

**松原市城市建设开发有限责任公司**  
**公司债券年度报告**  
(2020 年)

二〇二一年四月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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 2021 年 4 月 29 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.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
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.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	19
第三节 业务经营和公司治理情况.....	21
一、 公司业务和经营情况.....	21
二、 投资状况.....	24
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	24
四、 公司治理情况.....	24
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	25
第四节 财务情况.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 主要会计数据和财务指标.....	25
五、 资产情况.....	27
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	31
九、 对外担保情况.....	31
第五节 重大事项.....	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	31
二、 关于破产相关事项.....	31
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.....	32
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	32
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	32
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	32
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第八节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35

附件一： 发行人财务报表.....	35
担保人财务报表.....	47

## 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
14 松原城开债	指	2014 年松原市城市开发建设有限责任公司债券
20 松原 01	指	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
20 松原 02	指	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
20 松原 03	指	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）
20 松原 04	指	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第四期）
20 松原 05	指	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第五期）
中原证券	指	中原证券股份有限公司
国开证券	指	国开证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有债券的投资者
会计师事务所	指	利安达会计师事务所
报告期	指	2020 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》
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	松原城开
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	孙永举
注册地址	吉林省松原市 青年大街 4569 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	杨亮
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	副总经理
联系地址	松原市青年大街 4569 号
电话	0438-2196010
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	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
年度报告备置地	松原市宁江区沿江西路 2555 号

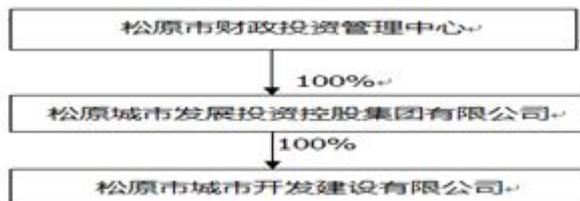
**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

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：松原市财政投资管理中心

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

**松原市城市开发建设有限责任公司股权结构图**

**（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**

适用 不适用

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	162634
债券简称	20 松原 01
名称	中原证券股份有限公司
办公地址	郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 19 楼
联系人	李尧
联系电话	0371-69177365

债券代码	167032.SH
债券简称	20 松原 02
名称	中原证券股份有限公司

办公地址	郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 19 楼
联系人	李尧
联系电话	0371-69177365

债券代码	167353.SH
债券简称	20 松原 03
名称	中原证券股份有限公司
办公地址	郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 19 楼
联系人	李尧
联系电话	0371-69177365

债券代码	167502.SH
债券简称	20 松原 04
名称	中原证券股份有限公司
办公地址	郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 19 楼
联系人	李尧
联系电话	0371-69177365

债券代码	177522.SH
债券简称	20 松原 05
名称	中原证券股份有限公司
办公地址	郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 19 楼
联系人	李尧
联系电话	0371-69177365

债券代码	127050.SH/1480581.IB
债券简称	PR 松原债/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	162634.SH
债券简称	20 松原 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	127050.SH/1480581.IB
债券简称	PR 松原债/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	162634.SH
2、债券简称	20 松原 01
3、债券名称	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 4 月 23 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 23 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	7.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	167032.SH
2、债券简称	20 松原 02
3、债券名称	松原市城市开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2020 年 6 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 6 月 17 日
7、到期日	2025 年 6 月 17 日
8、债券余额	7.5
9、截至报告期末的利率(%)	7.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	167353.SH
2、债券简称	20松原03
3、债券名称	松原市城市开发建设有限责任公司2020年非公开发行公司债券(第三期)
4、发行日	2020年7月29日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年7月29日
7、到期日	2025年7月29日
8、债券余额	5.4
9、截至报告期末的利率(%)	7.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	167502.SH
2、债券简称	20松原04
3、债券名称	松原市城市开发建设有限责任公司2020年非公开发行公司债券(第四期)
4、发行日	2020年8月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年8月24日
7、到期日	2025年8月24日

8、债券余额	5.1
9、截至报告期末的利率(%)	7.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	177522.SH
2、债券简称	20松原05
3、债券名称	松原市城市开发建设有限责任公司2020年非公开发行公司债券(第五期)
4、发行日	2020年12月30日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	-
7、到期日	2025年12月30日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	7.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

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	-
7、到期日	2021年12月4日
8、债券余额	2.2
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20%。
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、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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：162634.SH

