

证券代码：122584

证券简称：12松城开

# 松原市城市开发建设有限责任公司

(住所：松原市青年大街 4569 号)

## 2012 年企业债券上市公告书

证券简称：12松城开

证券代码：122584

发行总额：人民币13亿元

上市时间：2013年2月4日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐机构： **国开证券**  
China Development Bank Securities 国开证券有限责任公司

联系地址：北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼23层

签署日期：2013年02月1日

# 第一节 绪言

## 重要提示

松原市城市开发建设有限责任公司（以下简称“苏园公司”、“发行人”或“本公司”）董事会成员已批准本上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对本期公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的【2012】中磊（审A）第0045号审计报告，截至2011年12月底，发行人资产总额1,295,746万元，负债总额308,973万元，归属于母公司的所有者权益986,772万元。2011年实现主营业务收入8,071万元，利润总额9,440万元，净利润7,779万元，资产负债率为23.85%。公司2009年至2011年三年可供分配利润分别为106,129万元、110,589万元、117,668万元。

由上述可得，2009年至2011年三年年均可供分配利润为111,462万元。按照本期债券发行利率7.30%计算，能够覆盖本期债券一年利息的

1.5倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本信息

公司名称：松原市城市开发建设有限责任公司

住所：松原市青年大街 4569 号

法定代表人：孙洪志

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：人民币 9.6 亿元

### 二、发行人基本情况

#### （一）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。

#### （二）发行人历史沿革

松原市城市开发建设有限责任公司是经吉林省松原市人民政府《松原市人民政府关于成立松原市城市开发建设有限责任公司的通知》松政函[2003]56 号文批准，由松原市政府授权松原市国资委以松原市供热公司、松原市公共汽车公司和松原市炼油厂三家国有企业资产经营权的方式出资 1 亿元组建的国有独资公司。吉林大公会会计师事务所有限公司松原分所 2003 年 6 月 2 日出具吉大松所验字[2003]56 号验资报告对本次注资予以验证。2005 年 8 月，根据《关于授权土地增资的批复》松国资字[2005]5 号，松原市国资委决定将 2,800,540 平方米国有

土地（评估价值 9.6 亿元人民币）无偿划拨给松原市城市建设有限责任公司，其中 8.6 亿元用于增加注册资本，其余 1 亿元划入资本公积。吉林中瑞华会计师事务所有限公司 2005 年 8 月 16 日出具吉中验字[2005]第 008 号验资报告对本次注册资本调整予以验证。

### （三）发行人股东情况

松原市城市建设有限责任公司是由松原市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司，松原市国资委是其唯一出资人。

截至本募集说明书出具之日，发行人未出现出资人或主管部门变更的情况。

### （四）发行人主营业务状况

作为松原市城市基础设施建设重要的综合性投融资、建设和运营主体，发行人业务涉及城市基础设施建设、棚户区改造、土地一级开发等。根据国家《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》及《吉林省人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》指示精神，松原市由发行人实施保障性住房的建设工作；通过委托代建方式，对城乡道路、市政工程等重大基础设施项目进行投融资、建设和运营管理工作，并通过收取一定的代建管理费用，实现自身可持续发展；通过经营、开发市政府授权范围内的土地资产等，以有效实现国有资产盘活、变现和保值增值。

公司从 2006 年开始实施保障性住房的建设工作，截至 2011 年 12 月 31 日，公司已建成廉租房 31,500 平方米、棚户区改造回迁面积 51,220 平方米。

城市基础设施建设是发行人主要业务之一，此类项目公益性、基础性强，具有典型的非单纯盈利性经济特征，由于投资规模大、投资回收期长、产品服务价格受国家政策控制等原因，投资回报率较低。但是，城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长均有明显的支持和拉动作用。

公司主营业务之一为土地开发与出让，根据国家关于国有土地储备的管理办法，松原市政府授权公司，通过征地、拆迁和基础设施建设实现通路、通电、通讯、供水、排水和土地平整，完成土地的一级开发，将“生地”变为“熟地”，而后通过土地出让收回投资，实现土地增值并进行滚动开发。

截止到 2011 年 12 月 31 日，发行人主营业务收入为 8,070.80 万元，具体主营业务收入明细如下表所示：

2009-2011年主营业务收入明细表 单位：元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
棚户区改造收入	30,708,000.00	3,860,000.00	
城乡社区管理收入		26,000,000.00	
征地拆迁收入	50,000,000.00	66,910,000.00	
土地收储专项基金			7,170,597.96
合计	80,708,000.00	96,770,000.00	7,170,597.96

