

松原市城市开发建设有限责任公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

利安达会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“第十五条 风险与对策”等有关章节内容。

截至 2018 年 4 月 27 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“相关章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	11
三、 报告期内资信评级情况	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	13
五、 偿债计划	14
六、 专项偿债账户设置情况	15
七、 报告期内持有人会议召开情况	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	16
第三节 业务经营和公司治理情况	16
一、 公司业务和经营情况	16
二、 投资状况	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	20
四、 公司治理情况	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借	20
第四节 财务情况	20
一、 财务报告审计情况	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
三、 合并报表范围调整	20
四、 主要会计数据和财务指标	21
五、 资产情况	22
六、 负债情况	24
七、 利润及其他损益来源情况	26
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	26
九、 对外担保情况	26
第五节 重大事项	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	26
二、 关于破产相关事项	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	26
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	27
五、 其他重大事项的信息披露情况	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	27
一、 发行人为可交换债券发行人	27
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人	27
五、 其他特定品种债券事项	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	27
第八节 备查文件目录	28

财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表	30
担保人财务报表	42

释义

公司、本公司、本企业、发行人	指	松原市城市开发建设有限责任公司
本次债券	指	发行人本次面向合格投资者公开发行的“松原市城市开发建设有限责任公司 12 松原城开债、14 松原城开债”
本次发行	指	本次债券的公开发行
主承销商、国开证券	指	国开证券股份有限公司/中信建投证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《2012 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》、《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》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	《2012 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则》、《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则》及其变更和补充协议
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
发行人律师	指	北京仁人德赛（武汉）律师事务所
会计师事务所	指	利安达会计师事务所
资信评级机构	指	大公国际资信评估有限公司
报告期	指	2018 年
《公司章程》	指	《松原市城市开发建设有限责任公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《松原市城市开发建设有限责任公司 2012 年公开发行公司债券募集说明书》、《松原市城市开发建设有限责任公司 2014 年公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《松原市城市开发建设有限责任公司 2012 年公开发行公司债券募集说明书摘要》、《松原市城市开

		发建设有限责任公司 2014 年公开发行公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《松原市城市开发建设有限责任公司 2012 年公开发行公司债券发行公告》、《松原市城市开发建设有限责任公司 2014 年公开发行公司债券发行公告》
工作日	指	商业银行对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	松原市城市开发建设有限责任公司
中文简称	城开公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	焦洪学
注册地址	吉林省松原市 宁江区沿江西路 2555 号
办公地址	吉林省松原市 宁江区沿江西路 2555 号
办公地址的邮政编码	138000
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	孙永举
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理
联系地址	松原市青年大街 4569 号
电话	2196010
传真	无
电子信箱	无

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	松原市宁江区沿江西路 2555 号

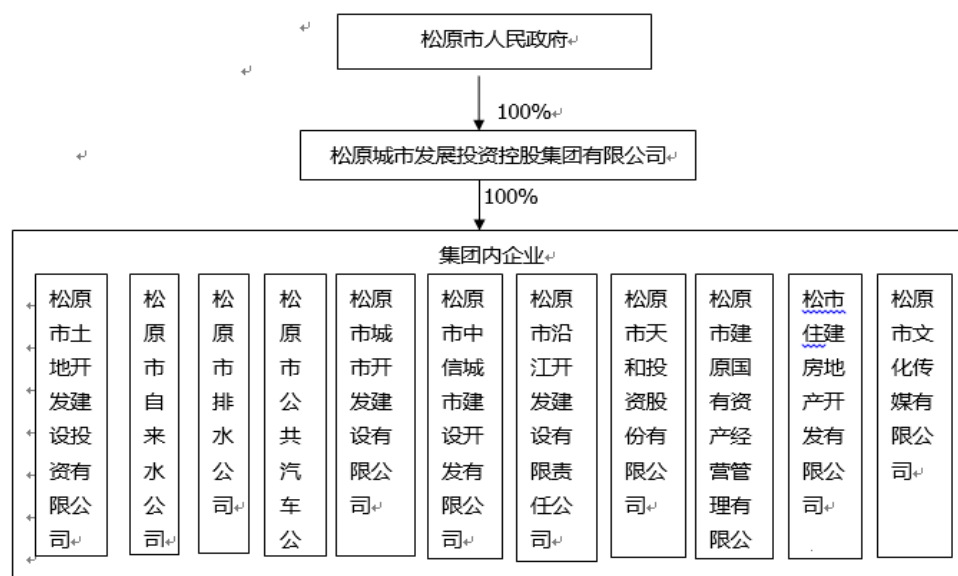
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：松原城市发展投资控股集团