债券简称	20松原01
募集资金专项账户运作情况	“20松原01”合计发行人民币10亿元，本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已分别于2020年4月23日汇入募集资金专项账户。根据《松原市城市开发建设有限责任公司2020年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，本次债券募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债和补充营运资金。截至2020年4月29日，本期募集资金全部用完，与募集说明书承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	10
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）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167032.SH

债券简称	20松原02
募集资金专项账户运作情况	松原市城市开发建设有限责任公司于2020年6月17日发行7.5亿元公司债券，债券简称为“20松原02”，募集资金扣除发行费用后已全部使用，使用金额

	74,775.00 万元，其中，28,961.20 万元已按照募集说明书约定用途偿还有息负债，其余资金按照募集说明书约定用途暂时补充营运资金不超过 12 个月。募集资金的使用与募集说明书约定一致。
募集资金总额	7.5
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）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167353.SH

债券简称	20 松原 03
募集资金专项账户运作情况	松原市城市开发建设有限责任公司于 2020 年 7 月 29 日发行 5.4 亿元公司债券，债券简称为“20 松原 03”，募集资金扣除发行费用后已全部使用，使用金额 53,838.00 万元，募集资金的使用与募集说明书约定一致。
募集资金总额	5.4
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）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167502.SH

债券简称	20 松原 04
募集资金专项账户运作情况	松原市城市开发建设有限责任公司于 2020 年 8 月 24 日发行 5.1 亿元公司债券，债券简称为“20 松原 04”，募集资金扣除发行费用后已全部使用，使用金额 50,847.00 万元，募集资金的使用与募集说明书约定一致。
募集资金总额	5.1
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）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177522.SH

债券简称	20 松原 05
募集资金专项账户运作情况	松原市城市开发建设有限责任公司于 2020 年 12 月 30 日发行 10 亿元公司债券，债券简称为“20 松原 05”，募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还有息负债，募集资金的使用与募集说明书约定一致。
募集资金总额	10
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）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

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	1.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
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）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

### 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	162634.SH
------	-----------

债券简称	20 松原 01
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月24日
评级结果披露地点	发行人处
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：债务安全性很高，违约风险很低。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。
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	167032.SH
债券简称	20 松原 02
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月24日
评级结果披露地点	发行人处
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
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：债务安全性很高，违约风险很低。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。
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	167353.SH
债券简称	20 松原 03
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月24日
评级结果披露地点	发行人处
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
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：债务安全性很高，违约风险很低。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。
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	167502.SH
债券简称	20 松原 04
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月24日
评级结果披露地点	发行人处

评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
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：债务安全性很高，违约风险很低。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。
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	177522.SH
债券简称	20松原05
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月24日
评级结果披露地点	发行人处
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	-
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：债务安全性很高，违约风险很低。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。
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	2020年6月29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

债券代码：127050.SH/1480581.IB

债券简称	PR 松原债/14 松原城开债
原增信机制及其他偿债保障措施内容及执行情况	以公司 76 宗土地提供抵押担保，评估价值 38.6 亿元，土地价值稳定，无执行情况。
变更原因	因松原市政府城市规划变更，进一步支持本公司增强投融资、抗风险能力，更好的服务于松原市经济发展和城市建设，决定置换本公司为本期债券提供抵押担保的 76 宗国有土地使用权，重新进行规划变更及开发利用。
变更取得有权机构批准情况	2020 年 7 月 22 日通过召开债券持有人大会并通过，并已在上海交易所网站公告。
变更对债券持有人利益的影响	无影响

## （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	5 宗国有土地使用权
报告期末担保物账面价值	12.61
担保物评估价值	12.61
评估时点	2021 年 4 月 20 日
报告期末担保物已担保的债务总余额	2.2
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），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 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。
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

**（二）截至报告期末偿债计划情况**

□适用 √不适用

**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

**八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况**

债券代码	162634.SH
债券简称	20松原01
债券受托管理人名称	中原证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了中原证券股份有限公司作为“20松原01”的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。
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	是

债券代码	167032.SH
债券简称	20松原02
债券受托管理人名称	中原证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了中原证券股份有限公司作为“20松原02”的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。
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	是

债券代码	167353.SH
债券简称	20松原03
债券受托管理人名称	中原证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了中原证券股份有限公司作为“20松原03”的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。
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	是

债券代码	167502.SH
债券简称	20松原04
债券受托管理人名称	中原证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了中原证券股份有限公司作为“20松原04”的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。
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	是

