

债券代码：127050.SH、1480581.IB

债券简称：PR 松原债、14 松原城开债

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 (2020 年度)

发行人：松原市城市开发建设有限责任公司

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：吉林省长春市南湖大路 399 号

【2021】年【6】月



声明

国家开发银行吉林省分行编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券 2020 年年度报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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国家开发银行吉林省分行所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况.....	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、本期债券的主要条款.....	3
第二章 债权代理人履职情况	5
一、发行人资信情况.....	5
二、担保物资信情况.....	5
三、募集资金使用情况.....	5
第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2020 年度经营情况	7
三、发行人 2020 年度财务情况	8
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
第四章 发行人募集资金使用情况	10
一、本期债券募集资金情况.....	10
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	10
三、专项账户开立及运作情况.....	11
第五章 增信措施的有效性分析	12
第六章 债券持有人会议召开情况	13
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第八章 本期债券本息偿付情况	15
第九章 本期债券跟踪评级情况	16
第十章 其他事项	17
一、发行人的对外担保情况.....	17
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	17
三、相关当事人.....	17
四、其他重大事项.....	17

第一章 本期债券概况

一、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

二、债券简称及代码

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

三、核准文件及核准规模

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。

四、本期债券的主要条款

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，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。
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 5 宗国有土地使用权提供抵押担保，用于抵押的土地面积为 570,576 平米，评估价值为 126,097 万元。

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

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 2019 年 6 月大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级。2020 年 6 月大公国际资信评估有限公司就发行人出具的主体信用评级仍旧维持 AA 级。

二、担保物资信情况

截至报告出具日，根据吉林省誉佳房地产土地评估公司出具的《土地估价报告》（（吉）誉佳【2021】（估）第 11 号-第 15 号），公司用于“14 松原城开债/14 松原债”抵押的 5 宗土地评估价值合计为 126,097 万元（估价基准日为 2021 年 4 月 20 日），抵押资产价值为“14 松原城开债/14 松原债”发行总额的 1.15 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 5.42 倍。

三、募集资金使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本期募集资金已全部使用，余额为零，具体情况如下：

- 1.提取 10,000 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 13,750 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 30,000 万元用于二期工程款。
- 4.提取 5,457.7 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 4,903 万元用于二期工程工程款。
- 7.提取 3,289 万元用于二期工程工程款。
- 8.提取 1,808 万元用于二期工程工程款。
- 9.提取 2,100 万元用于二期工程工程款。

- 10.提取 3,500 万元用于二期工程工程款。
- 11.提取 4,960 万元用于长宁街改造工程款。
- 12.提取 2,446.9762 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 4,028 万元用于长宁街改造工程款。
- 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款。

第三章 发行人 2020 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：孙永举

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。

二、发行人 2020 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	2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
工程建设收入	10.92	85.18%	10.56	85.23%
管网租赁收入	1.83	14.27%	1.80	14.53%
大米销售收入	0.06	0.47%	0.03	0.24%
合计	12.82	100%	12.37	100%

(二) 发行人近两年主营业务成本情况:

单位: 亿元

业务板块	2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比
工程建设成本	9.54	88.58%	9.22	88.48%
管网租赁成本	1.18	10.96%	1.18	11.32%
大米销售成本	0.05	0.46%	0.02	0.19%
合计	10.77	100%	10.42	100%

(三) 发行人近两年利润情况:

2020 年度, 公司实现营业收入 12.83 亿元, 净利润 2.66 亿元, 近两年收入情况总体持平, 盈利能力有一定增幅, 主要系营业成本控制较好的原因。

单位: 亿元

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度 (%)
营业收入	12.83	12.40	3.47%
营业成本	11.78	12.09	-2.56%
利润总额	3.09	2.56	20.70%
净利润	2.66	2.41	10.37%
归属于母公司的净利润	2.82	2.51	12.35%

三、发行人 2020 年度财务情况

截至 2020 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	586.53	435.54	34.67	本项目变动较大是因本期新增土地资产所致。
2	总负债	275.13	126.80	116.98	变动是由于本期新增土地未付款挂账及新增融资债务所致。
3	净资产	311.40	308.74	0.86	无

