

**2014 年松原市城市开发建设有限责任公司
公司债券债权代理事务报告年度报告（2016
年度）**

债权代理人

国家开发银行吉林省分行

二〇一七年六月

重要声明

国家开发银行吉林省分行（以下简称“开发银行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2017年4月对外披露的2016年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向开发银行提供的材料。开发银行对报告中所包含的内容和信息未进行独立验证，也不就该等内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为开发银行所作的承诺或声明。在任何情况下，未经开发银行书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，开发银行不承担任何责任。

目 录

第一章	本期债券概况.....	4
第二章	发行人 2016 年度经营和财务状况.....	6
第三章	发行人募集资金使用情况.....	10
第四章	本期债券担保人情况.....	11
第五章	本期债券本息偿付情况.....	12
第六章	债券持有人会议召开的情况.....	13
第七章	本期公司债券跟踪评级.....	14
第八章	负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	15
第九章	其他情况.....	16

释 义

本年度报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

本公司、公司、发行人	指	松原市城市开发建设有限责任公司
本期债券	指	2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券
募集说明书	指	2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券募集说明书
债权代理协议	指	2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券债权代理协议
债权代理人	指	国家开发银行吉林省分行
	指	

注：本年度报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 本期债券概况

一、核准文件和核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金【2014】2522号文件批准公开发行,松原市城市开发建设有限责任公司获准发行不超过人民币11亿元公司债券。

二、公司债券的主要条款

- 1、债券名称: 2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券。
- 2、发行规模: 11 亿元。
- 3、债券期限: 本期债券为 7 年期,同时设置本金提前偿还条款,自债券存续期的第 3 至 7 年末,每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。
- 4、债券利率: 5.79%。
- 5、还本付息方式: 本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金,最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付本金自兑付日起不另计利息。
- 6、起息日: 2014 年 12 月 4 日。
- 7、付息日: 本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 12 月 4 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)。
- 8、兑付日: 兑付日: 本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 12 月 4 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)。
- 9、担保人及担保方式: 本期债券以发行人合法拥有的 76 宗国有土地使用权提供抵押担保,用于抵押的土地面积为 3593.83 亩(2,395,647 平米),评估价值为 384,980.47 万元。
- 10、发行时信用级别: 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,本期债券信用等级为 AA+。
- 11、跟踪信用评级结果: 截止到 2016 年 6 月 16 日,大公国际资信评估有限公司将公司的主体评级保持为 AA 级,评级展望维持稳定。“14 松原城开债”信用等

级维持 AA+。2017 年跟踪信用评级结果将于 2017 年 6 月 30 日前披露。

12、债权代理人：国家开发银行吉林省分行。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：松原市城市开发建设有限责任公司

住所：吉林省松原市宁江区沿江西路 2555 号

法定代表人：焦洪学

注册资本：96,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司

成立时间：2003 年 6 月 4 日

经营范围：城市基础设施项目开发、投资；相关国有资产经营；房地产开发与经营；公交客运；小区物业管理；重点工业项目投资开发、土地开发整理（涉及前置的待取得前置后方可经营）。

二、发行人 2016 年度经营情况

公司是松原市最重要的城市基础设施建设投融资主体，承担着松原市城市基础设施及社会重大项目建设投资、保障性住房建设和土地整理开发等任务。公司主营业务范围涉及城市基础设施建设、保障性住房建设和土地整理开发等。

（一）主要经营业务

1、分业务板块的营业收入构成

发行人近两年主营业务收入情况

单位：万元

	2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比
内环建设项目	23,077.20	29.23%	41,952.99	57.57%
松原市城区市政基础设施建设项目	18,058.41	22.87%	30,919.9	42.43%
棚户区改造项目	34,420.27	43.60%	0	0.00%
松原市 2015 年市政	3,397.70	4.30%	0	0.00%