债券代码	177522.SH
债券简称	20松原05
债券受托管理人名称	中原证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请

	了中原证券股份有限公司作为“20松原05”的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。
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	是

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、公司债券本息偿付等进行了持续跟踪，并敦促公司履行公司债券募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人职责，维护债券持有人合法权益。
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	是

### 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

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	10.92	9.54	12.71	85.19	10.56	9.22	12.71	85.25
管网租赁收入	1.83	1.18	35.55	14.31	1.8	1.18	34.37	14.54
大米销售收入	0.06	0.05	14.20	0.50	0.03	0.02	33.33	0.21
合计	12.82	10.77	15.99	-	12.39	10.42	15.89	-

#### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：无

#### 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 128,055.82 万元，占报告期内销售总额 99.77%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

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
松原市天和投资股份有限公司	工程建设收入	109,236.63
松原市供热公司	管网租赁收入	18,348.62
松原市宁江区吉河米行	大米销售收入	276.09
松原市二马泡有机农业开发有限公司	大米销售收入	34.56
宁武县民政局	大米销售收入	159.92

向前五名供应商采购额 18,866.34 万元，占报告期内采购总额 17.49%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

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

根据松原市政府授权，公司作为松原市基础设施建设投融资主体，主要负责松原市城区范围内城市基础设施建设等工作，具有一定的区域专营优势。公司是松发集团拓展城市基础设施建设、土地收储等业务的主要载体，是松原市基础设施建设投融资主体，得到了松原市政府在财政补贴、资产注入等方面的有力支持。

1.财政补贴方面，2019 年，公司获得政府提供的运营补贴资金 2.25 亿元。

2.资产注入方面，2019 年 12 月 26 日，松原市政府出具《关于同意向松原市城市开发建设有限责任公司土地置换的通知》，因城市规划变更，也为进一步支持公司增强投融资及抗风险能力，更好的服务于松原市经济发展和城市建设，经松原市政府同意，以位于江心岛的 41 宗土地（共计 4,426,003.65 平方米，评估价值为 111.14 亿元），位于田家村土地 6 宗（共计 1,436,383.36 平方米，评估价值为 14.44 亿元）和位于松原港土地 9 宗（共计 2,076,440.00 平方米，评估价值为 30.32 亿元），位于宁江区沿江街 1 宗土地（面积 589,803.23 平方米，评估价值为 14.81 亿元），用于置换公司原有账面土地 120 宗（共计 8,866,804.60 平方米，评估价值为 104.34 亿元），公司按照评估报告评估价值扣除原有土地价值后入账，并计入资本公积。

未来，公司将以中期形成的良好融资能力为依托，向国有资本投资、国有资本运营、产业引导转变，通过旗下控股参股公司，打造城市建设、城市运营、产业投资等业务板块。持续优化资源配置，整合所属企业，明确角色分工，形成从“管资产”到“管资本”的经营闭环，形成产融互动新格局，带动公司发展进入新阶段。

1.城市建设版块。按照《松原市新基建“761”工程实施方案》中关于“鼓励建设集约化停车设施”的要求，公司作为项目主体，推进“松原市中心城市停车场”智能项目建设与运营，该项目是省政府重点项目，总投资 22.06 亿元，在市政府的帮助下，陆续取得工程前期立项审批，环评，能评，安评手续，项目落地后可产生持续收益，对平台公司从根本上化解债务起到积极作用。

2.城市运营板块。一是通过取得全市物业公司、水源收费和供热收费等收费权的转移方式获得现金流，由公司利用数据平台进行自助收费后再划拨给各层级相关公司，以此增

加公司现金流量。二是取得城市基础设施维护收费权。对于纳入财政预算的市政项目，如城市道路维护养护、绿化、排水等交由公司，由公司作为总包商再分包给各单位具体实施。三是交通物流项目。省交投公司于2016年至2017年，在松原经济技术开发区内建设了物流园项目，已获得9.8万平方米土地使用权，在建项目有车间8200平方米、综合楼4200平方米，建筑主体工程已经完成，累计完成投资6400余万元。公司拟与其合作建设物联网供应链管理平台，同时合作建设松原农特产业示范物流园。

