

债券代码：122584.SH、1280256.IB

债券简称：PR 松城开、12 松原城开债

债券代码：127050.SH、1480581.IB

债券简称：PR 松原债、14 松原城开债

**2012 年松原市城市开发
建设有限责任公司公司债券
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
(2017 年度)**

发行人：松原市城市建设开发有限责任公司

住所：松原市宁江区沿江西路 2555 号

债权代理人：国家开发银行吉林省分行

住所：长春市南湖大路 399 号

2018 年 6 月



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对外公布的《松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》等相关信息披露文件以及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开发银行所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期公司债券概况	3
一、债券名称	3
二、债券简称及代码	3
三、核准文件及核准规模	3
四、本期公司债券的主要条款	3
第二章 债权人履职情况	6
一、发行人资信情况	6
二、担保物资信情况	6
三、募集资金使用情况	6
第三章 发行人 2017 年度经营及财务状况	8
一、发行人基本情况	8
二、发行人 2017 年度经营情况	8
三、发行人 2017 年度财务情况	9
第四章 发行人募集资金使用情况	12
一、本期公司债券募集资金情况	12
二、本期公司债券募集资金实际使用情况	12
三、专项账户开立及运作情况	13
第五章 债券持有人会议召开情况	14
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施	15
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	16
第八章 本期公司债券本息偿付情况	17
第九章 本期公司债券跟踪评级情况	18
第十章 其他事项	19
一、发行人的对外担保情况	19
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	19
三、相关当事人	19
四、其他重大事项	19

第一章 本期公司债券概况

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

2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
PR 松城开、12 松原城开债	122584.SH、1280256.IB
PR 松原债、14 松原城开债	127050.SH、1480581.IB

三、核准文件及核准规模

（一）**债券代码：**122584.SH、1280256.IB，**债券简称：**PR 松城开、12 松原城开债

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2151 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 13 亿元公司债券。

（二）**债券代码：**127050.SH、1480581.IB，**债券简称：**PR 松原债、14 松原城开债

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。

四、本期公司债券的主要条款

（一）**债券代码：**122584.SH、1280256.IB，**债券简称：**PR 松城开、12 松原城开债

- 1、发行规模：13 亿元。
- 2、票面金额：100 元。
- 3、发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

4、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附设提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

5、上市场所：上海证券交易所、银行间市场。

6、债券形式：实名制记账式企业债券。

7、票面利率：7.30%。

8、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。

9、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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2015 年至 2019 年每年 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）。

11、计息期间：自 2012 年 8 月 29 日起至 2019 年 8 月 28 日止。

12、还本付息方式：每年付息一次，从债券发行后第三年起，即从债券存续期内第 3、4、5、6、7 年，每年除按时付息外，分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

13、担保情况：无。

14、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

15、募集资金用途：本期债券募集资金人民币 13 亿元，其中 7 亿元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目，6 亿元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。

16、债权代理人：国家开发银行吉林省分行。

（二）债券代码：127050.SH、1480581.IB，**债券简称：**PR 松原债、14 松原城开债

1、发行规模：11 亿元。

2、票面金额：100 元。

3、发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

4、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。

5、上市场所：上海证券交易所、银行间市场。

6、债券形式：实名制记账式企业债券。

7、票面利率：5.79%。

8、起息日：本期债券自发行首日开始计息，存续期限内每年的 12 月 4 日为该计息年度的起息日。

9、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）。

10、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）。

11、计息期间：自 2014 年 12 月 4 日起至 2021 年 12 月 3 日止。

12、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。

13、担保情况：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。

14、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。

15、募集资金用途：本期债券募集资金 11 亿元人民币，用于松原市老旧小区改造和中心城区内涝综合治理项目。

16、债权代理人：国家开发银行吉林省分行。

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

发行人资信情况良好，根据 2017 年 6 月大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA。

二、担保物资信情况

（一）债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、12 松原城开债

本期债券无担保。

（二）债券代码：127050.SH、1480581.IB，债券简称：PR 松原债、14 松原城开债

截至报告出具日，公司用于“14 松原城开债/PR 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[2018]第 A018 号至吉益多土评报字[2018]第 A93 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 2018 年 4 月 10 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/PR 松原债”抵押的 76 宗土地评估价值合 384,980.79 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/PR 松原债”发行总额的 3.5 倍，抵押资产价值与“14 松原城开债/PR 松原债”未偿还本金和一年利息之和比率为 4.08 倍。