报告期末实际控制人名称：松原市国资委

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 有控股股东或实际控制人 ☐ 无控股股东或实际控制人



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	利安达会计师事务所
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际中心 E 座
签字会计师姓名	高直、黄齐远

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122584.SH/1280256.IB, 127050.SH/1480581.IB
债券简称	12 松原城开债，14 松原城开债
名称	国家开发银行股份有限公司吉林省分行

办公地址	吉林省长春市南湖大路 399 号
联系人	李娜
联系电话	0431-85279694

（三）资信评级机构

债券代码	122584.SH/1280256.IB, 127050.SH/1480581.IB
债券简称	12 松原城开债, 14 松原城开债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122584.SH/1280256.IB
2、债券简称	PR 松城开/12 松原城开债
3、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
4、发行日	2012 年 8 月 29 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2019 年 8 月 29 日
7、到期日	2019 年 8 月 29 日
8、债券余额	1.3
9、截至报告期末的利率(%)	7.3
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还款，其中“12 松原城开债”附加本金提前偿还条款，报告期内已偿还债券本金的 90%
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时足额付息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至 7 年末（2015 年至 2019 年），每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

1、债券代码	127050.SH/1480581.IB
2、债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
3、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

4、发行日	2014 年 12 月 4 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	2019 年 12 月 4 日
7、到期日	2021 年 12 月 4 日
8、债券余额	6.60
9、截至报告期末的利率(%)	5.79
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还款，其中“2014 松原城开债”附加本金提前偿还条款，报告期内已偿还债券本金的 40%。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按时足额付息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	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。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122584.SH/ 1280256.IB

债券简称	PR 松城开/12 松原城开债
募集资金专项账户运作情况	1. 提取 20000 万元用于松花江流域城区段环境综合治理配套-前程大路、扶余大路及晨光街工程款。2. 提取 10000 万元用于松花江流域城区段环境综合治理配套-伯都讷大街、建华路、文化路、哈达大街。3. 提取 5000 万元用于松花江流域城区段环境综合治理配套-松江街体育馆西路征收补偿款。4. 提取 10000 万元用于松花江流域城区段环境综合治理配套-哈达大街、前程大路、和平西路征收补偿款。5. 提取 5000 万元用于松花江流域城区段环境综合治理配套-哈达大街、前程大路、和平西路征收补偿款。6. 提取 5000 万元用于松花江流域城区段环境综合治理配套-哈达大街、前程大路、和平西路征收补偿款。7. 提取 10000 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收款。8. 提取 7000 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收款。9. 提取 10000 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款。10. 提取 10000 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款。11. 提取 10000 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款。12. 提取 20000 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款。13. 提取 2514 万元用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目-二标段工程款

	。合计：129,514 万元
募集资金总额	13
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	监管银行专项账户提取资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127050.SH/ 1480581.IB

债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
募集资金专项账户运作情况	提取 10000 万元用于江南城区及江北城区混凝土地坪及其他附属工程款。2. 提取 13750 万元用于江南城区及江北城区混凝土地坪及其他附属工程款。3. 提取 30000 万元用于二期工程款。4. 提取 5457.7 万元用于二期工程工程款。5. 提取 4,542.6439 万元用于二期工程工程款。6. 提取 4903 万元用于二期工程工程款。7. 提取 3289 万元用于二期工程工程款。8. 提取 1808 万元用于二期工程工程款。9. 提取 2100 万元用于二期工程工程款。10. 提取 3500 万元用于二期工程工程款。11. 提取 4960 万元用于长宁街改造工程工程款。12. 提取 2446.9762 万元用于青年大街北段工程款。13. 提取 1,278.3324 万元用于青年大街南段工程款。14. 提取 4028 万元用于长宁街改造工程工程款。15. 提取 4,786.7772 万元用于瓦房街工程款。16. 提取 2,728.3152 万元用于乌兰大街道路工程款。17. 提取 900.0801 万元用于瓦房街道路工程款。18. 提取 3,300 万元用于新城东路道路改造工程工程款。2018 年 12 月偿还本次债券本息合计 5238.3 万元。 合计：109,062.13 万元
募集资金总额	11.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	监管银行专项账户提取资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	122584.SH/ 1280256.IB
债券简称	PR 松城开/12 松原城开债
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 20 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站

评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变动，无影响

债券代码	127050.SH/ 1480581.IB
债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 20 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变动，无影响