3.区域特色产业板块。一是盐碱地治理交易项目。在政府支持下，公司可在短时间内促成盐碱地项目落地，尽快实现指标交易获得收益。二是光伏发电项目。利用公司现有地块，与国电下属子公司合作开发松原市1GW风光储牧一体化新能源项目，主要包括风力、光伏发电、储能、畜牧的开发建设，一期开发建设10万千瓦光伏发电项目，总投资约4.6亿元人民币，后期开发的规模和时限，根据能源规划以及电力送出、消纳情况适时推进。三是现代农业项目。目前松原市粮食收储和运营行业体系不够健全，运营成本过高，行业收入不稳定，公司可以整合全市各县区40家有意愿合作、合营的粮库，共同经营、共担风险。公司将以国有企业的身份与国内大型饲料厂，如海大、双胞胎、美国嘉吉生化公司、象屿集团等粮食加工贸易行业合作，为其代储、烘干粮食获得利润。

综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。未来，公司继续得到松原市政府在财政补贴等方面的支持。

## 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：

无

(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

### （一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

对外借款划分为非经营性往来占用

### （二） 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

### （三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：26.03，占合并口径净资产的比例（%）：8.36，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

### （四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 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财务报表范围内子公司，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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	5,865,298.38	4,355,403.45	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	2,751,253.81	1,267,983.71	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	3,114,044.57	3,087,419.74	0.86	无
4	归属母公司股东的净资产	3,103,725.11	3,075,528.3	0.92	无

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
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	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	46.93	29.13	61.11	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。
7	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。
8	速动比率	0.89	0.93	-4.30	无
9	期末现金及现金等价物余额	56,261.54	15,059.14	273.60	本期新增融资款到账引起的银行存款增加所致。

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	128,347.69	123,952.25	3.55	无
2	营业成本	117,771.24	120,876.23	-2.57	无
3	利润总额	30,896.86	25,580.94	20.78	无
4	净利润	26,624.83	24,116.42	10.40	无
5	扣除非经常性损益后净利润	27,304.42	24,116.42	13.22	无
6	归属母公司股东的净利润	28,196.8	25,060.83	12.51	无
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	51,523.65	52,201.83	-1.30	无
8	经营活动产生的现金流净额	14,887.11	4,015.69	270.72	本期经营性回款较上期有所增加所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-144,943.78	-114,959.82	26.08	无
10	筹资活动产生的现金流净额	171,259.08	118,186.52	44.91	本期筹资类支出较上期有所减少所致。
11	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。
12	存货周转率	0.04	0.05	-20.00	无
13	EBITDA 全部债务比	24.71	24.29	1.73	无
14	利息保障倍数	0.60	3.61	-83.38	本期利息增加所致。
15	现金利息保障倍数	0.23	1.38	-83.33	本期利息增加所致。

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
16	EBITDA 利息倍数	0.79	3.61	-78.12	本期利息增加所致。
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: 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	562,615,425.94	150,591,378.37	273.60	本期新增融资款到账所致。
应收账款	1,985,108,685.54	1,435,941,410.46	38.24	本期新确认收入未回款挂账增加所致。
预付款项	289,713,952.70	289,939,362.62	-0.08	无
其他应收款	13,013,615,009.45	9,913,291,546.14	31.27	本期新增往来款所致。
存货	34,832,129,139.21	22,872,999,126.17	52.28	本期新增土地资产所致。
其他流动资产	272,100.92	213,608.76	27.38	无
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00	0	无
固定资产	2,145,792,531.37	2,264,476,803.97	-5.24	无
在建工程	5,377,007,224.87	6,176,312,617.58	-12.94	无
无形资产	23,140,213.28	26,288,123.95	-11.97	无
长期待摊费用	12,589,744.06	12,980,769.10	-3.01	无
其他非流动资产	310,999,748.00	310,999,748.00	0	无

#### 2. 主要资产变动的的原因

本期资产变动较大的是货币资金, 是由于新增融资款到账所致, 其次是应收账款是本期确认的代建及管网租赁收入, 未全额回款所致, 存货增加是由于本期新增土地资产所致, 另外往来款有所增加导致其他应收款增加。

