.68	540.17
污水处理收入	3,948.57	2.40	2,739.18	3.20	44.15
设计收入	549.06	0.33	668.66	0.78	-17.89
面粉收入	-	-	172.43	0.20	-
勘察收入	221.54	0.13	244.45	0.29	-9.37
供暖收入	11,460.79	6.96	17,373.55	20.31	-34.03
工程收入	14,726.39	8.95	25,500.81	29.81	-42.25
水费	1,819.25	1.11	1,973.45	2.31	-7.81
铁路运输	427.91	0.26	626.96	0.73	-31.75
技术服务	413.00	0.25	162.24	0.19	154.56
蜂窝煤	20,543.25	12.48	11,135.45	13.02	84.49
管理费收入	1,614.81	0.98	27.26	0.03	5823.73
销售商品	140.35	0.09	250.70	0.29	-44.02
咨询费收入	9.37	0.01	98.67	0.12	-90.50
担保收入	-	-	-	-	-
园林管护收入	6,402.43	3.89	5,630.44	6.58	13.71
资金占用费	-	-	3,009.91	3.52	-
劳务费收入	166.22	0.10	-	-	-
小客车运输收入	2,698.75	1.64	-	-	-
物业费收入	314.29	0.19	-	-	-
<b>合计</b>	<b>164,566.24</b>	<b>100.00</b>	<b>85,544.45</b>	<b>100.00</b>	<b>92.38</b>

## 三、发行人 2018 年度财务情况



发行人 2018 年度财务报告已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）  
审计，主要财务数据如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	本年比上年增减
总资产	2,256,159.48	2,422,754.20	-6.88
归属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 净额	-14,375.30	-9,368.14	-53.45
投资活动产生的现金流 净额	-25,388.96	-40,839.36	37.83
筹资活动产生的现金流 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
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
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：EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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）]

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]

EBITDA 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）]

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、本期债券募集资金情况

本次债券募集资金 6 亿元，全部用于平谷区夏各庄新城定向安置房项目建设，该项目由北京市发展和改革委员会《关于平谷区夏各庄新城定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2010〕59 号）核准，发行人拟将本次债券募集资金全部用于平谷区夏各庄新城定向安置房项目建设。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金 6 亿元全部用于平谷区夏各庄新城定向安置房项目建设，本期债券募集资金全部使用完毕。

### 三、专项账户运作情况

公司在监管银行北京银行股份有限公司平谷支行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。

2018 年度，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，截至本报告签署日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金 6 亿元全部用于平谷区夏各庄新城定向安置房项目建设。本次债券募集资金全部使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

## 第四章 发行人偿债保障措施执行情况

### 一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

本期债券无担保。

截至2018年末，本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

### 二、发行人偿债保障措施的执行情况

2018年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

截至本债权代理事务报告出具之日，本期债券未召开债券持有人会议。

## 第六章 本期债券本息偿付情况

本期债券已于 2018 年 9 月 6 日完成上一年度付息事宜。截至本报告出具之日，不存在兑付兑息违约情况。

## 第七章 本期债券跟踪评级情况

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“2013年北京谷财国有资产经营有限公司公司债券”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”的信用等级维持AA。

## 第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

## 第九章 受托管理人职责履行情况

截至本报告出具之日，西南证券作为本期债券的债权代理人，按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本期债券《债权代理协议》的要求，履行了债券债权代理人职责。

2018年5月29日，西南证券出具了《北京市谷财集团有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》



## 第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不适用。

## 第十一章 其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外提供担保 7,700.00 万元。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2016年3月18日，谷财公司子公司北京谷城融资担保有限公司作为原告起诉北京京航世纪商务服务有限公司，要求偿还谷财公司委托贷款本金及利息合计 897,644.33元。经北京市平谷区人民法院（2015）平民（商）出字第08449号民事判决书，由被告于2016年3月25日之前支付谷财公司上述本息。被告于2018年12月31日前利息已全部支付，但本金800,000.00元仍未归还，目前尚在强制执行阶段。

### 三、相关当事人

2018年度，本期公司债券的债券债权代理人 and 资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他

报告期内不存在对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响的未披露事项。

（本页无正文，为《2013年北京市谷财国有资产经营有限公司公司债券债权代理  
事务报告（2018年度）》之签章页）



西南证券股份有限公司

2019年6月28日