基础设施建设工程				
合计	78,953.58	100.00%	72,872.90	100.00%

2、分业务板块的营业成本构成

发行人近两年主营业务成本情况

单位：万元

	2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比
棚改项目	21,034.97	29.23%	38,139.09	57.57%
房地产销售收入	16,460.32	22.87%	28,109.00	42.43%
租赁收入	31,374.23	43.60%	0	0.00%
物业收入	3,097.01	4.30%	0	0.00%
合计	71,966.53	100.00%	66,248.09	100.00%

(二) 利润情况

发行人近两年盈利能力指标对比

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	变动幅度
营业收入	78,953.58	72,872.9	8.34%
营业成本	74,023.04	68,589.48	7.92%
投资收益	0	0	0.00%
营业利润	5,633.30	4,283.42	31.51%
补贴收入	24,662.00	23,850.00	3.40%
利润总额	30,295.30	28,405.88	6.65%
净利润	28,596.16	27,334.20	4.62%
归属于母公司的净利润	28,562.71	27,334.36	4.5%

上表中 2015 年较 2014 年变动幅度超过 30%的，将变动原因逐项分析如下：

1、营业利润：2016 年整体收入较去年有所增加，相应的营业利润也有所增加。

三、发行人 2016 年度财务情况

截至2016年12月31日，发行人2016年度主要会计数据和财务指标如下所示：

单位：万元

主要财务数据	2016 年末/度	2015 年末/度	同期变化
资产总额	3,230,625.25	2,918,156.07	10.7%
所有者权益合计	2,112,730.00	2,130,996.43	-0.86%
负债合计	1,117,895.25	787,159.64	42.02%
营业收入	78,953.58	72,872.9	8.34%
归属于母公司所有者的净利润	28,562.71	27,334.36	4.5%
EBITDA	30,315.15	28,419.95	6.7%
经营活动产生的现金流量净额	-131,449.59	94,722.99	-238%
投资活动产生的现金流量净额	-111,530.18	-146,941.73	-24%
筹资活动产生的现金流量净额	257,140.29	-38,318.97	-771%
期末现金及现金等价物余额	55,874.96	41,714.44	33.9%
流动比率（倍）	5.81	8.59	-32.36%
速动比率（倍）	1.4	1.08	29.6%
资产负债率（%）	34.6%	26.97%	4.7%
利息保障倍数（倍）	2	1.23	62.6%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2	1.23	62.6%
EBITDA 全部债务比	0.027	0.036	-25%
现金利息保障倍数（倍）	-7.53	5.16	-245%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：财务指标计算公式如下：

- 1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 4、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%
- 5、利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）
- 6、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中对利息支出+折旧和摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）
- 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

9、EBITDA全部债务比=EBITDA/(长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债)

10、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

上表中2016年较2015年变动幅度超过30%的，披露变动原因如下：

1、负债合计：2016年增加42.02%，主要系其他应付款金额增加所致。

2、经营活动产生的现金流量净额：2016年降低238%，主要系对外单位付款金额较上年增加，所以支付其他与经营活动有关的现金增加，故而经营活动产生的现金流量金额减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额：2016年降低771%，主要系取得借款收到的现金较去年增多32亿元所致。

4、期末现金及现金等价物余额：2016年增加33.9%，主要系取得借款收到的现金较去年增多32亿元，相应的期末现金及现金等价物有所增加。

5、流动比率：2016年降低32.36%，主要系流动负债增加所致。

6、利息保障倍数：2016年增加62.6%，主要系收入较去年有所增加，相应息税前利润有所增加。

7、EBITDA利息保障倍数：2016年增加62.6%，主要系收入较去年有所增加，相应息税前利润有所增加。

8、现金利息保障倍数：2016年降低245%，主要系经营活动产生的现金流量净额同比减少。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