### (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

受限资产账面价值总额：1,376,428.72 亿元

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	227,599.12	227,599.12	国开行贷款	无
土地	57,918.82	57,918.82	为松原市住建房地产开发有限公司2.4亿银行贷款担保（已还完未解除抵押）	无
土地	67,603.63	67,603.63	为本公司融资租赁抵押	无
土地	4,825.82	4,825.82	为本公司融资租赁抵押	无
土地	252,807.39	252,807.39	吉林银行贷款抵押	无
土地	45,238.65	45,238.65	用于省信托公司融资业务抵押	无
土地	58,777.75	58,777.75	用于东北再担保公司融资业务抵押	无
土地	12,472.77	12,472.77	为松发华民房地产置业有限公司担保抵押	无
土地	102,136.67	102,136.67	九台行贷款抵押	无
土地	34,828.35	34,828.35	光大银行贷款抵押	无
土地	14,954.55	14,954.55	南关惠民村镇银行委贷抵押（已还完未解除抵押）	无
土地	83,846.04	83,846.04	3.1亿银行贷款反担保抵押给省担保公司	无
土地	276,505.37	276,505.37	宁江联社贷款抵押	无
土地	13,424.94	13,424.94	为吉林省琳硕经贸有限公司贷款作担保抵押	无
土地	123,488.85	123,488.85	国开行二期债券抵押	无
合计	1,376,428.72	1,376,428.72	-	-

## 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：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	555,957,925.00	683,999,907.98	-18.72	无
应付账款	77,335,701.40	354,770.98	21,698.77	本期新增应付工程款所致。
预收款项	60,222.32	73,652.34	-18.23	无
应付职工薪酬	936,641.69	683,260.18	37.08	本期新计提高管任期激励。
应交税费	520,331,780.11	424,445,259.11	22.59	无
其他应付款	14,183,032,598.83	2,643,846,165.29	436.45	本期新增土地资产未付款所致。
一年内到期的非流动负债	2,483,100,244.09	1,380,599,185.36	79.86	本期一年内到期的债券及长期借款有所增加。
长期借款	925,220,000.00	1,312,620,000.00	-29.51	无
应付债券	7,300,000,000.00	4,220,000,000.00	72.99	本期新增发行债券所致。
长期应付款	1,466,562,877.33	2,013,214,928.25	-27.15	无

#### 2.主要负债变动的的原因

本期负债变化较大的有应付账款，系新增应付工程款所致，应付职工薪酬是由于新计提高管任期激励，其他应付款增加是因为本期新增土地资产未付款挂账所致，另外一年内到期的非流动负债是由本期新增一年内到期的债券及长期借款，应付债券增加是本期新增发行债券导致的。

### （二）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

报告期末有息借款总额 127.31 亿元，上年末有息借款总额 96.1 亿元，借款总额总比变动 32.47%。

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

适用 不适用

#### 1. 有息借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	24.46	-	2.54	21.92
公司债券、其他债券及	44.4	35.8	-	80.2

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
债务融资工具				
其他	27.24	-	2.05	25.19

## 2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

### （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：

后续债务融资计划及安排：

（五） 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，2021 年共有 12.75 亿元，是偿还本息的重要保障。

（六） 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。

（七） 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	23.21	23.21	0
吉林省债务管理服务中心	2.6	2.6	0
吉林银行	2.9	2.9	0
中国建设银行	9	9	0
中国光大银行	1	1	0
九台农商行	3.8	3.8	0

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
宁江联社	0.9	0.9	0
国家开发银行	0.76	0.76	0
合计	44.17	-	0

上年末银行授信总额度：44.96 亿元，本报告期末银行授信总额度 44.17 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-0.79 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：  
2 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：3.09 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.07 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

报告期末对外担保的余额：26.22 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-10.39 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、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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永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（如有）；

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（2020 年）》之盖章页)



松原市城市开发建设有限责任公司

2021年4月29日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2020年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	562,615,425.94	150,591,378.37
结算备付金		
拆出资金		
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		
应收账款	1,985,108,685.54	1,435,941,410.46
预付款项	289,713,952.70	289,939,362.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,013,615,009.45	9,913,291,546.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	34,832,129,139.21	22,872,999,126.17
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	272,100.92	213,608.76
流动资产合计	50,683,454,313.76	34,662,976,432.52
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	2,145,792,531.37	2,264,476,803.97
在建工程	5,377,007,224.87	6,176,312,617.58
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	23,140,213.28	26,288,123.95