三、募集资金使用情况

（一）债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、12 松原

城开债

本期债券募集资金人民币 13 亿元，其中 7 亿元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目，6 亿元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。截至 2017 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。

监管银行国家开发银行吉林省分行根据约定对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔资金，做到了专款专用。

（二）债券代码：127050.SH、1480581.IB，**债券简称：**PR 松原债、14 松原城开债

本期债券募集资金 11 亿元人民币，用于松原市老旧小区改造和中心城区内涝综合治理项目。截至 2017 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。

监管银行国家开发银行吉林省分行根据约定对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔资金，做到了专款专用。

第三章 发行人 2017 年度经营及财务状况

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：人民币 96,000 万元

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。

二、发行人 2017 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。目前，公司以城市基础设施建设、保障性住房建设和土地整理开发为主营业务，经营情况稳定。

（一）发行人近两年主营业务收入情况：

单位：亿元

业务板块	2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比
代建支出	7.5	100%	7.9	100%
合计	7.5	100%	7.9	100%

（二）发行人近两年主营业务成本情况：

单位：亿元

业务板块	2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比
代建支出	6.84	100%	7.2	100%
合计	6.84	100%	7.2	100%

（三）发行人近两年利润情况：

单位：亿元

项目	2017 年度	2016 年度	变动幅度（%）
营业收入	7.5	7.9	-5.06
营业成本	6.84	7.2	-5
利润总额	2.54	3.03	-16.17
净利润	2.4	2.86	-16.08
归属于母公司的净利润	2.4	2.86	-16.08

2017 年度，公司实现营业收入 7.5 亿元，净利润 2.4 亿元，近两年盈利能力稳定中有所下降。

三、发行人 2017 年度财务情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要指标及科目的变动情况如下所示：

单位：亿元

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	338.97	323.06	4.92	
2	总负债	101.74	111.79	-8.99	
3	净资产	237.22	211.27	12.28	
4	归属母公司股东的净资产	235.94	210.70	11.98	
5	资产负债率	30.02%	34.6%	-13.24	
6	流动比率	4.52	5.81	-22.2	
7	速动比率	1.33	1.4	-5.00	
8	期末现金及现金等价物余额	1.66	5.59	-70.30	本期资金用于还本付息。
9	营业总收入	7.50	7.90	-5.06	
10	营业总成本	6.95	7.33	-5.18	
11	利润总额	2.54	3.03	-16.17	
12	净利润	2.40	2.86	-16.08	
13	扣除非经常性损益后净利润	2.40	2.86	-16.08	

单位：亿元

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
14	归属母公司股东的净利润	2.40	2.86	-16.08	
15	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2.58	3.03	-14.85	
16	EBITDA 利息倍数	0.88	2	-56.00	本年有新增融资, 相应地利息总额较上年有所增加。
17	经营活动产生的现金流净额	1.70	-13.14	-112.18	系本年代建收入回流较上年增加所致。
18	投资活动产生的现金流净额	-0.01	-11.15	-99.91	本年投资较上年大幅减少
19	筹资活动产生的现金流净额	-5.48	25.71	-121.31	系本年较上年融资额有所减少、还本付息等相关的融资费用较上年有所增加所致。
20	应收账款周转率	245.90%	235.82%	4.27	
21	存货周转率	4.22%	4.26%	-0.94	
22	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0	
23	利息偿付率 (%)	100%	100%	0	