经国家发改委发改财金【2014】2522号文核准，发行人本期债券发行总额为不超过人民币11亿元，实际募集资金人民币11亿元。本期债券募集资金总额扣除发行费用之后的净募集资金已于2014年12月4日汇入发行人指定的银行账户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，本期债券募集资金 11 亿元人民币全部用于松原市老旧小区改造和中心城区内涝综合治理项目。目前，二期债券资金共计使用 73778.825 万元。其中江南城区及江北城区混凝土地坪及其他附属工程款为 23750 万元。二期工程工程款为 25600.3439 万元。长宁街改造工程款为 8988 万元。青年大街南北段工程款为 3725.3086 万元。瓦房街工程款为 5686.8573 万元。乌兰大街道路工程款为 2728.3152 万元。新城东路道路改造工程为 3300 万元。总计 73778.825 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人严格按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，未出现变更募集资金使用项目的情况。

第四章 本期债券担保人情况

截至报告出具日，公司用于“14 松原城开债/14 松原债”的抵押土地无释放或置换。根据吉林益多土地估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（吉益多土评报字[2017]第 A052 号至吉益多土评报字[2017]第 A127 号）及吉国土资发[2016]110 号《关于公布实施全省新一轮城镇基准地价更新与平衡结果的通知》及松原市城镇基准地价更新综合报告，全省新一轮基准地价基准日为 2015 年 10 月 8 日，从 2016 年 10 月 1 日起开始统一实施，此次价值时点为 2017 年 4 月 24 日，以新的基准地价为准，进行年期因素修正、区域因素修正、个别因素修正等，计算出土地价值；另外再以剩余法（假设开发法）计算出土地价值，综合得出松原市城市开发建设有限责任公司 76 宗国有土地使用权单价。公司用于“14 松原城开债/14 松原债”抵押的 76 宗土地评估价值合计为 384,981 万元（估价基准日为 2016 年 4 月 24 日），较上期评估值上升 0.94%，抵押资产价值为“14 松原城开债/14 松原债”发行总额的 3.5 倍，抵押资产价值与“14 松原城开债/14 松原债”未偿还本金和一年利息之和比率为 3.31 倍。

第五章 本期债券本息偿付情况

2015 年 12 月 4 日支付第 1 个计息年度的利息 6,369 万元，2016 年 12 月 4 日支付第 2 个计息年度的利息 6,369 万元。不存在兑付兑息违约情况。

第六章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项。

第七章 本期公司债券跟踪评级

截止到 2016 年 6 月 16 日,大公国际资信评估有限公司将公司的主体评级保持为 AA 级,评级展望维持稳定。“14 松原城开债”信用等级维持 AA+。2017 年跟踪信用评级结果将于 2017 年 6 月 30 日前披露。

第八章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

发行人指定的负责处理与本期公司债券相关事务专人为孙源, 2016年度未发生变动。

第九章 其他情况

一、对外担保情况

截至2016年12月31日，公司对外担保总额为146,900.00万元，与2015年相比，减少了57,500.00万元，具体情况如下所示：

截至 2016年末公司对外担保明细：

单位：万元

序号	担保对象	担保方式	金额	到期时间
1	松原市中西医结合医院	单人担保	3,400	2012/3/30-2020/3/29
2	松原市供热公司	抵押担保	10,000	2014/2/26-2024/2/25
3	松原市天和投资股份有限公司	单人担保	80,000	2014/3/25-2024/3/24
4	松原市天和投资股份有限公司	单人担保	14,500	2016/4/19-2023/11/20
5	松原市住建房地产开发有限公司	抵押担保	24,000	2015/8/21-2018/8/20
6	松原市沿江开发建设有限责任公司	单人担保	15,000	2015/9/23-2018/9/22
合计			146,900	
实际担保总额占公司净资产的比例			6.95%	

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2016 年度，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、募集说明书约定其他义务执行情况

发行人不存在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

四、其他重大事项

报告期内，按照《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定，在公司债券存续期内，国家开发银行吉林省分行监督发行人是否出现以下重大事项：

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债券或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券债权代理事务报告年度报告(2016 年度)

(本页无正文,为《2014年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券债权代理事务报告年度报告(2016年度)》之签署页)

债权代理人: 国家开发银行吉林省分行

2017年6月23日

