

2017年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券

2018年度债权代理事务报告

2017年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券全体持有人：

鉴于：

1、北京首钢房地产开发有限公司（简称“发行人”）已与海通证券股份有限公司（简称“我公司”、“本公司”或“海通证券”）签署本期债券《债权代理协议》；发行人、海通证券和华夏银行股份有限公司北京分行（简称“监管人”）已经签署《账户及资金监管协议》；上述协议均已生效。

2、根据《2017年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2017年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券（简称“本期债券”）已于2017年3月20日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托本公司作为债券债权人代理人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我公司依据募集说明书、《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》的约定履行债权代理人的职责。

为出具本报告，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据海通证券对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对海通证券履行债权人代理人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

海通证券未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将2018年度的债权代理事项报告如下：

一、发行人的基本情况

企业名称：北京首钢房地产开发有限公司

住所：北京市石景山区金顶街五区甲 9 号楼

法定代表人：吴林

注册资本：300,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：销售包装食品；房地产开发；商品房销售；家居装饰；房地产信息咨询；销售电子计算机软硬件及外部设备、建筑材料、金属材料、机械电器设备、五金交电、劳保用品、家具、百货；信息咨询（中介除外）；出租商业用房。

（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：首钢集团有限公司持股 100%。

跟踪评级：根据大公国际资信评估有限公司 2018 年 6 月 26 日出具的《北京首钢房地产开发有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级 AAA。

二、发行人履约情况

（一）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，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2017 年 3 月 30 日在上海证券交易所上市流通，简称“17 首房专”，证券代码为 127469；2017 年 3 月 24 日在银行间上市流通，简称“17 首房停车场专项债”，证券代码为 1780023。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金 11.8 亿元已全部划转至委托贷款受托人首钢集团财务公司。发行人、首钢城运控股有限公司、北京首中停车管理有限公司已在首钢集团有限公司的协调下对最终的转贷利率以及还款方式初步达成了一致。由于首钢城运负责的 3 个募投项目：公交集团 7 个地块立体车库项目、玉泉营 111 文化产业园立体车库项目和亦庄迪卡依立体车库项目建设进度低于预期，该部分募集资金尚未使用。首中停车负责的北京市新机场停车楼项目的贷款利率执行基准下浮利率，低于本期债券票面利率，因此计划由首钢集团有限公司承担本期债券利率超过项目贷款利率部分的成本，并依据项目建设情况及资金需求逐步办理转贷事宜。

（三）付息兑付情况

本期债券的付息日为 2018 年至 2027 年每年的 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

发行人已于 2018 年 3 月 20 日支付第 1 个计息年度的利息 6,478.20 万元，于 2019 年 3 月 20 日支付第 2 个计息年度的利息 6,478.20 万元。截至本报告出具之日，本期债券不存在应付未付利息的情况。

（四）2018 年度发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、货币网和上海证券交易所网站披露。已披露的相关文件及时间如下：

1. 《2017 年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券 2018 年付息公告》（2018 年 3 月 13 日）；
2. 《2017 年北京首钢房地产开发有限公司公司债券 2017 年年度报告》（2018 年 4 月 28 日）；
3. 《2017 年北京首钢房地产开发有限公司公司债券 2017 年年度报告摘

- 要》（2018年4月28日）；
4. 《北京首钢房地产开发有限公司公司债券 2017 年年度财务报告及附注》（2018年4月28日）；
 5. 《北京首钢房地产开发有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》（2018年6月27日）；
 6. 《2017年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券 2017 年度债权代理事务报告》（2018年6月30日）；
 7. 《北京首钢房地产开发有限公司公司债券 2018 年半年度报告》（2018年8月31日）；
 8. 《北京首钢房地产开发有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要》（2018年8月31日）；
 9. 《北京首钢房地产开发有限公司公司债券 2018 年半年度财务报表及附注》（2018年8月31日）

三、发行人偿债能力

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》（致同审字（2019）第 110ZB4828 号、致同审字（2019）第 110ZC5061 号），以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
流动资产合计（万元）	2,589,809.54	2,182,797.81

资产总计（万元）	2,760,974.32	2,395,376.07
流动负债合计（万元）	1,372,764.49	1,076,112.71
负债总计（万元）	2,037,103.92	1,680,418.24
流动比率（倍）	1.89	2.03
速动比率（倍）	0.59	0.71
资产负债率（%）	73.78	70.15