### 三、发行人战略发展规划

#### （一）指导思想

公司未来发展的总体思路是成为产权清晰、权责明确、管理科学的经营主体，以基础设施开发为支柱、资本运营为导向的基础设施综

合开发经营产业集团。通过扩大融资规模，加快资源整合、提高营运能力，加大投资力度、推进项目建设，全面提高经营管理水平，公司将进一步做强做大。

## （二）具体目标

按照松原市政府的要求与规划，公司将立足城市基础设施建设与经营，通过资源整合、资产重组、资本运作等方式，积极拓宽经营范围，自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益。目前的发展规划包括：

一是加大融资力度，实现融资多元化。充分利用国家开发银行等机构的“投、贷、债、租”等融资方式，继续加强与银行的全方位、多层次的合作，重点做好：(1)滨江新区整体综合开发项目，计划融资 20 亿元，主要用于该项目的土地整理开发、配套市政基础设施建设；(2)江南工业水厂项目，计划融资 2 亿元；(3)铁西片区综合开发建设，计划融资 20 亿元；(4)中心城区排水改造工程，计划融资 5 亿元；(5)哈达山旅游经济技术开发区土地一级开发整理项目，计划融资 20 亿元；(6)完成市委市政府部署的其他投融资任务。

二是平台建设要完善。首先建立以国有资产为纽带的母子公司经营管理框架，以现有的松原市城市建设有限责任公司为基础，划转自来水公司、污水处理厂、供热公司、公汽公司、江心岛小油田开发公司作为子公司。新组建的平台公司将是松原市经济发展和城市建设的投融资主体，统一负责政府投资项目的投融资工作，统一管理各类资本金和融资资金，统一负责承接国债资金及国家投资的基础设施

和产业类资金；其次，加强资产注入管理，整合政府投资资源。资产资源注入采取国有资产划转、专项资金拨付、规费注入、授予特许经营权、土地储备运营以及资本运作等方式，增强盈利能力，扩大现金流量，使公司的盈利性资产规模符合有关国家的要求；第三是统筹安排，加强偿债基金管理。加强偿债基金管理，有利于更好地规避政府财政风险，有利于松原市依托投融资平台，采取多种方式和方法直接和间接融资，用于项目建设。

三是加强公司建设，完善法人治理结构。严格按照公司法等法律法规的要求，加强公司建设，建立科学有效的管理机制，使公司高效、科学、廉洁运行；按照现代企业制度，完善公司董事会、监事会结构，切实发挥其应有的作用。

#### 四、风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

##### （一）本期债券相关风险及对策

##### 1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除因市场利率的波动，对投资者投资本期债券收益水平造成一定程度的影响。

**对策：**在设计本期债券的发行方案时，公司考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。本期债券发行结束后，发行人将申

请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

## 2. 偿付风险

发行人目前财务状况良好，现金流充裕，金融机构授信充足，具有较强的偿付能力。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

**对策：**目前，发行人经营状况良好，并将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。发行人将加强本期债券募集资金使用的监控，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。

## 3. 流动性风险

首先，由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行申请，可能面临不能批准或核准的风险，故发行人不能保证本期债券能够按照预期上市交易。其次，由于债券市场交易受各种因素影响，故发行人不能保证本期债券在市场交易规模及活跃程度。上述原因可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

**对策：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，争取本期债券早日上市或交易流通。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通条件及环

境也随之改善，未来的流动性风险将有所减小。

## （二）与发行人行业相关的风险

### 1. 经济周期风险及对策

**风险：**城市基础设施建设的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或者衰退，城市公用基础设施的使用需求可能会同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

此外，经济周期将对地方政府财政收入有较大影响，如果未来出现宏观经济增长放缓或衰退，松原市政府财政收入可能会出现下降，从而影响市政府给予发行人的资金支持。

**对策：**经济周期对城市基础设施的影响相对较弱，且我国经济持续的快速健康增长，松原市经济也始终保持了较快的增长速度，在一定程度上抵消了经济周期波动造成的不利影响。发行人将进一步加强项目管理，降低项目建设成本，提高企业的核心竞争力，降低经济周期对盈利能力的影响。