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127050.SH/ 1480581.IB

债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
担保物的名称	76 宗国有土地使用权
报告期末担保物账面价值	38.49
担保物评估价值	38.49
评估时点	2018 年 4 月 24 日
报告期末担保物已担保的债务总余额	6.6
担保物的抵/质押顺序	优先
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	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。根据吉林省誉佳房地产土地评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》（吉誉佳[2018]（估）第 130 号-第 205 号），受土地剩余使用年限的影响，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 2018 年 4 月 24 日），较上期评估值保持一致，抵押资产价值为“14 松原城开债/14 松原债”发行总额的 3.50 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 4.08 倍。
担保物的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
抵/质押在报告期内的执行情况	无

3. 其他方式增信

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：122584.SH/ 1280256.IB

债券简称	PR 松城开/12 松原城开债
原偿债计划内容及执行情况	2015 至 2019 年每年按债券发行总额 20%比例偿还本金，截止 2018 年 12 月 31 日已偿还债券发行总额的 90%。
变更原因	本期债券当中的 6 亿元纳入政府一类债务，省财政厅要求 2018 年置换完毕，所以将原定于 2019 年偿还的部分资金 1.3 亿元提前至 2018 年偿还。
变更取得有权机构批准情况	2017 年 12 月 14 日召开“关于 2012 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2017 年第一次债券持有人会议”，会议表决通过了《关于提前兑付 2012 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券的议案》，律师等中介机构出具了相关法律意见书及决议公告。
变更对债券持有人利益的影响	在提前兑付付息日，除支付每张债券提前兑付的 10 元本金及应计利息外，为保障债券持有人利益，本公司额外支付每张债券 0.1661 元的价款。

响

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：122584.SH/ 1280256.IB

债券简称	PR 松城开/12 松原城开债
偿债计划概述	“12 松原城开债”附加本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至 7 年末（2015 年至 2019 年），每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，报告期内已偿还债券本金 90%。根据已表决通过的《关于提前兑付 2012 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券的议案》，松原城开公司在 2018 年提前兑付付息日将提前兑付每张债券 10 元本金及应计利息，并额外支付每张债券 0.1661 元的价款。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	在提前兑付付息日，除支付每张债券提前兑付的 10 元本金及应计利息外，为保障债券持有人利益，松原城开公司将额外支付每张债券 0.1661 元的价款。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：127050.SH/1480581.IB

债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
偿债计划概述	“14 松原城开债”附加本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至 7 年末（2017 年至 2021 年），每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，报告期内已偿还债券本金 40%。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

□适用 √不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

√适用 □不适用

债券代码	127050.SH/ 1480581.IB
会议届次	14 松原城开债 2018 年第一次债券持有人会议
召开时间	2018 年 2 月 12 日
召开地点	松原城开公司会议室
召开原因	债券剩余 5238.3 万元资金未使用，为提高资金使用效率，拟将剩余资金补充公司流动资金。
会议表决情况及会议决议	未通过
会议决议落实情况	未通过

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	122584.SH/ 1280256.IB
债券简称	PR 松城开/12 松原城开债
债券受托管理人名称	国家开发银行吉林省分行
受托管理人履行职责情况	国家开发银行吉林省分行严格按照相关约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债权代理人已按照相关规定披露以往年度债权代理事务报告，2018 年度债权代理事务报告预计于 2019 年 6 月 30 日前在上交所网站披露，请投资者关注。

债券代码	127050.SH/ 1480581.IB
债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
债券受托管理人名称	国家开发银行吉林省分行
受托管理人履行职责情况	国家开发银行吉林省分行严格按照相关约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债权代理人已按照相关规定披露以往年度债权代理事务报告，2018 年度债权代理事务报告预计于 2019 年 6 月 30 日前在上交所网站披露，请投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况概述

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。

1、城市基础设施建设行业

城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的职责，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。针对我国城市基础设施水平还比较落后的状况，国家相继出台了一系列优惠和引导政策，积极引入竞争机制。同时由于基础设施建设市场化改革的不断深入，投资主体与融资渠道向多元化发展，这些因素推动了城市基础设施建设行业快速发展。

2、保障性住房建设行业

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房、限价房以及棚改房构成。我国正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障性住房建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。近年来，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。