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,589,744.06	12,980,769.10
递延所得税资产		
其他非流动资产	310,999,748.00	310,999,748.00
非流动资产合计	7,969,529,461.58	8,891,058,062.60
资产总计	58,652,983,775.34	43,554,034,495.12
<b>流动负债：</b>		
短期借款	555,957,925.00	683,999,907.98
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	100.00	
应付账款	77,335,701.40	354,770.98
预收款项	60,222.32	73,652.34
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	936,641.69	683,260.18
应交税费	520,331,780.11	424,445,259.11
其他应付款	14,183,032,598.83	2,643,846,165.29
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	2,483,100,244.09	1,380,599,185.36
其他流动负债		
流动负债合计	17,820,755,213.44	5,134,002,201.24
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	925,220,000.00	1,312,620,000.00
应付债券	7,300,000,000.00	4,220,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,466,562,877.33	2,013,214,928.25
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		
非流动负债合计	9,691,782,877.33	7,545,834,928.25
负债合计	27,512,538,090.77	12,679,837,129.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	26,243,800,111.04	26,243,800,111.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	389,107,604.36	357,474,953.85
一般风险准备		
未分配利润	3,444,343,341.06	3,194,007,958.33
归属于母公司所有者权益合计	31,037,251,056.46	30,755,283,023.22
少数股东权益	103,194,628.11	118,914,342.41
所有者权益（或股东权益）合计	31,140,445,684.57	30,874,197,365.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	58,652,983,775.34	43,554,034,495.12

法定代表人：孙永举 主管会计工作负责人：邵佰超 会计机构负责人：国亚娟

### 母公司资产负债表

2020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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	413,812,308.92	6,036,739.50
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		
应收账款	1,757,665,239.45	1,433,819,813.18
预付款项	288,881,876.72	288,881,877.21
其他应收款	12,811,845,195.22	9,259,619,137.36
其中：应收利息		
应收股利		
存货	33,662,263,347.49	21,699,592,007.49
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	48,934,467,967.80	32,687,949,574.74
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	168,315,000.00	168,315,000.00
投资性房地产		
固定资产	2,135,387,964.12	2,254,107,582.70
在建工程	3,202,913,113.23	3,815,074,095.45
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	230,345.76	105,395.76
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	310,999,748.00
非流动资产合计	5,917,846,171.11	6,648,601,821.91
资产总计	54,852,314,138.91	39,336,551,396.65
<b>流动负债：</b>		
短期借款	176,000,000.00	255,000,000.00
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	100.00	
应付账款	76,309,718.00	
预收款项		
应付职工薪酬	653,835.60	514,008.00
应交税费	505,831,377.91	424,435,849.16
其他应付款	13,578,397,379.69	1,781,255,324.65
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	2,418,100,244.09	1,290,599,185.36
其他流动负债		
流动负债合计	16,755,292,655.29	3,751,804,367.17
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	499,220,000.00	836,620,000.00
应付债券	7,300,000,000.00	4,220,000,000.00
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	1,466,562,877.33	2,013,214,928.25
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		
非流动负债合计	9,265,782,877.33	7,069,834,928.25
负债合计	26,021,075,532.62	10,821,639,295.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	23,980,162,922.96	23,980,162,922.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	389,107,604.36	357,474,953.85
未分配利润	3,501,968,078.97	3,217,274,224.42
所有者权益（或股东权益）合计	28,831,238,606.29	28,514,912,101.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,852,314,138.91	39,336,551,396.65

法定代表人：孙永举 主管会计工作负责人：邵佰超 会计机构负责人：国亚娟

**合并利润表**  
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,283,476,900.82	1,239,522,535.15
其中：营业收入	1,283,476,900.82	1,239,522,535.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,177,712,404.25	1,208,762,283.32
其中：营业成本	1,078,835,267.62	1,042,896,422.99
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	5,914,169.90	6,181,089.59
销售费用	614,925.95	246,681.72
管理费用	9,974,860.15	15,136,339.06
研发费用		
财务费用	82,373,180.63	144,301,749.96
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	210,000,000.00	224,834,866.67
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		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（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）	315,764,496.57	255,595,118.50
加：营业外收入	108,873.47	229,425.33
减：营业外支出	6,904,770.73	15,191.35
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	308,968,599.31	255,809,352.48
减：所得税费用	42,720,280.37	14,645,144.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	266,248,318.94	241,164,208.32
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	266,248,318.94	241,164,208.32
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.归属于母公司股东的净利润	281,968,033.24	250,608,286.40
2.少数股东损益	-15,719,714.30	-9,444,078.08
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		
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.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	266,248,318.94	241,164,208.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	281,968,033.24	250,608,286.40
归属于少数股东的综合收益总额	-15,719,714.30	-9,444,078.08
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：50,078,186.12 元，上期被合并方实现的净利润为：-27,606,090.85 元。