### 2. 产业政策风险及对策

**风险：**发行人主要从事城市基础设施的建设与运营。国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

**对策：**针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集和研究，及时了解和判断政策变化趋势，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对

可能产生的政策风险予以充分考虑。另外，发行人也将继续重视加强综合经营和技术创新能力，加快市场化进程，提高整体运营效率，增加自身积累，提升可持续发展能力，降低政策变动对公司经营带来的不确定性影响。

### （三）持续融资的风险与对策

#### 1. 公司运营风险

**风险：**发行人投资项目集中在城市基础设施建设，项目建设周期长、投资规模大。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

**对策：**发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，有效的控制了投资规模和投资成本。同时，为更好的整合外部资源，完善融资体系，公司还将积极寻求通过发行股票、资产支持证券等手段筹集项目资金。

#### 2. 募集资金项目建设风险

**风险：**本期债券募集资金投资项目是基础设施建设项目，产生的收益属于间接收益。建设期间，原材料价格、劳动力成本以及其他各类费用的过度上涨等都有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

**对策：**发行人所有投资项目均经过有关主管部门批准，符合国家项目建设审批制度，项目建设不存在难以克服的施工难题，所有项目

施工单位的选择与确定均采用公平、公正、公开的形式，严格实行计划管理，有效防范工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，确保工程质量和工期达到设计标准，确保项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目建设风险。

### 第三节 债券发行概要

一、**债券名称：**2012年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券（简称“12松城开”）。

二、**发行人：**松原市城市开发建设有限责任公司。

三、**发行总额：**人民币13亿元整。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，债券票面年利率为7.30%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.86%确定，Shibor基准利率为发行首日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.44%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设计提前偿还条款，即自2015年至2019年逐年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。  
年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**六、发行价格：**本期债券的面值为 100 元，平价发行。

**七、债券认购单位：**以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**八、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载。在本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让和抵押。

**九、发行方式：**本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的方式。

**十、发行对象：**本期债券发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**十一、发行期限：**本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日2012年8月29日起至2012年9月4日止。

**十二、发行首日：**本期债券发行首日为发行期限的第1日，即2012年8月29日。

**十三、起息日：**本期债券自发行首日开始计息，存续期限内每年的8月29日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券的计息期限为自2012年8月29日起至2019年8月28日止。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为2013年至2019年每年的8月29

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）。

**十六、兑付日：**本期债券的兑付日为 2015 年至 2019 年每年的 8 月 29 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）。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、流动性安排：**本期债券发行结束1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十、承销团成员：**本期债券主承销商为国开证券有限责任公司，副主承销商为中国国际金融有限公司，分销商为中国中投证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、东兴证券股份有限公司。

**二十一、债券担保：**本期债券无担保。

**二十二、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA级。

**二十三、监管银行：**本期债券的监管银行为国家开发银行股份有限公司吉林省分行。

**二十四、税务提示：**根据国家有关法律、法规规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

## **第四节 债券上市托管基本情况**

### **一、 债券上市核准部门及文号**

经上海证券交易所“上证债字【2012】396号”文同意，2012年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券将于2013年2月4日起在上海

证券交易所挂牌交易。本期债券的债券简称为“12松城开”，上市代码为“122584”。

## 二、 债券上市托管情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的登记证明，本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

## 第五节 发行人主要财务状况

发行人2009-2011年的财务数据摘自中磊会计师事务所有限责任公司出具的松原市城市开发建设有限责任公司2009年1月1日至2011年12月31日标准无保留意见的审计报告（[2012]中磊（审A）第0045号）。在阅读下面发行人2009-2011年财务数据及财务报表中的信息时，应当参阅发行人审计报告全文。

### 一、 发行人财务概况

发行人 2009-2011 年主要财务指标表

单位：万元

项目	2011年度/末	2010年度/末	2009年度/末
1、资产总计	1,295,745.73	1,273,051.79	542,080.44
其中：流动资产	885,417.14	90,541.45	83,044.12
2、负债合计	308,973.42	294,058.97	250,838.82
其中：流动负债	27,929.42	16,658.97	12,838.82

3、归属于母公司净资产	986,772.30	978,992.82	291,241.63
4、主营业务收入	8,070.80	9,677.00	717.06
5、利润总额	9,440.12	8,030.35	25,383.86
6、归属于母公司净利润	7,779.49	6,997.76	25,383.86
7、经营活动净现金流	16,437.47	5,106.16	9,376.24

