

2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券

2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

国开证券有限责任公司作为 2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券的主承销商,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》(发改办财经【2011】1765 号)文件的要求,对松原市城市开发建设有限责任公司 2016 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析,具体情况公告如下:

一、本期债券基本情况

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
债券简称	银行间: 14 松原城开、上交所: 14 松城开
债券代码	银行间: 1480581. IB、上交所: 127050. SH
债券存续期	2014 年 12 月 4 日至 2021 年 12 月 4 日
债券利率	票面年利率为 5.79%
债券发行规模	人民币 11 亿元
债券还本付息方式	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.
债券信用等级	AA+
债券上市地点	银行间交易市场、上海证券交易所

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

松原市城市开发建设有限责任公司(以下简称“发行人”)已按照 2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券(以下简称“本期债券”或“14 松原城投债”)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 2014 年 12 月 12 日在银行间市场上市交易,代码为 1480581. IB,

简称“14 松原城开”；2014 年 12 月 12 日在上海证券交易所上市交易，代码为 127050.SH，简称“14 松城开”。

（二）付息情况

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）分别按照本期债券发行总额 20%的等额比例偿还本期债券本金，到期利息随本金一起支付。

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，截至目前，发行人尚未开始付息，不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

根据本期债券发行公告，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。

根据发行人提供的信息，目前本期债券募集资金均用于指定用途。

（四）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)、上海证券交易所(www.sse.com.cn)等媒体披露事项如下：

1. 发行人于 2014 年 11 月 26 日在中国债券信息网上披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券发行文件》；
2. 发行人于 2014 年 12 月 11 日在中国债券信息网上披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券交易流通信息要素公告》；
3. 发行人于 2015 年 7 月 20 日在上海证券交易所披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2014 年年度报告》；
4. 发行人于 2015 年 9 月 14 日在中国债券信息网披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司主体与相关债项 2015 年度跟踪评级报告》；

5. 发行人于 2015 年 11 月 26 日在上海证券交易所披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2015 年付息公告》；
6. 发行人于 2015 年 12 月 1 日在中国债券信息网披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2015 年付息公告》；
7. 发行人于 2016 年 4 月 29 日在中国债券信息网披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2015 年年度报告》；
8. 发行人于 2016 年 6 月 17 日在中国债券信息网披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》。
9. 发行人于 2016 年 6 月 30 日在中国债券信息网披露了《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2015 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。
10. 发行人于 2017 年 6 月 15 日在中国债券信息网披露了《松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2016 年年度报告》。

三、发行人偿债能力

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2015、2016 年度的财务报表进行了审计，并出具了[2016]京会兴审字第 15010030 号、[2017]京会兴审字第 55000112 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

松原市城市开发建设有限责任公司财务概况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	3,230,625.25	2,918,156.07
其中：流动资产	2,137,157.33	2,006,704.97
非流动资产	1,093,467.91	911,451.10
负债合计	1,117,895.25	787,159.64
其中：流动负债	367,905.58	233,695.43
非流动负债	749,989.67	553,464.21
所有者权益合计	2,112,730.00	2,130,996.43
流动比率（倍）	5.81	8.59
速动比率（倍）	1.4	1.08
资产负债率（%）	34.6%	26.97%

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2016 年末，发行人资产总额为 3,230,625.25 万元，2015 年末为 2,918,156.07 万元，增长率为 10.71%。从公司的资产构成来看，流动资产以其他应收款项及存货为主。2016 年末存货余额为 1,622,711.96 万元，较 2015 年末减少 7.51%，主要系开发成本和拟开发土地减少所致；2016 年末其他应收账款余额为 437,638.46 万元，较 2015 年末增加 166.20%，主要系非关联方松原市市政发展有限责任公司和关联方松原城市发展投资控股集团有限公司欠款所致。

非流动资产方面，截止 2016 年末，合计 1,093,467.91 万元，比 2015 年增加 19.97%。其中，在建工程增加 27.22%，主要系基建支出增加所致。

2016 年，发行人负债总额为 1,117,895.25 万元，较 2015 年增加 42.02%，主要系一年内到期的非流动负债、其他应付款增加所致。

2016 年，发行人所有者权益为 2,112,730.00 万元，较 2015 年度降低了 0.86%。

截至 2016 年末，发行人流动比率、速动比率、资产负债率分别为 5.81、1.4、34.6%，虽流动比率、资产负债率较 2015 年有所下降，但速动比率有所增加，总体来看短期偿债能力有所加强，但资产负债率有所增加。

从以上各项指标分析可以得出：发行人资产规模较大，各项业务发展稳健，具有一定的抵抗风险的能力，资产负债结构合理，具有较好的偿债能力。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

松原市城市开发建设有限责任公司利润及现金流量概况

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	78,953.58	72,872.90
主营业务成本	71,966.53	66,248.09
利润总额	30,295.30	28,405.88
净利润	28,596.16	27,334.20
经营活动产生的现金流量净额	-131,449.59	94,722.99
投资活动产生的现金流量净额	-111,530.18	-146,941.73
筹资活动产生的现金流量净额	257,140.29	-38,318.97
现金及现金等价物余额	55,874.96	41,714.45

2016 年度，公司实现主营业务收入 78,953.58 万元，较 2015 年度增加 8.34%。

2016 年度，发行人实现净利润 28,596.16 万元，较 2015 年度增加 4.62%。

2016 年，公司经营活动产生的现金流量净额同比下降 238%。这主要是因为

2016 年对外单位付款金额较去年增加，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。

2016 年，公司投资活动产生的现金流量净额同比降低 24%。

2016 年，公司筹资活动产生的现金流量净额同比下降 771%。这主要是因为 2016 年取得借款收到的现金较去年增多 32 亿元。

2016 年，公司现金及现金等价物净增加额同比增加 33.9%。这主要是因为 2016 年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。

总体来看，发行人经营活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额较上期下降较大，但在当地政府支持下，发行人未来各项业务的进一步发展将确保发行人未来现金流的稳定性。同时，合理的筹资规划将满足经营和投资的资金需求，促进发行人主营业务的发展和整体盈利能力的提高，较好地保障发行人的偿债能力。

四、发行人已发行公司债券对其偿债能力的影响

目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

松原市城市开发建设有限责任公司存量债券明细

债券名称	起息日	期限	票面利率	规模
12 松原城开	2012 年 8 月 29 日	7 年	7.30%	13 亿元
14 松原城开	2014 年 12 月 4 日	7 年	5.79%	11 亿元

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付债券余额为 18.8 亿元，相当于企业 2016 年底总资产的 6.12%，其净资产的 8.90%，均较 2015 年有所降低，公司资产负债结构基本合理，总体财务状况稳健，短期内偿债压力不大。

五、担保情况

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。

以上情况,特此公告。

(以下无正文)

(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 2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