（一）资产负债结构分析

2017 年, 发行人资产总额为 3,389,652.89 万元, 较 2016 年增长了为 4.92%。从公司的资产构成来看, 流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款项为主。2017 年末货币资金较 2016 年末减少 70.30%, 主要系还本付息所致; 2017 年末应收账款较 2016 年末增加 91.87%, 主要系由本期确认代建收入产生, 2017 年末其他应收款较 2016 年末增加 41.16, 系增加融资租赁保证金和关联方借款所致。

2017 年, 发行人负债总额为 1,017,407.80 万元, 较 2016 年减少 8.99%, 流动负债 508,348.69 万元, 较 16 年增加 38.17%。流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款为主, 2017 年末短期借款较 2016 年末增加了 501.15%, 主要系短期借款增加所致; 2017 年末应付账款较 2016 年末增加 100%, 主要系增加了应付草原租赁款, 2017 年末其他应付款较 2016 年末增加 30.84%, 系关联方往来增加所致。

2017 年, 发行人所有者权益为 2,372,245.09 万元, 较 2016 年度增加了 12.28%。

（二）盈利能力分析

2017 年，发行人主营业务收入 75,001.89 万元，较 2016 年减少了 5.06%。

2017 年，发行人利润总额为 25,385.84 万元，较 2016 年减少了 16.17%。

2017 年，发行人净利润为 24,005.63 万元，较 2016 年减少了 16.08%。

（三）现金流量分析

2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 16,990.55 万元，较 2016 年减少了 112.18%，主要系本年代建收入回流较上年增加所致。

2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-1,403.68 万元，较 2016 年减少了 99.91%，主要因为上年投资较多，本年只有少量投资。

2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-54,836.31 万元，较 2016 年减少了 121.31%，主要系本年较上年融资流入总额有所减少，还本付息以及相关的融资费用较上年又有所增加所致。

2017 年，发行人现金及现金等价物净增加额为-39,249.441 万元，较 2016 年减少了 70.30%，主要系还本付息所致。

截至 2017 年末，发行人流动比率、速动比率、资产负债率分别为 4.51、1.33、30.02%，流动比率、速动比率及资产负债率较 2016 年均有所下降。

总体来看，发行人营业收入及营业利润均较 2016 年均有所下降，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，应持续关注发行人的盈利能力变化，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。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

（一）债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、12 松原城开债

经国家发改委发改财金[2012]2151 号文核准，发行人本期债券发行总额为不超过人民币 13 亿元，实际募集资金人民币 13 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 2012 年 8 月 29 日汇入发行人指定的银行账户。

（二）债券代码：127050.SH、1480581.IB，债券简称：PR 松原债、14 松原城开债

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、本期公司债券募集资金实际使用情况

（一）债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、12 松原城开债

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，本期债券募集资金人民币 13 亿元，其中 7 亿元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目，6 亿元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。截至 2017 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。

（二）债券代码：127050.SH、1480581.IB，债券简称：PR 松原债、14 松原城开债

本期债券募集资金 11 亿元人民币，用于松原市老旧小区改造和中心城区内涝综合治理项目。截至 2017 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。

三、专项账户开立及运作情况

发行人在国家开发银行开立了募集资金专项账户，使用募集资金专项账户内的资金时，需按照要求向监管人提交划款申请、划款依据等相关资料，国家开发银行根据监管协议对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔资金，做到了专款专用。

第五章 债券持有人会议召开情况

会议届次	召开时间、地点	涉及的债券代码	原因	决议落实情况
12 松原城开债 2017 年第一债券持有人会议	2017 年 12 月 14 日于松原市城市发展投资控股（集团）有限公司三楼会议室召开	122584.SH 1280256.IB	因本期债券有 6 亿元纳入政府一类债务进行置换，按照政府要求，本公司提议提前兑付本期债券原定于 2019 年兑付的每张债券 20 元本金中的 10 元，并支付最近一个付息日至提前兑付付息日期间的应计利息。原定于 2018 年兑付的每张债券 20 元本金和原定于 2019 年兑付的每张债券 20 元中的其余 10 元本金仍按原始约定兑付。	已表决通过，并在上交所网站进行公告。
14 松原城开债 2018 年第一次债券持有人会议	2018 年 2 月 12 日松原市城市开发建设有限责任公司会议室	127050.SH 1480581.IB	本期债券剩余 5238.3 万元资金未使用，为提高资金使用效率，拟将剩余资金变更资金用途，补充公司流动资金。	未通过。