2009-2011 年，公司合并资产总额分别为 542,080.44 万元、1,273,051.79 万元及 1,295,745.73，归属于母公司净资产分别为 291,241.63 万元、978,992.82 万元及 986,772.30 万元。公司资产总额和净资产规模增长明显，一方面是因为市政府对公司的支持力度不断加大，注入大规模国有土地等有效资产；另一方面是因为公司业务规模不断扩张。其中的大规模国有土地资产包括江心岛 5,489,168.40 平方米共 26 宗国有土地使用权（松政函【2010】149 号）和松原市宁江区沿江街 1,416,552.80 平方米的国有土地使用权（松政函【2010】178 号），总价值约为 68 亿元。

2009-2011年，公司实现主营业务收入分别为717.06万元、9677万元及8070.80万元。公司2010年较2009年主营业务显著增长，主要主要是因为2010年公司在棚户区改造、城乡社区管理、征地拆迁等新的业务方面取得收入。2010年至2011年主营业务收入保持较为稳定的水平。

二、发行人 2009 年至 2011 年经审计的合并资产负债表(见附表一)。

三、发行人 2009 年至 2011 年经审计的合并利润表及利润分配表(见附表二)。

四、发行人 2009 年至 2011 年经审计的合并现金流量表(见附表三)。

## 第五节 本期债券的偿付保障措施

## 一、本期债券的偿债计划

为确保本期债券按时还本付息，公司设置了偿债资金专项账户，用于偿债资金的归集和划付，并且聘请国家开发银行吉林省分行作为偿债资金专项账户的监管银行。

### （一）本期债券债务负担分析

本期债券发行规模为人民币 13 亿元，按年付息，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金。公司将通过债券托管机构偿付利息和本金。偿还资金将主要来源于公司日常营运及本期债券募集资金投资项目建成之后政府在还款期内逐年对本项目资产的回购。

### （二）设立偿债资金专项账户

发行人聘请国家开发银行股份有限公司吉林省分行作为本期债券的监管银行（账户监管人），并签署债券资金账户开立和监管协议，由国家开发银行股份有限公司吉林省分行负责监管偿债资金专项账户。

### （三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

公司将在债券发行后按照偿债计划归集资金，用于偿还利息和兑付债券本金。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

### 三、 本期债券的偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券。同时，发行人采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息。

#### (一) 发行人良好的盈利能力是本期债券按时偿付的基础

表 14-1: 发行人 2009-2011 年主要财务数据 单位: 万元

项目	2011年度/末	2010年度/末	2009年度/末
1、资产总计	1,295,745.73	1,273,051.79	542,080.44
其中：流动资产	885,417.14	90,541.45	83,044.12
2、负债合计	308,973.42	294,058.97	250,838.82
其中：流动负债	27,929.42	16,658.97	12,838.82
3、归属于母公司净资产	986,772.30	978,992.82	291,241.63
4、主营业务收入	8,070.80	9,677.00	717.06
5、利润总额	9,440.12	8,030.35	25,383.86
6、归属于母公司净利润	7,779.49	6,997.76	25,383.86
7、经营活动净现金流	16,437.47	5,106.16	9,376.24

发行人作为松原市基础设施建设的主要投融资及运营主体，自成立以来，不断增强自身经营管理能力，收入稳定、资质优良、盈利能力良好，2009-2011年三年平均净利润为13,387.04万元。

2009-2011年，公司资产总额分别为542,080.44万元、1,273,051.79万元及1,295,745.73，归属于母公司净资产分别为291,241.63万元、978,992.82万元及986,772.30万元。公司资产总额和净资产规模增长明显，一方面是因为市政府对公司的支持力度不断加大，注入大规模国

有土地等有效资产；另一方面是因为公司业务规模不断扩张。其中的大规模国有土地资产包括江心岛5,489,168.40平方米共26宗国有土地使用权（松政函【2010】149号）和松原市宁江区沿江街1,416,552.80平方米的国有土地使用权（松政函【2010】178号），总价值约为68亿元。

2009-2011年，公司实现主营业务收入分别为717.06万元、9677万元及8,070.80万元。公司2010年实现的主营业务收入较2009年出现显著增长，主要是因为2010年公司在棚户区改造、城乡社区管理、征地拆迁等新增业务方面取得的收入。