3、土地整理开发行业

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划或城市规划确定的目标和用途，采取行政、经济等手段，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，使其达到土地出让标准的土地开发行为。土地整理开发可有效提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
工程建设收入	7.15	6.69	6.43	79.89	7.50	6.84	8.80	100
管网租赁收入	1.80	1.18	34.44	20.11	-	-	-	-
合计	8.95	7.87	12.07	-	7.50	6.84	8.80	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

无

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 89,471.76 万元，占年度销售总额 100%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

☒适用 ☐不适用

披露销售金额最大的前 5 大客户名称

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
松原市财政局	工程建设收入	1,093.01
松原市天和投资股份有限公司	工程建设收入	70,365.73
松原市供热公司	管网租赁收入	18,018.02

向前五名供应商采购额 35,008.28 万元，占年度采购总额 44.48%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

1、城市基础设施建设行业前景

1998 年以来，我国城市化水平年均保持 1.5%~2.2% 的增长速度，2013 年末的城镇化率为 53.7%，较 2012 年提高 1.1 个百分点。城市化进程不断加快和城市人口持续增长，对我国城市基础设施建设的要求日益提高。国家统计局数据显示：2003 至 2015 年我国基础设施投资累计完成 75.01 万亿元，年均增长 21.04%，保持着非常高的增长速度。2014 年全年基础设施投资 112,174 亿元，同比增长 19.82%，2015 年全年基础设施投资 131,265 亿元，同比增长 17.02%。“十二五”以来，是松原市建市以来城市发展最迅速，取得成果最大的阶段。其间松原市抓住振兴东北老工业基地的有利契机，坚持科学发展观，围绕着“五城联创”的中心目标，城市发展取得了巨大的成就。主要表现为加大投资力度，中心城区市政基础设施建设上的政府性投入合理布局、科学提速，建设紧紧围绕“五城联创”的中心战略，不断提高城市发展质量，全面提升城市面貌。松原市在城市建设中重视以美化、绿化、亮化为标志的市容市貌工程，通透、疏朗、绿色、人文的城市品格日益显现。大力建设 12 条精品街路，新建和改造公园、广场；到 2015 年城市建成区绿地率已经提高到 45%左右，绿化覆盖率超过 40%，人均公共绿地面积提高到了 12 平方米左右。松原市加快实施了“沿江发展”战略，完成了滨江新区的科学规划，并有序推进。因此，松原市城市基础设施建设的需求与投入将进入快速增长期。

2、保障性住房建设行业的前景

“十二五”规划提出，保障房建设立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。“十二五”期间计划建设保障性住房和棚户区改造住房 3,600 万套，到 2015 年，全国保障性住房覆盖面达到 20%左右。2011 年保障性住房基本建成 400 万套以上、超额完成 1,000 万套保障性住房和棚户区改造住房任务；2012 年全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 781 万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房 601 万套，总投资额 71,804 亿元，比上年增长 16.2%。来自住房城乡建设部的数据显示，2008 至 2012 年，全国共开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房超过 3,000 万套，基本建成 1,700 万套以上。2013 年，全国城镇保障性安居工程超额完成了基本建成 470 万套、新开工 630 万套的建设任务，2014 年，全国

城镇保障性安居工程完成了基本建成 511 万套、新开工 740 万套；2015 年全国城镇保障性安居工程完成了基本建成 480 万套、新开工 740 万套。总体来看，保障性住房将极大地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，促进我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房建设行业必将迎来一个前所未有的历史新阶段。

3、土地整理开发行业前景

随着近年来土地储备制度实行范围的不断扩大，土地整理开发行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地整理开发行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。从供给方面来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给压力较大。从需求方面来看，随着我国经济的高速发展，城市化进程加快，居民购买力不断提高，土地需求将持续保持旺盛局面。由于土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，土地开发需求十分稳定，土地长期内将保持升值趋势。同时，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，土地整理开发行业受国家调控政策影响较大。