法定代表人：孙永举 主管会计工作负责人：邵佰超 会计机构负责人：国亚娟

**母公司利润表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,061,194,143.26	1,236,536,151.67
减：营业成本	884,230,270.74	1,040,333,003.26
税金及附加	5,140,722.79	6,181,089.59
销售费用		
管理费用	7,959,460.18	13,190,631.68
研发费用		
财务费用	22,179,395.55	118,243,118.95
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	210,000,000.00	224,834,866.67

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		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（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）	351,684,294.00	283,423,174.86
加：营业外收入	84,379.42	7,189.41
减：营业外支出		14,920.94
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	351,768,673.42	283,415,443.33
减：所得税费用	35,442,168.36	14,645,144.16
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	316,326,505.06	268,770,299.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	316,326,505.06	268,770,299.17
（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		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	316,326,505.06	268,770,299.17
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：孙永举 主管会计工作负责人：邵佰超 会计机构负责人：国亚娟

### 合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<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	782,658,072.60	516,938,438.54
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	3,230,789,302.93	3,217,350,097.09
经营活动现金流入小计	4,013,447,375.53	3,734,288,535.63
购买商品、接受劳务支付的现金	78,844,973.50	9,460,275.23
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	4,024,572.91	4,308,599.71
支付的各项税费	6,022.00	72,558.72
支付其他与经营活动有关的现金	3,781,700,723.65	3,680,290,218.95
经营活动现金流出小计	3,864,576,292.06	3,694,131,652.61
经营活动产生的现金流量净额	148,871,083.47	40,156,883.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	78,160.00	2,554.12

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	78,160.00	2,554.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	170,097.00	1,640,757.02
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	1,449,345,900.00	1,147,960,000.00
投资活动现金流出小计	1,449,515,997.00	1,149,600,757.02
投资活动产生的现金流量净额	-1,449,437,837.00	-1,149,598,202.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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	4,716,600,000.00	5,359,200,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,716,600,000.00	5,359,200,000.00
偿还债务支付的现金	2,508,273,081.32	3,059,957,777.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,618,264.49	660,440,822.52
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	259,117,853.09	456,936,244.19
筹资活动现金流出小计	3,004,009,198.90	4,177,334,844.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,712,590,801.10	1,181,865,155.53
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	412,024,047.57	72,423,835.65
加：期初现金及现金等价物余额	150,591,378.37	78,167,542.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	562,615,425.94	150,591,378.37

法定代表人：孙永举 主管会计工作负责人：邵佰超 会计机构负责人：国亚娟

#### 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

<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	394,004,000.00	516,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	495,447,726.72	2,404,052,711.73
经营活动现金流入小计	889,451,726.72	2,920,052,711.73
购买商品、接受劳务支付的现金	76,000,000.00	6,800,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	3,162,959.43	3,578,256.98
支付的各项税费		40,493.52
支付其他与经营活动有关的现金	2,767,128,944.35	2,630,151,351.96
经营活动现金流出小计	2,846,291,903.78	2,640,570,102.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,956,840,177.06	279,482,609.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	78,160.00	2,554.12
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	78,160.00	2,554.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	143,430.00	93,939.00
投资支付的现金		
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	828,750,000.00	1,147,960,000.00
投资活动现金流出小计	828,893,430.00	1,148,053,939.00
投资活动产生的现金流量净额	-828,815,270.00	-1,148,051,384.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,061,600,000.00	4,820,200,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,061,600,000.00	4,820,200,000.00
偿还债务支付的现金	634,479,311.19	2,939,957,685.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,602,900.04	621,936,965.92
支付其他与筹资活动有关的现金	62,086,772.29	456,936,244.19
筹资活动现金流出小计	868,168,983.52	4,018,830,895.85
筹资活动产生的现金流量净额	3,193,431,016.48	801,369,104.15

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	407,775,569.42	-67,199,671.46
加：期初现金及现金等价物余额	6,036,739.50	73,236,410.96
六、期末现金及现金等价物余额	413,812,308.92	6,036,739.50

法定代表人：孙永举 主管会计工作负责人：邵佰超 会计机构负责人：国亚娟

### 担保人财务报表

适用 不适用