公司良好的经营现状，与其发展前景和资产实力的进一步加大，业务收入来源将更为多元化，这将是本次债券按时偿付的基础。

## **（二）松原市政府的大力支持为本期债券本息偿还降低了风险**

出于项目建设、项目融资及公司日常经营的需要，最近几年，松原市政府给公司注入了大量的土地等优质资源，因为政府的强有力支持，为公司注入了大量的土地等优质资源，所以提升了发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供了充裕的现金保障。

## **（三）良好的银企关系为偿付本期债券本息提供重要保障**

发行人具有良好的资信和极强的融资能力，始终保持与国家开发银行的合作关系，在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可通过银行的资金拆借予以解决。

**（四）松原市政府与发行人签订政府回购协议对偿付本期债券本息起到积极作用**

松原市政府通过与发行人签订了《松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目政府回购协议书》和《松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程政府回购协议书》的办法推动了城市建设项目投融资体制改革，探索非经营性城市建设项目投资、建设、管理与偿债的市场化运作机制，有效地发挥政府资金的杠杆效应，松原市多项基建、城市道路及配套工程项目都采取了“企业投资建设、政府还款期内逐年回购、资金分期支付”的这种投资模式，对发行人偿付本期债券本息起到积极作用。

#### 四、其他配套偿债措施

（一）为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券设立了债权代理人（签订债权代理协议）、并同债权代理人共同制定了《债券持有人会议规则》。

##### 1. 设立债权代理人情况（签订债权代理协议）

发行人与国家开发银行股份有限公司吉林省分行签订了债权代理协议，国家开发银行股份有限公司吉林省分行作为本次公司债券全体债券持有人的代理人处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

##### 2. 《债券持有人会议规则》

为规范本期债券债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人与债权代理人共同制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》界定了债券持有人会议的权限范围，规定了债券持有人会议的召集流程、

阐明了债券持有人会议相关的议案、委托及授权事项，规定了债券持有人会议的召开方式以及表决、决议及会议记录安排。

（二）发行人将在项目建设中严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。投资项目须注重回报，对于财务测算可行、内部收益率大于行业基准收益率、风险规避措施到位、投资安全有保障的项目进行重点投资。

（三）发行人将进一步加强货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的获取能力、平衡能力和调剂能力，为本期债券本息按时、足额兑付创造条件。

（四）发行人若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、出让土地、处置优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

（五）严格的监督管理。发行人将定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

## **第七节 债券跟踪评级安排说明**

### **一、信用等级**

经大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)综合评定,本期债券信用级别为 AA 级,发行人主体的长期信用级别为 AA 级。

## 二、信用评级报告的内容摘要

### (一) 评级观点

松原市城市开发建设有限责任公司(以下简称“松原城开”或“公司”)是松原市唯一的城市基础设施投资建设主体,主要负责城市开发的投融资合作、贷款资金的管理和监督等工作。评级结果反映了松原市具有较强的经济实力和财政实力及公司得到了松原市政府国有资产注入等方面的有力支持等优势,同时也反映了石油开采业对松原市税收和财政的影响较大、公司经营性净现金流对债务的保障能力较弱等不利因素。综合分析,公司偿还债务的能力很强,本期债券到期不能偿付的风险很低。

预计未来 1~2 年,松原市财政实力将会有所增强,公司投资建设主体地位不断加强,能够为其债务偿还提供良好保障。大公对松原城开的评级展望为稳定。

### (二) 主要优势

1. 松原市交通便利,境内矿产和粮食资源丰富,具有较好的区位优势,为松原市经济发展提供了良好的基础;
2. 松原市地区经济保持快速发展,整体经济实力位居吉林省前列,财政实力不断增强;
3. 松原城开是松原市唯一的城市基础设施投资建设主体,公司得到了松原市政府在资本金、资产注入等方面的有力支持。

### (三) 主要风险与挑战

1. 石油开采业对松原市税收和财政的影响较大，“关小上大、节能减排”的政策及前郭炼油厂关停对松原市财政收入产生不利影响；

2. 公司主营业务收入不高，经营性净现金流对债务保障能力较弱。

### 三、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对松原市城市建设有限责任公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1. 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### 2. 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管