总体来看，随着我国国民经济的持续增长和城市化、工业化进程的稳步推进，对土地依然存在大量需求，土地整理开发行业面临着良好的发展空间和机遇。根据松原市城市发展的需要和城市规划的布局，松原市整个城市发展方向为沿江发展，工业用地以西南、东北为主。其中用地选择以松花江为轴，主要包括四个区块：分别是江北城区的西北区块、江北城区的东北区块、江南城区的西南区块、江南城区的中部区块，面积共约 40 平方公里，成“一心两翼、三区五片”的城市空间结构。在这规划下，松原市将形成“一心”是指江南与江北城区、中心城区与前郭县城统一规划，共同高水平建设滨江新区；“两翼”是指设施相对自成体系的江南、江北两个城区。同时，依托跨江交通，加强两翼的联系，明确分工、并进发展；“三区”是指三个工业区，即雅达虹工业区、江南东南工业区、江南西南工业区。到 2020 年，松原市城市规划区规划总人口为 105 万人；城市规划区规划城镇人口为 96 万人；规划中心城区人口为 70 万人。在行政办公设施布局上，松原市规划行政办公用地 116.9 公顷，占城市建设用地 1.5%，人均行政办公用地 1.7 平方米。规划保留现状沿江路沿线等处的行政办公用地。在江北城区沿江地区新建政务服务中心；在江南城区圈儿河沿岸预留行政办公用地。在商业设施布局上，松原市规划商业金融业用地 363.1 公顷，占城市建设用地 4.5%，人均商业金融业用地 5.2 平方米。在文化设施布局上，松原市规划文化娱乐用地 29.4 公顷，占城市建设用地 0.4%，人均文化娱乐用地 0.4 平方米。在体育设施布局上，松原市规划体育用地 41.9 公顷，占城市建设用地 0.5%，人均体育用地 0.6 平方米。医疗卫生设施布局上，松原市规划医疗卫生用地 50.1 公顷，占城市建设用地 0.6%，人均医疗卫生用地 0.7 平方米。在教育科研设施布局上，松原市规划教育科研设计用地 154.8 公顷，占城市建设用地 1.9%，人均教育科研设计用地 2.2 平方米。在其它公共设施布局上，松原市规划其它公共设施用地 13.3 公顷，占城市建设用地 0.2%，人均其它公共设施用地 0.2 平方米。

随着松原市城市化向纵深发展和城市规划的科学布局、快速发展，发行人在土地一级开发和整理方面的业务将有更大的空间和更好的前景。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

人员独立，资产、机构、业务核算独立。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

对外借款为非经营性往来款

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：13.49 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：0.00056，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

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	3,387,759.25	3,389,652.89	-0.056	无
2	总负债	988,012.98	1,017,407.80	-2.89	无
3	净资产	2,399,746.27	2,372,245.09	1.16	无
4	归属母公司股东的净资产	2,386,909.03	2,359,402.84	1.17	无
5	资产负债率 (%)	29.16	30.02	-0.99	无
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	29.16	30.02	-2.86	无
7	流动比率	4.81	4.52	6.42	无
8	速动比率	1.52	1.33	14.72	无
9	期末现金及现金等价物余额	7,816.75	16,625.52	-52.98	库存现金已用于经营，减少资金闲置。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	89,471.76	75,001.89	19.29	无
2	营业成本	78,732.65	68,364.56	15.17	无
3	利润总额	29,031.78	25,385.84	14.36	无
4	净利润	27,501.18	24,005.63	14.56	无
5	扣除非经常性损益后净利润	27,501.18	24,005.63	14.56	无
6	归属母公司股东的净利润	27,506.18	24,020.62	14.51	无
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	40,947.71	25,800.00	58.71	因本期管网开始计提折旧，对此指标影响较大，因此比上期增加。
8	经营活动产生的现金流净额	117,715.70	16,990.55	592.83	本年支付的其他与经营活动有关的现金较上年相比有所减少。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
9	投资活动产生的现金流净额	-1,162.96	- 1,403.68	-17.15	无
10	筹资活动产生的现金流净额	- 125,361.51	- 54,836.31	128.61	本年偿还债务支出较上年有所增加所致。
11	应收账款周转率	2.70	2.46	9.76	无
12	存货周转率	0.05	0.04	25.00	无
13	EBITDA 全部债务比	15.19	27.64	-45.04	因本期管网开始计提折旧, 对此指标影响较大, 因此比上期增加。
14	利息保障倍数				
15	现金利息保障倍数				
16	EBITDA 利息倍数	0.79	0.88	-10.23	本年有新增融资, 以前的融资也还没有到期, 相应地利息总额较上年有所增加
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	无
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	无

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	7,816.75	16,625.52	-52.98	流动资金用于经营, 减少资金闲置
应收账款	66,177.32	40,133.17	64.89	本年确认收入新增应收款还未回款。
预付款项	16,941.16	52.93	31,905.01	本年新增购买几处办公楼预付款。
其他应收款	685,305.75	617,716.19	10.94	无
存货	1,621,960.42	1,621,960.71	0	无