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

2018年末发行人总资产为276.10亿元，较上年末增长15.26%，系应收账款、存货和其他应收款增加所致。应收账款增加系应收土地补偿款增加所致；存货增加主要是房地产开发成本增加所致；其他应收款增加主要是对北京市财政局的应收地价款以及对地方财政局、管委会的保证金增加所致。2018年末发行人总负债为203.71亿元，较上年末增长21.23%，系预收款项、一年内到期的非流动负债和长期借款增加所致，其中预收款项的增长主要为预收房款增加所致。

本报告期末，发行人流动比率和速动比率较上年分别下降了6.90%和16.90%，主要系发行人货币资金有所减少，流动负债中预收房款增加所致。2018年末，发行人资产负债率有小幅上升，较上年末上升3.63个百分点，变化幅度不大。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2018年度	2017年度
营业收入	198,719.12	195,725.72
营业成本	141,205.45	150,222.53

利润总额	24,435.64	18,898.77
净利润	8,922.53	12,338.60
归属于母公司所有者的净利润	8,716.08	17,035.41
经营活动产生的现金流量净额	-244,351.09	222,657.08
投资活动产生的现金流量净额	-6,786.33	-76,227.76
筹资活动产生的现金流量净额	140,057.20	-16,590.52
现金及现金等价物净增加额	-111,080.22	129,838.80

报告期内发行人营业收入和成本基本较上年度保持稳定，营业收入同比增长 1.53%，营业成本同比下降 6.00%。发行人净利润较去年同期有所下降，系本年所得税费用较高所致。

现金流方面，2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额与上年度相比，由正转负，系 2018 年支付购地款与工程款所致；投资活动产生的现金净流出有所减少，系 2018 年收回项目公司委托贷款所致；筹资活动现金情况表现为筹资活动现金净流入，系发行人本年调整债务结构，增加借款所致。

四、发行人已发行未兑付债券

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：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
一般企业债	2017 年北京首钢房地产开发 有限公司停车场专项债券	2017 年 3 月 20 日	10 年 (5+5)	11.8 亿元	5.49%	2027 年 3 月 20 日

五、担保人相关情况

本期债券由首钢集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(一) 担保人基本情况

企业名称：首钢集团有限公司

住所：北京市石景山区石景山路

法定代表人：张功焰

注册资本：2,875,502.497783 万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：工业、建筑、地质勘探、交通运输、对外贸易、邮电通讯、金融保险、科学研究和综合技术服务业、国内商业、公共饮食、物资供销、仓储、房地产、居民服务、咨询服务、租赁、农、林、牧、渔业（未经专项许可的项目除外）；授权经营管理国有资产；主办《首钢日报》；设计、制作电视广告；利用自有电视台发布广告；设计和制作印刷品广告；利用自有《首钢日报》发布广告；污水处理及其再生利用；海水淡化处理；文艺创作及表演；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；体育场馆经营；互联网信息服务；城市生活垃圾处理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；城市生活垃圾处理、互联网信息服务以及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。）

首钢集团有限公司成立于 1919 年 9 月，前身为石景山钢铁厂。首钢集团有限公司为国有独资企业，其 100%股权由北京国有资本经营管理中心持有。北京市国有资产监督管理委员会作为北京国有资本经营管理中心国有独资出资人，是该中心以及首钢集团有限公司的实际控制人。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 5,016.57 亿元，负债总额为 3,646.77 亿元，所有者权益为 1,369.80 亿元。2018 年度，公司实现营业总收入 1,369.80 亿元，营业利润 38.97 亿元，净利润 15.32 亿元，归属于母公司的净利润 5.57 亿元。

（二）担保人资信情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2019 年 3 月 25 日出具的《首钢集团有限公司 2019 年度第三期中期票据信用评级报告》（东方金诚债评字[2019]233

号)，担保人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。

（三）担保人的财务情况

以下所引用的首钢集团有限公司财务数据，非经特别说明，均引自首钢集团有限公司 2018 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2018 年度完整的审计报告。

单位：万元

项目	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 度
资产总计	50,165,684.04	50,129,483.81
负债总计	36,467,725.51	36,480,126.88
归属母公司所有者权益	12,092,162.86	11,906,495.36
营业总收入	20,574,181.14	18,577,900.52
净利润	153,159.08	66,696.54
归属于母公司所有者净利润	55,664.02	588.27
经营活动产生的现金流量净额	1,170,454.77	534,821.75
投资活动产生的现金流量净额	-2,627,026.76	-1,163,986.06
筹资活动产生的现金流量净额	324,176.72	1,584,439.68
现金及现金等价物的净增加额	-1,093,017.23	907,353.53