部门要求的披露对象进行披露。

3. 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

## 第八节 发行人已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

## 第九节 发行人近三年无违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第十节 募集资金的运用

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金13亿元人民币，其中7亿元将用于松原市2011-2013年保障性安居工程建设项目，另外6亿元将用于松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程项目。两个项目总投资34.78亿元，具体情况见下表：

本期债券募集资金使用计划表

序号	项目名称	项目核准批文	项目总投资	使用本期债券资金	占投资总额的比例	占募集资金的比例
----	------	--------	-------	----------	----------	----------

			(亿元)	(亿元)		
1	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目	松发改投资【2011】315号	17.07	7	41.00%	53.85%
2	松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程	松发改投资【2011】314号	17.71	6	33.88%	46.15%
	合计	-	34.78	13	-	100%

注：以上有关数据取自相关部门对上述工程的批复文件

## 二、募集资金投资项目情况介绍

### (一) 松原市2011-2013年保障性安居工程建设项目

松原市发展和改革委员会以松发改投资【2011】315号文件批准建设松原市2011-2013年保障性安居工程建设项目。

松原市2011-2013年保障性安居工程建设项目实施方案为：总建筑面积为505,437平方米，其中住宅建设面积381,624平方米，安置居民5,642户，其中可安置回迁户4,242户，安置廉租房住户约1,000户，公租房住户约400户。配套基础设施面积120,293平方米，配套公共服务设施3,520平方米，2013年底完工。

整个项目工程总投资170,715.95万元，其中债券募集资金安排7亿元，其余通过所在地财政投入、企业自筹、申请国家补助资金及申请银行贷款等方式综合筹措。该项目由松原市政府组织实施，政策支持力度较大，而且具有较好的环境效益和社会效益。

该项目已于2011年9月末开工建设，截至2012年3月31日，项目已投入资金43,960万元，累计完成总投资的25.55%。

### (二) 松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程

松原市发展和改革委员会以松发改投资【2011】314号文件批准建设松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程。

松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程项目概况为：包括伯都讷大街等二十一条道路、给水、排水、绿化、照明工程，滨江大道延伸段南侧临近松花江的路基护坡工程及中山公园的建设工程：

1. 中山公园：主要包括土石方工程、场地平整和人行道工程；
2. 道路工程：新建道路城市主干路 14 条，次干路 6 条，支路 1 条，道路全长 56,140 米；
3. 南侧临近松花江路路基护坡工程：修建路基护坡 16,320 延长米；
4. 工程照明：铺设路灯设基杆 3,044 个，安装路灯 3,044 套；
5. 绿化工程：中山公园绿化带面积 120,000 m<sup>2</sup>，道路绿化面积 360,033 m<sup>2</sup>；
6. 供水管网工程：本项目合计铺设给水管线管径为 DN300 长度 11,090m；
7. 排水管网工程：（1）污水管网，合计铺设污水管线长 53,300m；（2）雨水管网，合计铺设雨水主管线长为 56,100m；
8. 土地征用、拆迁安置补偿：征地面积 2,422,654 平方米，拆迁面积 77,780 平方米。

该项目工程总投资 177,087.24 万元人民币，其中债券募集资金 6 亿元。该项目由松原市政府组织实施，具有较好的环境效益和社会效益。

本项目的建成有利于松花江流域城区段环境的综合治理，改善城市交通条件，完善城市道路网，为松原市下一步的招商引资和经济发展铺平道路。

该项目已于2011年7月中旬开工建设，截至2012年3月31日，项目

已投入资金57,900万元，累计完成总投资的32.71%。

### 三、发债募集资金的使用及管理

#### （一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

#### （二）发债募集资金运用管理制度

发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度对本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。发行人将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向公司各相关职能部门报送项目工程进度情况及资金的实际使用情况。

## 第十一节 其他重要事项

发行人董事会将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，承诺自公司债券上市之日起做到：

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，发行人运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

## 第十二节 有关当事人

### 一、发行人：松原市城市建设开发有限责任公司

住所：松原市青年大街 4569 号

法定代表人：孙洪志

联系人：丛喜彬

联系地址：松原市青年大街 4569 号

联系电话：0438-5071105

传真：0438-5071108

邮政编码：138000

### 二、承销团

#### （一）主承销商：国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利明苑写字楼 A 座二区 4 层

法定代表人：黎维彬

联系人：王昊晨、陈京晶、刘岩、岳蕾、陈涛

联系地址：北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼 23 层

联系电话：010-51789217、010-51789215

传真：010-51789206

邮政编码：100007

**(二) 副主承销商：中国国际金融有限公司**

住所：北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：李剑阁

联系人：刘丽丽

联系地址：北京市建国门外大街1号国贸大厦2座28层

联系电话：010-65051166-1036

传真：010-65058137

邮政编码：100004

**(三) 分销商**

**1、中国中投证券有限责任公司**

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18层至第21层及04层01、02、03、05、11、12、15、16、18、19、20、21、22、23单元