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
可供出售金融资产	10,000.00	10,000.00	0	无
固定资产	237,279.93	185.33	127,929.82	本年调回管网固定资产。
在建工程	709,833.71	801,527.37	-11.44	无
无形资产	7.05	7.89	-10.65	无
长期待摊费用	1,337.18	1,376.28	-2.84	无
其他非流动资产	31,099.97	280,067.49	-88.90	管网资产划入固定资产核算。

2. 主要资产变动的原因

资金用于经营而减少，应收款本期新确认未收回，新增预付购楼款，以及管网重分类核算等导致资产类变化。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
土地	10.47	10.47	国开行城开公司贷款抵押担保	无
土地	5.79	5.79	为松原市住建房地产开发有限公司 2.4 亿银行贷款担保	无
土地	6.76	6.76	为松原市供热公司贷款担保\本公司融资租赁担保	无
土地	0.48	0.48	本公司融资租赁担保	无
土地	38.50	38.50	二期债券抵押担保	无
土地	8.29	8.29	国家开发银行贷款	无
合计	70.29	70.29	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	31,900.00	51,725.00	-38.33	本期到期短期融资归还所致。
应付账款	181.53	18.00	908.50	本期新增咨询费应付款。
应付职工薪酬	30.49	16.15	88.75	本年计提高管任职奖励。
应交税费	35,893.25	29,824.63	20.35	无
其他应付款	329,939.74	269,398.65	22.47	无
一年内到期的非流动负债	97,147.76	152,366.25	-36.24	随着长期债务陆续结清，本年一年内到债务也相应减少
长期借款	129,980.00	144,900.00	-10.30	无
应付债券	94,000.00	92,000.00	2.17	无
长期应付款	268,800.22	272,159.11	-1.23	无
其他非流动负债	140	0	100	本期新增定向融资

2. 主要负债变动的原因

本期负债的变化大部分是因融资债务的变化所致。

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐ 适用 ☒ 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 62.20 亿元，上年末借款总额 71.32 亿元，借款总额总比变动-12.79%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

1. 销售发行的 40 亿元 PPN。2017 年 9 月 8 日接到“中国银行间市场交易商协会文件”，注册额度 40 亿元，有效期 2 年，由中信建投证券股份有限公司和交通银行股份有限公司联席主承销，资金用途为偿还存量债务。目前，吉林银行计划每期购买 1.5 亿元，持续每期购买；交通银行撬动资金每期购买 2 亿元，持续每期跟进；哈尔滨银行首期购买 3 亿元，以后每期购买销售总额的 20%。2018 年已发行 5 亿元，2019 年到目前为止已发行 10 亿，剩余 25 亿将陆续发行。
2. 偿还资金主要来源于公司日常营运及为其他公司代建项目建成之后在还款期内的逐年回购资金，2019 年共有 7.15 亿元，管网租赁收入 1.80 亿元，都是偿还本息的重要保障。
3. 《年出栏 75 万头生猪及精准扶贫项目（长岭县一期工程）》与德康公司合作，城开农业负责筹备资金建养殖基地，德康每年租赁和回购，以投资 10 亿元为例，第一年及第二年每年收取租金 6370 万元，第三年开始支付本金每年 2 亿元（五年支付完毕）。
4. 盐碱地综合治理项目。以 1 公顷土地开发为例，城开公司投资 15 万元将盐碱地改良成耕地，耕地面积增加的同时也获得了建设面积指标，将建设面积指标在省国土厅挂牌出让指标。省内出让价格以水田 9 等地为例为 120 万元，利润为 105 万元。预计每年可销售 1000 公顷的指标（省内每年交易 3000 公顷），预计年收入 10.5 亿元。利润按 4:6 比例与政府分成，我公司可获得 4.2 亿元的收入。
5. 通过与我公司合作关系较好的银行金融单位联系，争取短期信贷资金，提高企业现金流量，满足企业债偿付的需要。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	27.99	27.99	0
吉林省债务管理服务中心	2.45	2.45	0
吉林银行	10.00	4.50	5.50
中国建设银行	10.00	6.00	4.00
上海浦东发展银行	24.10	24.10	0
国家开发银行	24.0221	20.0443	3.9778
合计	98.5611	-	13.4778

上年末银行授信总额度：70.54 亿元，本报告期末银行授信总额度 98.5611 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：28.0211 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

非公开定向债务融资工具 25 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：2.90 亿元

报告期非经常性损益总额：0 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

关联方往来款居多，可持续。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：13.24 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：7.01 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：20.63 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《松原市城市开发建设有限责任公司公司债券年度报告（2018年）》之盖章页)