（四）担保人已发行未兑付债券情况

截至本报告出具之日，担保人及其子公司存续期内直接融资人民币 1,084.40 亿元，美元债 13 亿美元，欧元债 4 亿欧元，具体如下：

发行人	债券种类	债券简称	起息日	兑付日	金额	兑付情况
首钢集团有 限公司	美元无抵押债券	首钢集团 4% B2024	2019-05-23	2024-05-23	5（美元）	存续期
	短期融资券	19 首钢 SCP006	2019-05-14	2020-02-08	20	存续期
	短期融资券	19 首钢 SCP005	2019-04-22	2019-10-19	20	存续期

	中期票据	19 首钢 MTN003	2019-04-10	2024-04-10	20	存续期
	短期融资券	19 首钢 SCP004	2019-03-22	2019-10-18	30	存续期
	短期融资券	19 首钢 SCP003	2019-03-08	2019-12-03	20	存续期
	中期票据	19 首钢 MTN002	2019-03-01	2024-03-01	10	存续期
	短期融资券	19 首钢 SCP002	2019-02-18	2019-11-15	25	存续期
	中期票据	19 首钢 MTN001	2019-01-25	2024-01-25	20	存续期
	短期融资券	19 首钢 SCP001	2019-01-16	2019-10-11	30	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP014	2018-12-24	2019-08-21	30	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP013	2018-12-14	2019-09-10	20	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP012	2018-12-03	2019-08-30	20	存续期
	中期票据	18 首钢 MTN005	2018-11-21	2023-11-21	30	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP011	2018-11-09	2019-08-06	30	存续期
	中期票据	18 首钢 MTN004	2018-10-29	2023-10-29	15	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP010	2018-10-17	2019-07-12	20	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP009	2018-09-25	2019-06-22	20	存续期
	短期融资券	18 首钢 SCP008	2018-09-13	2019-06-10	25	存续期
	中期票据	18 首钢 MTN003	2018-08-10	2021-08-10	35	存续期
	中期票据	18 首钢 MTN002	2018-07-20	2021-07-20	35	存续期
	中期票据	18 首钢 MTN001	2018-04-27	2021-04-27	30	存续期
	可交换债	17 首钢 E2	2017-09-06	2020-09-06	24	存续期
	欧元无抵押债券	首钢集团 1.35% N2020	2017-08-07	2020-08-07	4 (欧元)	存续期
	可交换债	17 首钢 E1	2017-04-28	2020-04-28	36	存续期
	中期票据	17 首钢 MTN002	2017-03-20	2022-03-20	50	存续期
	中期票据	17 首钢 MTN001	2017-03-10	2022-03-10	50	存续期
	美元无抵押债券	首钢集团 3.375% B2019	2016-12-09	2019-12-09	4 (美元)	存续期
	中期票据	15 首钢 MTN004	2015-10-20	2020-10-20	50	存续期
	中期票据	15 首钢 MTN003	2015-09-10	2020-09-10	50	存续期
	中期票据	15 首钢 MTN002	2015-05-28	2020-05-28	40	存续期
	中期票据	15 首钢 MTN001	2015-03-12	2020-03-12	40	存续期
	定向工具	15 首钢 PPN001	2015-02-12	2020-02-12	35	存续期
	定向工具	14 首钢 PPN002	2014-11-28	2019-11-28	28.6	存续期
	定向工具	14 首钢 PPN001	2014-09-19	2019-09-19	44	存续期
	企业债	08 首钢债 02	2008-10-22	2023-10-22	50	存续期
北京首钢股份有限公司	中期票据	15 京首钢 MTN001	2015-12-29	2020-12-29	25	存续期
	中期票据	15 京首钢 MTN002	2015-12-29	2020-12-29	5	存续期
	中期票据	16 首钢 MTN001	2016-11-3	2021-11/3	20	存续期
	中期票据	16 首钢 MTN002	2016-11-3	2021-11-3	20	存续期
首钢控股 (香港) 有	担保美元债券	-	2017-9-28	2022-9-28	4 (美元)	存续期

限公司						
北京首钢房地 产开发有 限公司	停车场专项债	-	2017-3-20	2027-3-20	11.80	存续期

六、账户及资金监管情况

依据《账户及资金监管协议》的规定，发行人和海通证券共同委托账户及资金监管人对“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管，以确保上述账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。监管人已按照《账户及资金监管协议》赋予的权利及义务，对发行人在监管人处开立的“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2017年北京首钢房地产开发有限公司停车场专项债券2018年度
债权代理事务报告》之盖章页)