法定代表人：龙增来

联系人：曹冬冰

联系地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A座4层

联系电话：0755-82026835

传真：0755-82026594

邮政编码：518026

**2、民生证券有限责任公司**

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：岳献春

联系人：李加生

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座

16 层

联系电话：010-85127686

传真：010-85127929

邮政编码：100005

### 3、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：徐勇力

联系人：赵洁

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 12、15 层

联系电话：010-66555434

传真：010-66555197

邮政编码：100140

## 三、托管人

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联 系 人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735、88170738

传 真：010-88170752

邮政编码：100033

### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870000

邮政编码：200120

#### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路528号

电 话：021-68804000

邮 编：200120

#### 五、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司

住所：北京市丰台区桥南科学城星火路1号

法定代表人：谢泽敏

联系人：王树奇

联系地址：吉林省长春市海口路6-2号

联系电话：0431-85252881

传真：0431-85252898

邮政编码：130022

#### 五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

法定代表人：关建中

联系人：吴冬雯

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

#### 六、发行人律师：北京市仁人德赛律师事务所

住所：北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心4号楼4层

负责人：李法宝

联系人：寇国栋、钟声

联系地址：北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心4号楼4层

联系电话：010-58529000

传真：010-58529001

邮政编码：100031

七、监管银行（账户监管人/债权代理人）：国家开发银行股份有限公司吉林省分行

营业场所：吉林省长春市南湖大路399号

负责人：刘洪滨

联系人：张青斌

联系地址：吉林省长春市南湖大路399号

联系电话：0431-85278201

传真：0431-85279736

邮政编码：130022

## 第十三节 备查文件目录

- 一、国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- 二、《2012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》；

三、《2012年松原市城市建设有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；

四、发行人2009年、2010年和2011年经审计的财务报告；

五、大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

六、北京市仁人德赛律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

附表一：发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	140,900,872.54	113,428,215.77	120,213,647.55
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收补贴款			
应收账款			
其他应收款	613,747,439.00	791,983,089.48	710,224,283.88
预付账款			
存货	8,099,523,061.39	3,240.00	3,240.00
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>8,854,171,372.93</b>	<b>905,414,545.25</b>	<b>830,441,171.43</b>
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	4,000,000.00	4,000,000.00	
长期债权投资			
<b>长期投资合计</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>固定资产：</b>			
固定资产	311,681,760.59	311,834,297.56	311,976,822.44
工程物资			
在建工程	3,787,604,150.23	3,409,749,241.87	2,949,638,817.94
固定资产清理			
<b>固定资产合计</b>	<b>4,099,285,910.82</b>	<b>3,721,583,539.43</b>	<b>3,261,615,640.38</b>
<b>无形资产及其他资产：</b>			
无形资产		8,099,519,821.39	1,328,747,624.68

长期待摊费用			
长期应收款			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计	-	, 099, 519, 821. 39	1, 328, 747, 624. 68
递延税项:			
资产总计	12, 957, 457, 283. 75	12, 730, 517, 906. 07	5, 420, 804, 436. 49

发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	20,000,000.00	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收账款	-	-	-
应付工资	-	-	-
应付福利费	-	-	-
应付股利	-	-	-
应交税金	13,438,611.38	-	-
其他应交款	87,273.00	-	-
其他应付款	133,063,845.57	128,388,183.50	161,161,838.82
预提费用	-	-	-
预计负债	-	-	-
一年内到期的长期负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>166,589,729.95</b>	<b>128,388,183.50</b>	<b>161,161,838.82</b>
<b>长期负债：</b>			
长期借款	2,774,000,000.00	2,380,000,000.00	1,677,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
其他长期负债	-	-	-
<b>长期负债合计</b>	<b>2,774,000,000.00</b>	<b>2,380,000,000.00</b>	<b>1,677,000,000.00</b>
<b>递延税项：</b>			
递延税款贷项	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>2,940,589,729.95</b>	<b>2,508,388,183.50</b>	<b>1,838,161,838.82</b>
<b>少数股东权益</b>	-	-	-
<b>股东权益</b>	-	-	-
股本	960,000,000.00	960,000,000.00	960,000,000.00
资本公积	7,608,940,548.00	801,406,248.00	801,406,248.00
盈余公积	122,098,762.82	115,101,000.51	89,717,142.71
其中：法定公益金	-	-	-