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
4	归属母公司股东的净资产	310.37	307.55	0.92	无
5	资产负债率 (%)	46.91	29.11	61.15	土地资产的增加及土地资产未付款引起的负债总额的增加所致。
6	流动比率	2.84	6.75	-57.93	本期新增土地未付款导致流动负债增加所致。
7	速动比率	0.89	0.93	-4.30	无
8	期末现金及现金等价物余额	5.63	1.51	273.60	本期新增融资款到账引起的银行存款增加所致。
9	营业总收入	12.83	12.40	3.55	无
10	营业总成本	11.78	12.09	-2.57	无
11	利润总额	3.09	2.56	20.78	无
12	净利润	2.66	2.41	10.40	无
13	扣除非经常性损益后净利润	2.66	2.41	13.22	无
14	归属母公司股东的净利润	2.82	2.51	12.51	无
15	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	5.15	5.22	-1.30	无
16	EBITDA 利息倍数	0.60	3.61	-83.38	本期利息增加所致。
17	经营活动产生的现金流净额	1.49	0.40	270.72	本期经营性回款较上期有所增加所致。
18	投资活动产生的现金流净额	-14.49	11.50	26.08	无
19	筹资活动产生的现金流净额	17.13	11.82	44.91	本期筹资类支出较上期有所减少所致。
20	应收账款周转率	0.75	1.18	-36.44	本期新确认收入未回款导致应收账款增加所致。
21	存货周转率	0.04	0.05	-20.00	无
22	贷款偿还率 (%)	100%	100%	-	无
23	利息偿付率 (%)	100%	100%	-	无

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至 2020 年末, 发行人流动比率、速动比率、资产负债率分别为 2.84、0.89、46.91%, 流动比率较 2019 年有所减少, 速动比率较 2019 年持平, 资产负债率较 2019 年略微增加, 总体偿债能力较 2019 年无重大变化, 发行人偿债意愿较强。

第四章 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。具体使用情况如下：

- 1.提取 10,000 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 13,750 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 30,000 万元用于二期工程款。
- 4.提取 5,457.7 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 4,903 万元用于二期工程工程款。
- 7.提取 3,289 万元用于二期工程工程款。
- 8.提取 1,808 万元用于二期工程工程款。
- 9.提取 2,100 万元用于二期工程工程款。
- 10.提取 3,500 万元用于二期工程工程款。
- 11.提取 4,960 万元用于长宁街改造工程款。
- 12.提取 2,446.9762 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 4,028 万元用于长宁街改造工程款。

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款。

截至 2020 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等相关资料，国家开发银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。

第五章 增信措施的有效性分析

截至报告出具日，根据吉林省誉佳房地产土地评估公司出具的《土地估价报告》（（吉）誉佳【2021】（估）第 11 号-第 15 号），公司用于“14 松原城开债/14 松原债”抵押的 5 宗土地评估价值合计为 126,097 万元（估价基准日为 2021 年 4 月 20 日），抵押资产价值为“14 松原城开债/14 松原债”发行总额的 1.15 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 5.42 倍。同时，按照有关规定办理了土地使用权抵押手续。

第六章 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
14 松原城开债 2020 年第一次债券持有人会议	2020 年 7 月 22 日松原城开公司会议室	127050.SH 1480581.IB	会议审议《关于替换“2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券”抵押资产的议案》	通过。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

第八章 本期债券本息偿付情况

本期债券发行人 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。2018 年 12 月 3 日支付第 4 个计息年度的利息 5,095 万元及第二个本期债券发行总额 20%的等额本金 2.2 亿元。2019 年 12 月 3 日支付第 5 个计息年度的利息 3,821 万元及第三个本期债券发行总额 20%的等额本金 2.2 亿元。2020 年 12 月 3 日支付第 6 个计息年度利息 2,547.6 万元及 2.2 亿元本金，不存在兑付兑息违约情况。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2020 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 2020 年 12 月 31 日，发行人为关联方以外企业提供的抵押、担保情况如下：

被担保单位	贷款金融机构	担保金额	借款期限	类型
松原市查干湖机场有限公司	中国农业发展银行松原市分行营业部	37,020,000.00	2020/3/20-2023/9/20	单人担保
松原市天和投资股份有限公司	国家开发银行股份有限公司	800,000,000.00	2014/3/25-2024/3/24	单人担保
松原城投城乡改造投资有限公司	中国农业发展银行松原市分行营业部	690,000,000.00	2019/6/30-2025/6/29	单人担保
松原松原灌区开发有限公司	中国农业发展银行松原市分行营业部	150,000,000.00	2015/12/18-2025/11/18	单人担保
松原市公交公司	中国农业发展银行松原市分行营业部	58,160,000.00	2020/3/20-2025/3/19	单人担保
松原市排水公司	延边农商行	45,000,000.00	2020/4/13-2023/4/13	抵押担保
吉林省琳硕经贸有限公司	吉林银行股份有限公司松原银鹰支行	30,000,000.00	2020/8/21-2021/2/21	抵押担保
吉林省琳硕经贸有限公司	吉林银行股份有限公司松原银鹰支行	20,000,000.00	2019/12/12-2021/12/11	抵押担保
合计		1,830,180,000.00		

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

无。

（此页无正文，为《2014年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券
权代理事务报告（2020年度）》之盖章页）