松原市城市开发建设有限责任公司

2019年04月27日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：松原市城市开发建设有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	78,167,542.72	166,255,221.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	661,773,162.55	401,331,707.40
其中：应收票据		
应收账款	661,773,162.55	401,331,707.40
预付款项	169,411,646.09	529,328.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,853,057,463.22	6,177,161,929.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,219,604,230.19	16,219,607,096.19
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	23,982,014,044.77	22,964,885,283.26
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,372,799,267.35	1,853,317.73
在建工程	7,098,337,117.39	8,015,273,724.51
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	70,549.96	78,850.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,371,794.14	13,762,819.17
递延所得税资产		
其他非流动资产	310,999,748.00	2,800,674,916.82
非流动资产合计	9,895,578,476.84	10,931,643,628.23
资产总计	33,877,592,521.61	33,896,528,911.49
流动负债：		
短期借款	319,000,000.00	517,250,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,815,300.00	180,000.00
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	304,920.00	161,544.00
应交税费	358,932,483.21	298,246,348.27
其他应付款	3,299,397,372.40	2,693,986,519.41
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	971,477,560.07	1,523,662,532.77
其他流动负债		50,000,000.00
流动负债合计	4,950,927,635.68	5,083,486,944.45

非流动负债：		
长期借款	1,299,800,000.00	1,449,000,000.00
应付债券	940,000,000.00	920,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,688,002,169.72	2,721,591,053.87
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,400,000.00	
非流动负债合计	4,929,202,169.72	5,090,591,053.87
负债合计	9,880,129,805.40	10,174,077,998.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,608,215,628.03	19,608,215,628.03
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	330,597,923.93	302,006,112.74
一般风险准备		
未分配利润	2,970,276,701.84	2,723,806,663.32
归属于母公司所有者权益合计	23,869,090,253.80	23,594,028,404.09
少数股东权益	128,372,462.41	128,422,509.08
所有者权益（或股东权益）合计	23,997,462,716.21	23,722,450,913.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,877,592,521.61	33,896,528,911.49

法定代表人：焦洪学 主管会计工作负责人：孙永举 会计机构负责人：邵佰超

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：松原市城市开发建设有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	73,236,410.96	118,618,292.43
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据及应收账款	661,773,162.55	401,331,707.40
其中：应收票据		
应收账款	661,773,162.55	401,331,707.40
预付款项	168,901,937.36	1,299.79
其他应收款	6,567,497,629.45	5,629,353,290.24
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,055,421,230.19	15,055,424,096.19
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	22,526,830,370.51	21,204,728,686.05
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	168,315,000.00	118,315,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,372,799,267.35	1,853,317.73
在建工程	4,738,801,825.76	5,565,301,468.91
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	70,549.96	78,850.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	310,999,748.00	2,800,674,916.82
非流动资产合计	7,690,986,391.07	8,586,223,553.46
资产总计	30,217,816,761.58	29,790,952,239.51
流动负债：		
短期借款	319,000,000.00	447,250,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	304,920.00	104,544.00
应交税费	358,932,483.21	298,246,348.27
其他应付款	2,294,342,309.54	1,392,458,193.41
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	891,477,560.07	1,453,662,532.77
其他流动负债		50,000,000.00
流动负债合计	3,864,057,272.82	3,641,721,618.45
非流动负债：		
长期借款	1,113,800,000.00	1,183,000,000.00
应付债券	940,000,000.00	920,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,688,002,169.72	2,721,591,053.87
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,400,000.00	
非流动负债合计	4,743,202,169.72	4,824,591,053.87
负债合计	8,607,259,442.54	8,466,312,672.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,344,578,439.94	17,344,578,439.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	330,597,923.93	302,006,112.74
未分配利润	2,975,380,955.17	2,718,055,014.51
所有者权益（或股东权益）合计	21,610,557,319.04	21,324,639,567.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,217,816,761.58	29,790,952,239.51

法定代表人：焦洪学 主管会计工作负责人：孙永举 会计机构负责人：邵佰超

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	894,717,625.57	750,018,948.36
其中：营业收入	894,717,625.57	750,018,948.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	844,399,785.24	695,130,058.20
其中：营业成本	787,326,451.20	683,645,590.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,069,580.90	412,572.40
销售费用		
管理费用	8,862,887.37	6,465,650.74
研发费用		
财务费用	43,140,865.77	4,606,244.97
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益	240,000,000.00	199,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	290,317,840.33	253,888,890.16