未分配利润	1,098,888,865.30	1,035,909,004.48	807,454,284.33
其中：拟分配现金股利	-	-	-
<b>股东权益合计</b>	9,789,928,176.12	2,912,416,252.99	2,658,577,675.04
<b>负债及股东权益合计</b>	12,730,517,906.07	5,420,804,436.49	4,496,739,513.86

附表二：发行人 2009-2011 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2011年度	2010年度	2009年度
<b>一. 主营业务收入</b>	80,708,000.00	96,770,000.00	7,170,597.96
减：主营业务成本	11,529,714.29	13,791,677.80	1,021,954.91
主营业务税金及附加	2,711,788.80	3,193,410.00	
<b>二. 主营业务利润（亏损以“-”号填列）</b>	66,466,496.91	79,784,912.20	6,148,643.05
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	944,000.00	283,500.00	
减：管理费用	1,519,378.22	38,884,739.69	32,968,325.10
营业费用			
财务费用	-509,666.78		
<b>三. 营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	66,400,785.47	41,183,672.51	-26,819,682.05
加：投资收益（损失以“-”号填列）			
补贴收入	28,000,000.00	39,000,000.00	278,000,000.00
营业外收入	900.00	305,975.00	2,726,260.00
减：营业外支出	500.00	186,150.00	68,000.00
<b>四. 利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	94,401,185.47	80,303,497.51	253,838,577.95
减：所得税	16,606,314.12	10,325,874.38	
减：少数股东收益			
加：未确认投资损失			
<b>五. 净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	77,794,871.35	69,977,623.13	253,838,577.95
加：年初未分配利润	1,098,888,865.30	1,035,909,004.48	807,454,284.33
盈余公积补亏			
其他调整因素			
<b>六. 可供分配的利润</b>	1,176,683,736.65	1,105,886,627.61	1,061,292,862.28
减：提取法定盈余公积	7,779,487.13	6,997,762.31	25,383,857.80
提取法定公益金			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
其他			
<b>七. 可供投资者分配的利润</b>	1,168,904,249.52	1,098,888,865.30	1,035,909,004.48
减：应付优先股股利			

提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作资本（股本）的普通股股利			
<b>八、未分配利润</b>	1,168,904,249.52	1,098,888,865.30	1,035,909,004.48

附表三：发行人 2009-2011 年经审计及的合并现金流量表

单位：元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	80,708,000.00	96,770,000.00	7,170,597.96
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	306,141,637.74	150,215,916.67	189,692,945.68
<b>现金流入小计</b>	<b>386,849,637.74</b>	<b>246,985,916.67</b>	<b>196,863,543.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	131,836.43	266,601.32	507,186.00
支付的各项税费	23,520.00	332,217.50	-
支付的其他与经营活动有关的现金	222,319,600.07	195,325,469.20	102,593,924.99
<b>现金流出小计</b>	<b>222,474,956.50</b>	<b>195,924,288.02</b>	<b>103,101,110.99</b>
经营活动产生的现金流量净额	164,374,681.24	51,061,628.65	93,762,432.65
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	173,342,024.47	470,847,060.43	881,000,522.44
投资所支付的现金		4,000,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>现金流出小计</b>	<b>173,342,024.47</b>	<b>474,847,060.43</b>	<b>881,000,522.44</b>
投资活动产生的现金流量净额	-173,342,024.47	-474,847,060.43	-881,000,522.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收权益性投资所收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金	287,040,000.00	702,500,000.00	1,272,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>现金流入小计</b>	<b>287,040,000.00</b>	<b>702,500,000.00</b>	<b>1,272,000,000.00</b>

偿还债务所支付的现金	250,600,000.00	285,500,000.00	569,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>现金流出小计</b>	250,600,000.00	285,500,000.00	569,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	36,440,000.00	417,000,000.00	703,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	27,472,656.77	-6,785,431.78	-84,238,089.79

(本页以下无正文。)