第六章 内外部增信机制及偿债保障措施

一、债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、12 松原城开债

发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了争取松原市政府的大力支持、建立良好的银企关系、与市政府签订回购协议等偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供足够的保障，最大限度保护投资者的利益。

二、债券代码：127050.SH、1480581.IB，债券简称：PR 松原债、14 松原城开债

本期债券采用国有土地使用权抵押担保形式，以国有土地使用权作为抵押资产，保障本期债券的本息按照约定如期兑付。发行人与国家开发银行吉林省分行签订了《资产抵押协议》，以发行人拥有的 76 宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保，抵押权人为本期债券全体持有人。最新土地评估价值合 384,980.79 万元，抵押资产价值为“14 松原城开债/PR 松原债”发行总额的 3.5 倍，抵押资产价值与“14 松原城开债/PR 松原债”未偿还本金和一年利息之和比率为 4.08 倍。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

无。

第八章 本期公司债券本息偿付情况

一、债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、

12 松原城开债

发行人 2013 年 8 月 21 日支付第 1 个计息年度的利息 9,490 万元；2014 年 8 月 26 日支付第 2 个计息年度的利息 9,490 万元；2015 年 8 月 26 日支付第 3 个计息年度的利息 9,490 万元及第一个本期债券发行总额 20%的等额本金 2.6 亿元；2016 年 8 月 24 日支付第 4 个计息年度的利息 7,592 万元及第二个本期债券发行总额 20%的等额本金 2.6 亿元；2017 年 8 月 24 日支付第 4 个计息年度的利息 5694 万元及第三个本期债券发行总额 20%的等额本金 2.6 亿元。不存在兑付兑息违约情况。

二、债券代码：127050.SH、1480581.IB，债券简称：PR 松原债、

14 松原城开债

发行人 2015 年 11 月 27 日支付第 1 个计息年度的利息 6,369 万元；2016 年 12 月 1 日支付第 2 个计息年度的利息 6,369 万元；2017 年 12 月 1 日支付第 3 个计息年度的利息 6,369 万元及第一个本期债券发行总额 20%的等额本金 2.2 亿元。不存在兑付兑息违约情况。

第九章 本期公司债券跟踪评级情况

一、债券代码：122584.SH、1280256.IB，债券简称：PR 松城开、

12 松原城开债

2017 年 6 月，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

二、债券代码：127050.SH、1480581.IB，债券简称：PR 松原债、

14 松原城开债

2017 年 6 月，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为关联方以外企业提供的抵押、担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	贷款金融机构	担保金额	借款期限	类型
松原市中西医结合医院	国家开发银行	3,400	2012/3/30-2020/3/29	单人担保
松原市供热公司	国家开发银行	10,000	2014/2/26-2024/2/25	抵押担保
松原市天和投资股份有限公司	国家开发银行	80,000	2014/3/25-2024/3/24	单人担保
松原市天和投资股份有限公司	中国农业发展银行松原市分行营业部	14,500	2016/4/19-2023/11/20	单人担保
松原市住建房地产开发有限公司	吉林银行股份有限公司松原银鹰支行	24,000	2015/8/21-2018/8/20	抵押担保
松原市沿江开发建设有限责任公司	中国建设银行股份有限公司松原分行	15,000	2015/9/23-2018/9/22	单人担保
合计		146,900		

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

无。

四、其他重大事项

发行人是否存在以下情况：

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	其他对债券持有人权益有重大影响的事项；	否
13	募集说明书、受托管理/债权代理协议等文件约定的其他事项。	否

此页无正文，为《2012 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券、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（2017 年度）》之盖章页）