加：营业外收入		0.08
减：营业外支出		30,489.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	290,317,840.33	253,858,400.47
减：所得税费用	15,306,037.29	13,802,067.29
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	275,011,803.04	240,056,333.18
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	275,011,803.04	240,056,333.18
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	-50,046.67	-149,878.50
2.归属于母公司股东的净利润	275,061,849.71	240,206,211.68
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的		

税后净额		
七、综合收益总额	275,011,803.04	240,056,333.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	275,061,849.71	240,206,211.68
归属于少数股东的综合收益总额	-50,046.67	-149,878.50
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

定代表人：焦洪学 主管会计工作负责人：孙永举 会计机构负责人：邵佰超

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	894,717,625.57	750,018,948.36
减：营业成本	787,326,451.20	683,645,590.09
税金及附加	5,069,515.20	412,572.40
销售费用		
管理费用	8,820,850.37	5,952,708.83
研发费用		
财务费用	32,277,019.66	4,799,807.90
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益	240,000,000.00	199,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	301,223,789.14	254,208,269.14
加：营业外收入		0.08
减：营业外支出		30,489.77
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	301,223,789.14	254,177,779.45
减：所得税费用	15,306,037.29	13,802,067.29

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	285,917,751.85	240,375,712.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	285,917,751.85	240,375,712.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	285,917,751.85	240,375,712.16
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：焦洪学 主管会计工作负责人：孙永举 会计机构负责人：邵佰超

合并现金流量表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	542,000,000.00	693,530,000.00
客户存款和同业存放款项净增加		

额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,557,641,177.98	3,202,640,578.80
经营活动现金流入小计	5,099,641,177.98	3,896,170,578.80
购买商品、接受劳务支付的现金	3,269,701.00	927,434.96
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,361,595.75	1,362,630.54
支付的各项税费	989.93	167,699.26
支付其他与经营活动有关的现金	3,914,851,905.72	3,723,807,319.06
经营活动现金流出小计	3,922,484,192.40	3,726,265,083.82
经营活动产生的现金流量净额	1,177,156,985.58	169,905,494.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,629,568.00	14,036,794.38
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付		

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,629,568.00	14,036,794.38
投资活动产生的现金流量净额	-11,629,568.00	-14,036,794.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,025,745,000.00	2,228,750,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	290,731,241.69	37,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,316,476,241.69	2,269,750,000.00
偿还债务支付的现金	3,827,003,703.74	1,674,182,328.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	496,711,097.22	396,162,822.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	246,376,537.55	747,767,928.67
筹资活动现金流出小计	4,570,091,338.51	2,818,113,080.44
筹资活动产生的现金流量净额	-1,253,615,096.82	-548,363,080.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-88,087,679.24	-392,494,379.84
加：期初现金及现金等价物余额	166,255,221.96	558,749,601.8
六、期末现金及现金等价物余额	78,167,542.72	166,255,221.96

法定代表人：焦洪学 主管会计工作负责人：孙永举 会计机构负责人：邵佰超

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	542,000,000	693,530,000
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,844,027,913.59	3,843,649,231.02
经营活动现金流入小计	5,386,027,913.59	4,537,179,231.02
购买商品、接受劳务支付的现金	3,269,701.00	927,434.96
支付给职工以及为职工支付的现金	4,361,595.75	1,362,630.54
支付的各项税费	924.23	162,699.26

支付其他与经营活动有关的现金	4,278,088,858.60	4,295,025,817.20
经营活动现金流出小计	4,285,721,079.58	4,297,478,581.96
经营活动产生的现金流量净额	1,100,306,834.01	239,700,649.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,189,657.00	83,000.00
投资支付的现金	50,000,000.00	21,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	59,189,657.00	21,083,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-59,189,657.00	-21,083,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,693,745,000.00	2,158,750,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	290,731,241.69	37,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,984,476,241.69	2,195,750,000.00
偿还债务支付的现金	3,355,003,703.74	1,515,182,328.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	469,595,058.88	342,306,625.45
支付其他与筹资活动有关的现金	246,376,537.55	747,767,928.67
筹资活动现金流出小计	4,070,975,300.17	2,605,256,883.02
筹资活动产生的现金流量净额	-1,086,499,058.48	-409,506,883.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-45,381,881.47	-190,889,233.96
加：期初现金及现金等价物余额	118,618,292.43	309,507,526.39
六、期末现金及现金等价物余额	73,236,410.96	118,618,292.43

法定代表人：焦洪学 主管会计工作负责人：孙永举 会计机构负责人：邵佰超

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用